

| | | | |
|----------------------------|----------------------------|---------------|---------------|
| Federführendes Amt: | Bauamt | | |
| Behandlung | Gremium | Termin | Status |
| Anhörung | Ortschaftsrat Schlechtbach | 14.02.2024 | öffentlich |
| Entscheidung | Gemeinderat | 27.02.2024 | öffentlich |

Bebauungsplan "Feuerwehrhaus Rudersberg" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Beschlussvorschlag

1. Für das Gebiet „Feuerwehrhaus Rudersberg“ in Rudersberg, Gewann Langfeld wird auf der Grundlage des Lageplans vom 14.02.2024 ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt.
2. Der Aufstellungsbeschluss wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde bekannt gemacht.
3. Die Öffentlichkeit wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Hierzu wird die Planung auf die Dauer 1 Monats öffentlich ausgelegt (frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch).
4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zu den Planungsabsichten der Gemeinde gehört (frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch).
5. Im Weiteren Verfahren wird von einer Anhörung des Ortschaftsrats Schlechtbach abgesehen, sofern der Ortschaftsrat Schlechtbach einen entsprechenden Grundsatbeschluss fasst.

Sachverhalt

Mit Blick auf die Sicherstellung einer langfristigen Aufrechterhaltung des Feuerwehrbetriebes hat der Gemeinderat in mehreren Sitzungen über den Neubau eines Feuerwehrhauses beraten und in der Gemeinderatssitzung vom 05.12.2023 (siehe Vorlage Nr. 0198/2023) den Beschluss gefasst, auf Basis der vorgestellten Konzeptstudie des Büro Gaus Architekten ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt daher im zweistufigen Regelverfahren. Die Belange des Umweltschutzes sind in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Eingriffe in die Schutzgüter werden bilanziert und sind auszugleichen. Die Belange des Artenschutzes werden in gesonderten Gutachten ermittelt. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt zeitgleich zum Bebauungsplanverfahren (siehe Vorlage Nr. 0234/2024). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist das Plangebiet derzeit nicht überplant.

Das Feuerwehrhaus Rudersberg entspricht in seinem Zuschnitt nicht mehr den aktuellen Vorgaben eines Gerätehauses. So können gesundheitsrelevante Vorgaben nicht umgesetzt werden. Auch entsprechen die Fahrzeugboxen sowie der Arbeitsraum um die Fahrzeuge nicht mehr den aktuellen Standards. Aufgrund der Gebäudesubstanz wären zudem umfassende Sanierungsarbeiten erforderlich.

Es besteht somit ein hoher Handlungsbedarf, welchen auch der im Jahr 2019 verabschiedeter Feuerwehrbedarfsplan bestätigt hat, um die Sicherstellung des Feuerwehrbetriebs in der Gemeinde Rudersberg zu gewährleisten. Mit dem geplanten Neubau des Feuerwehrhauses wird diesem Bedarf Rechnung getragen. Beabsichtigt ist ein Baubeginn im Jahr 2025.

In ersten Gesprächen mit den Planungs- und Architekturbüros wurde bereits eine Zeitschiene für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. Ziel ist es dabei Planungsreife mit Möglichkeit zur Einreichung des Bauantrags nach § 33 BauGB im September/Oktober 2024 zu erreichen. Die Fassung des Satzungsbeschlusses könnte im Dezember 2024 erfolgen. Um dieses Ziel zu erreichen ist unter Einhaltung aller gesetzlichen Fristen ein zügiger Ablauf des Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Der geplante Standort für das Feuerwehrhaus Rudersberg liegt auf der Gemarkung Schlechtbach. Damit wäre auch eine Anhörung im Ortschaftsrat Schlechtbach erforderlich. Da es sich beim geplanten Vorhaben und der Aufrechterhaltung des Feuerwehrbetriebs um eine Angelegenheit für die Gesamtgemeinde handelt und über den Bereich einer einzelnen Ortschaft hinaus geht, wäre ein Verzicht auf die Anhörung der Ortschaft im weiteren Verfahren vorstellbar. Der Ortschaftsrat wird in seiner Sitzung vom 14.02.2024 daher über einen entsprechenden Grundsatzbeschluss entscheiden. Ein Verzicht auf die Anhörung des Ortschaftsrats wäre insbesondere mit Blick auf das Entfallen von weiteren Fristen und für die zügige Durchführung des Bebauungsplanverfahrens vorteilhaft.

