

| | | | | |
|---|-------------------|---------------|---|------------|
| Beschlussvorlage | | | Vorlagennummer 10.6/822/2018 | |
| Bebauungsplan "Klosteracker II, 3. Änderung" (Erweiterung und Teilaufhebung) mit örtlichen Bauvorschriften, Gochsheim - Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen - Satzungsbeschluss | | | | |
| Gremium | Sitzung am | Status | Aktenzeichen | TOP |
| Gemeinderat | 12.12.2018 | Ö | 621.41 | 3 |

| | |
|----------------|---|
| Anlagen | Zeichnerischer Teil Schriftlicher Teil Begründung mit Umweltbericht Artenschutzrechtliches Gutachten Synopsis der eingegangenen Stellungnahmen Satzung |
|----------------|---|

Beschlussvorschlag:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen werden unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander, wie in der beiliegenden Synopse dargestellt, abgewogen.

2. Die Entwürfe der Bebauungsplanänderung „Klosteracker II“ und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan werden nach § 10 BauGB i. V. m. § 74 LBO und § 4 (4) GemO als Satzungen beschlossen.

I. Sachverhalt und Begründung:

Der Gemeinderat hat am 26. Juli 2017 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Klosteracker II“ gefasst. Planungsinhalt ist die Aufhebung einer bislang als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche im Süden sowie die Erweiterung des Plangebiets um ca. 10.000 m² nach Westen. Hintergrund der Änderung sind die Betriebserweiterungen zweier ortsansässiger Gewerbetreibenden.

Planungskonzeption

Die ursprüngliche Erschließungsplanung im rechtskräftigen Bebauungsplan sieht eine ca. 200 Meter lange Erschließungsstraße von der „Alten Münzesheimer Straße“ nach Südwesten vor. Von dieser sollten kleine Stichstraßen zur Erschließung nach Osten („Wasengrund“) und Westen („Schwalbenrain“) ausgehen. Nach dem teilweisen Ausbau der Erschließungsstraße und der Stichstraßen wurde das Konzept Ende der 90er Jahre durch die Weiterführung der Straße „Schwalbenrain“ als Ringstraße verworfen. Die Straße „Schwalbenrain“ führt seither zurück auf die „Alte Münzesheimer Straße“ und trägt die Funktion einer Erschließungsstraße. Die ursprüngliche Erschließungsstraße wurde daher bislang nur bis zum Stich „Schwalbenrain“ ausgebaut.

Die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht dem im Schwalbenrain 7 ansässigen Betrieb eine Erweiterung nach Westen. Die Baugrenze weist einen Abstand von 15 Metern zur Plangrenze auf. Im Süden werden bislang ausgewiesene Verkehrsflächen aufgehoben, um dem im Schwalbenrain 1 ansässigen Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten ohne Querung einer öffentlichen Verkehrsfläche zu ermöglichen. Das Plangebiet wird zu allen Seiten von einem 5 Meter breiten Pflanzgebot zum Außenbereich hin abgerundet. Zur Erschließung der Außenbereichsgrundstücke wird im Süden des Plangebiets ein neuer Feldweg angelegt.

Das Verfahren

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens fand vom 16. November 2017 bis einschließlich 27. Dezember 2018 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Fachbehörden statt. Die Stellungnahmen und Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung sind in die weiteren Entwürfe eingeflossen.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 26. September 2018 die Planentwürfe gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und Fachbehörden beschlossen. Die Planentwürfe lagen vom 15. Oktober 2018 bis einschließlich 15. November 2018 im Rathaus für jedermann zur Einsicht aus. Zudem konnten Sie im Internet eingesehen werden.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Fachbehörden

Im Rahmen der Offenlage sind von Seiten der Bevölkerung keine Stellungnahmen eingegangen. Von Seiten der Fachbehörden, Nachbargemeinden und Trägern öffentlicher Belange konnten 15 Stellungnahmen verzeichnet werden, drei davon mit inhaltlicher Relevanz.

Das Landesamt für Denkmalpflege bittet um Berichtigung des Punktes 7.8 Denkmalschutz in der Begründung. Da der aufgeführte Satz einem alten Planstand entsprungen ist, wird diesem Hinweis gefolgt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist standardisiert auf die Möglichkeit einer Gefahrenverdachtsforschung in Form einer Luftbildauswertung hin. Da das Plangebiet bereits vollumfänglich erschlossen und fast überwiegend bebaut ist, wird ein Hinweis zur Durchführung einer Kampfmitteluntersuchung durch den Bauherren aufgenommen.

Das Landratsamt (Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Naturschutz) bittet um Aufnahme von Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an großflächigen Glasfassaden. Zudem bitten sie um Überprüfung, ob ein Pflanzstreifen von 5 Metern bei einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 12 Metern ausreichend ist, um eine gute Eingliederung in den Außenbereich zu gewährleisten. Die Prüfung ergab, dass das Pflanzgebot auf einer Breite von 5 Metern im Westen ausreichend ist, da die Baugrenze im Abstand von 15 Metern zum Plangebiet ausgewiesen ist. Die aus den eingegangenen Stellungnahmen resultierenden Änderungen am Bebauungsplanentwurf sind redaktioneller Art. Eine erneute Offenlage ist daher nicht notwendig.

Dem Gemeinderat wird empfohlen den vorliegenden Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Klosteracker II“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

II. Finanzielle Auswirkung

Die im Rahmen der Bebauungsplanänderung angefallen Kosten werden mittels einer Planungskostenvereinbarung nach Abschluss des Verfahrens von den Antragstellern übernommen.

Beratungsergebnis:

Einstimmig mit Stimmenmehrheit laut Beschlussvorschlag

abweichender Beschluss: