Sitzungsvorlage

Sachbearbeiter:	Elmar Sauter	Az:	621.41
Vorlagen Nr.:	BAU/010/2020	Vorlage erstellt am:	21.04.2020
Gremium:	Gemeinderat	Sitzung am:	04.05.2020
		Status:	öffentlich

TOP 1

3. Teiländerung des Bebauungsplanes "Unten an der Landstraße II" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht sowie Änderung der örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie Aufhebung des im Abgrenzungsplan gekennzeichneten Teilbereichs

- 1. Behandlung der während der Offenlage eingegangenen Anregungen von Bürgern und von Behörde sowie Trägern öffentlicher Belange**
- 2. Satzungsbeschluss der 3. Teiländerung des Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

Anlage:

1. Synopse
2. Deckblatt
3. Satzungstext
4. Übersichtskarte
5. Übersichtskarte Geltungsbereiche vor und nach Änderung
6. Planzeichnung
7. Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften
8. Begründung
9. Habitatpotentialanalyse, artenschutzrechtliche Beurteilung sowie naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Sachstand:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 02.03.2020 beschlossen, die 3. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße II“ für den im nachfolgend dargestellten Abgrenzungsplan des Planungsbüros Planschmiede Hansert + Partner mbb vom 15.02.2020 dargestellten Bereich sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften im Planbereich aufzustellen. Mit Inkrafttreten der zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften der vorliegenden 3. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße II“ treten alle bisher im Geltungsbereich dieser 3. Teil-Änderung gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Durch die zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen dieser 3. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße II“ werden außerdem die Festsetzungen im Überlappungsbereich der Geltungsbereiche im Bebauungsplan „Unten an der Landstraße I“ außer Kraft gesetzt. Der Geltungsbereich „Unten an der Landstraße I“ wird damit faktisch auf die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 6072 zurückgenommen.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung, durchgeführt.

Der Bebauungsplan „Unten an der Landstraße II“ wurde im März 2011 rechtskräftig und im April 2012 erstmals in seinem gesamten Geltungsbereich geändert. Eine zweite Teil-Änderung im Bereich des ALDI-Marktes befindet sich derzeit im Verfahren.

Das Flurstück Nr. 6072 liegt zum Großteil im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße II“ und mit einem Teilbereich im Bebauungsplan „Unten an der Landstraße I“. Dieser Anteil ist als öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün mit Pflanzgebot festgesetzt.

Auf dem als öffentliche Grünfläche festgesetzten Grundstücksteil soll nun eine Nebenanlage errichtet werden, allerdings steht dem die Festsetzung der Grünfläche entgegen, da keine Nebenanlagen innerhalb von Grünflächen im Geltungsbereich des derzeitigen Bebauungsplans errichtet werden dürfen.

Das Vorhaben erfordert also eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans. Ohnehin ist es nicht sinnvoll, auf einer als privates Gartengrundstück veräußerten Fläche eine öffentliche Grünfläche als Verkehrsgrün mit Pflanzgebot festzusetzen.

Die vorliegende Änderung soll also einerseits den Bau von Nebenanlagen ermöglichen und andererseits eine Unstimmigkeit im Bebauungsplan „Unten an der Landstraße I“ korrigieren. Dazu wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße II“ erweitert. Die Erweiterungsfläche beinhaltet jenen Anteil des Flurstücks Nr. 6072, der zuvor als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan „Unten an der Landstraße I“ enthalten war.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.03.2020 den Entwurf der 3. Teil-Änderung des Bebauungsplanes „Unten an der Landstraße II“ gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Nach der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit gleichzeitiger Bekanntmachung der Auslegungsfrist im Amtsblatt der Gemeinde Hügelsheim am 06.03.2020 wurden die Planunterlagen zur 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Unten an der Landstraße II“ in der Zeit vom 16.03.2020 bis einschl. 20.04.2020 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Während der Offenlage sind von Privaten keine Anregungen eingegangen.

Mit Schreiben vom 11.03.2020 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Änderungsentwurf bis zum 20.04.2020 gebeten. Während der Frist sind Anregungen von Träger öffentlicher Belange eingegangen. Als Beratungsunterlage (Anlage 1) für die Abwägung erhalten Sie eine Zusammenstellung mit den eingegangenen Anregungen bzw. Stellungnahmen der TÖB sowie der Stellungnahme der Verwaltung mit dem Beschlussvorschlag.

Die Verwaltung schlägt vor, wie folgt zu beschließen.

Beschlussantrag:

1. Die zum Entwurf der 3. Teiländerung des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße II“ abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und benachbarter Gemeinden werden, wie in der Synopse (Anlage 1) dargestellt, berücksichtigt bzw. zurückgewiesen und wie dort in der rechten Spalte aufgeführt, beschlossen.

Nach Abwägung der öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander wird der Entwurf der 3. Teiländerung zum Bebauungsplan „Unten an der Landstraße II“ in der Fassung vom 23.04.2020 abschließend gebilligt.

2. Die 3. Teiländerung des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße II“ mit zeichnerischem Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplans mit gemeinsamer Begründung, jeweils in der Fassung vom 23.04.2020, werden gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als jeweils selbständige Satzung beschlossen.