Sitzungsvorlage Nr. 2491/2021

GEMEINDE RUDERSBERG

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	12.01.2022	öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	25.01.2022	öffentlich

Bebauungsplan "Fuchshau I - IV, 4. Änderung" in Schlechtbach - Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan „Fuchshau I – IV, 4. Änderung“ in Schlechtbach und die örtlichen Bauvorschriften werden erneut auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt (Beteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch).

2. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden erneut zu den Planungsabsichten der Gemeinde gehört (Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch).

Sachverhalt

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Schlechtbach, innerhalb des Gewerbegebiets Fuchshau. Es wird im Norden durch den Galgenbergweg, im Osten durch die Straße „Im Fuchshau“, im Süden durch die bestehende Stichstraße und im Westen durch den Hellesweg begrenzt.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 30.06.2020 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Fuchshau I – IV, 4. Änderung“ aufzustellen und öffentlich auszulegen. Auf die Vorlage Nr. 2066/2020 wird verwiesen.

Die Öffentlichkeit hat sich in der Zeit vom 17. Juli 2020 bis 17. August 2020 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern können.

Außerdem wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Von privater Seite wurden bei der Beteiligung keine Einwendungen vorgebracht.

Stellungnahme der Verwaltung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch. Der Planbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1105/3, 1105/4, 1105/6, 1105/7, 1105/9, 1117/1, 1117/2, 1117/3, 1117/4, 1120, 1124,1124/1, 1124/2, 1124/3 und 1124/4 und umfasst einen Bereich mit ca. 159 Ar.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Baugesetzbuch. Somit wird in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise, wie Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren berücksichtigt wurden, abgesehen.

Der Bebauungsplan soll die Erweiterung der angrenzenden Gewerbebetriebe ermöglichen. Dazu dient die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO. Die Zulässigkeit von Einzelhandelstätigkeiten ist auf das sogenannte Handwerkerprivileg beschränkt. Da der Hauptaugenmerk des Gebiets auf der Erweiterung der bestehenden Betriebe des produzierenden Gewerbes bzw. auf bestehenden Handwerksbetrieben liegt, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Dazu wurden die bisher geltende Regelung und die bisherigen Werte aus den Bebauungsplänen übernommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in Form eines Baufensters bestimmt. Überschreitungen der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen sind zulässig. Entsprechend den Festsetzungen und den Anforderungen eines Gewerbegebietes werden keine Gebäudelängen vorgeschrieben. Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind jedoch einzuhalten.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Straßen „Im Fuchshau“ und „Galgenbergweg“.

Die eingegangenen Stellungnahmen von den Trägern öffentlicher Belange einschließlich des Abwägungsvorschlages können der Anlage 4 entnommen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden entsprechend ergänzt bzw. angepasst.

Aufgrund der vorgebrachten Bedenken der Fachbehörden wurden zwischenzeitlich die entsprechenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen durchgeführt. So fanden hinsichtlich der Fledermäuse weitere Begehungen und Untersuchungen statt. Vom 18.07.2020 bis zum 29.07.2020 wurde an einem Streuobstbaum im Plangebiet ein Fledermausdetektor angebracht. Die Baumhöhlen der Bestandsbäume wurden mittels endoskopischer Untersuchung auf Spuren von holzbewohnenden Käferarten, der Haselmaus sowie baumhöhlenbewohnender Vogel- und Fledermausarten hin untersucht. Der erforderliche Ausgleich des Streuobstverlusts erfolgt auf dem Flurstück Nr. 668/2, Gewann Gemeindeacker, Gemarkung Schlechtbach. Die Maßnahme wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Mit dem beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Fuchshau I – IV, 4. Änderung" des Ingenieurbüros Käser vom 17.06.2020/15.12.2021 wurden diese Vorgaben berücksichtigt.

Einzelheiten sind dem beiliegenden Textteil sowie der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Aufgrund der erfolgten Änderungen und Ergänzungen ist der Bebauungsplan in der Fassung vom 17.06.2020/15.12.2021 und die örtlichen Bauvorschriften nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die berührten Träger öffentlicher Belange werden ebenfalls nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt.

Nach dem erneuten Auslegungsbeschluss wird der Bebauungsplanentwurf verkürzt auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu werden die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Planungsabsichten gehört.

Anlage/n:
Anlage 1 - BPlan_ Fuchshau I-IV 4te Änd_Lageplan_M1000_A3
Anlage 2 - BPlan_ Fuchshau I-IV 4te Änd_Textteil
Anlage 3 - BPlan_ Fuchshau I-IV 4te Änd_Begründung
Anlage 4 - BPlan_ Fuchshau I-IV 4te Änd_Auslegung
Anlage 5 - BPlan_Fuchshau I-IV 4te Änd_Übersichtsbegehung Artenschutz
Anlage 6 - BPlan_Fuchshau I-IV 4te Änd, Artenschutzrechtliche Voruntersuchung_2020-10
Anlage 7 - BPlan Fuchshau I-IV 4te Änd_Artenschutzrechtliche Maßnahmen
Anlage 8 - BPlan Fuchshau I-IV 4te Änd_Formblatt zur Natura 2000 Vorprüfung
Anlage 9 - BPlan_Fuchshau I-IV 4te Änd_Antrag Streuobst
Anlage 10 - BPlan_Fuchshau I-IV 4te Änd_MB_Bodenschutz_bei_Baumaßnahmen-2
Anlage 11 - BPlan_Fuchshau I-IV 4te Änd_MB_Bauen_im_Grundwasser_01
Anlage 12 - BPlan_Fuchshau I-IV 4te
Änd_MB_Dezentrale_Beseitigung_von_Niederschlagswasser