Stellungnahme der Verwaltung

Es ist nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Das Plangebiet liegt am östlichen Ortseingang von Rudersberg und befindet sich an der Straße zu Zumhof, im Bereich der Einmündung der Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Schlechtbach. Der nördliche und der westliche Rand ergeben sich durch die Verkehrsflächen. Im Osten und Süden grenzt das Gebiet an die freie Feldflur. Der Planbereich umfasst das Flst. Nr. 316 sowie Teilbereiche der Flurstücke Nrn. 222/1, 318, 319, 321, 322 und 356/4. Die Gesamtfläche beträgt ca. 53 Ar.

Übergeordnete städtebauliche Zielsetzung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für den Neubau der Gemeinbedarfseinrichtung für die Feuerwehr und Deutsches Rotes Kreuz. Im Bebauungsplan wird die Fläche daher als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr + Deutsches Rotes Kreuz“ festgesetzt. Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen die der genannten Zweckbestimmung entsprechen.

Bei Flächen für den Gemeinbedarf sind Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Flächen nicht erforderlich. Zur Verortung des Baukörpers und zum Verständnis der Gebäudekubatur werden im vorliegenden Fall dennoch Festsetzungen zu Grundflächenzahl, Gebäudehöhe und überbaubarer Grundstücksfläche getroffen. Die Konzeption des Bebauungsplanes nimmt die Planung des Feuerwehrhauses auf.

Bei der Objektplanung werden die topographischen Bedingungen berücksichtigt um den Eingriff in das Landschaftsbild und den Boden zu minimieren. Das geplante Gebäude gliedert sich dafür in zwei Bereiche, welche mit zwei oberirdischen Geschossen geplant sind. Der Bereich mit der Fahrzeughalle und den Lagerräumen der freiwilligen Feuerwehr liegt auf dem Niveau der Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Schlechtbach. Der Eingang zum östlichen Bereich mit Sozial- und Aufenthaltsräumen sowie die Zufahrt zur Fahrzeughalle des DRK liegen entsprechend höher auf dem Niveau der dort verlaufenden Straße. Dieser Bereich ist außerdem unterkellert. Im südwestlichen Bereich ist optional ein Übungsplatz mit Übungsturm angedacht. Die Alarmausfahrt erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße nach Schlechtbach auf die „Neue Zumhofer Straße“. Der östliche, höher gelegene Bereich mit den Pkw-Stellplätzen und der Fahrzeughalle des DRK ist direkt über die „Neue Zumhofer Straße“ erschlossen. Stellplätze befinden sich im östlichen Bereich. Diese sind durch textliche Festsetzungen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Die vorliegende Planung führt zum Verlust von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland). Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen wird die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen auf ein mögliches Minimum reduziert. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen wird im Umweltbericht (wird im weiteren Verfahren ergänzt) dargestellt und mit entsprechend hoher Bewertung in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Die erforderliche Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse wurde bereits beauftragt.

Mit dem beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Feuerwehrhaus Rudersberg“ des Ingenieurbüros Käser vom 14.02.2024 wurde die vorliegende Planung berücksichtigt.

Einzelheiten sind dem beiliegenden Textteil sowie der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird entsprechend § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch im Rahmen der Behördenbeteiligung ermittelt.

Nach dem Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wird der Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu werden die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Planungsabsichten gehört.

Förderanträge zum Programm „Zuwendungen für das Feuerwehrwesen“ („Z-Feu“) und aus dem Ausgleichstock wurden bereits/werden seitens der Gemeinde gestellt.

Anlage/n:

BPL-Feuerwehrhaus Rudersberg_Planteil_M750_A3

BPL-Feuerwehrhaus Rudersberg_Textteil

BPL-Feuerwehrhaus Rudersberg_Begründung

MB_Bodenschutz_bei_Baumaßnahmen_akt