

Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Bauamt	Frau Bonath		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	06.12.2021	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
<p>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Schwadmühle West" sowie Änderung des "Flächennutzungsplanes 2010" im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> - Billigung des Planentwurfs - Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs 1 BauGB - Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB 			
Anlagen:			
BP54_Schwadmühle_West_Planblatt_20211130			
BP54_Schwadmühle_West_VE_B_20211130_ohneUmweltbericht			
BP54_Schwadmühle_West_VE_TF_20211130			
FNP_34Änd_Planblatt_VE_20211130			

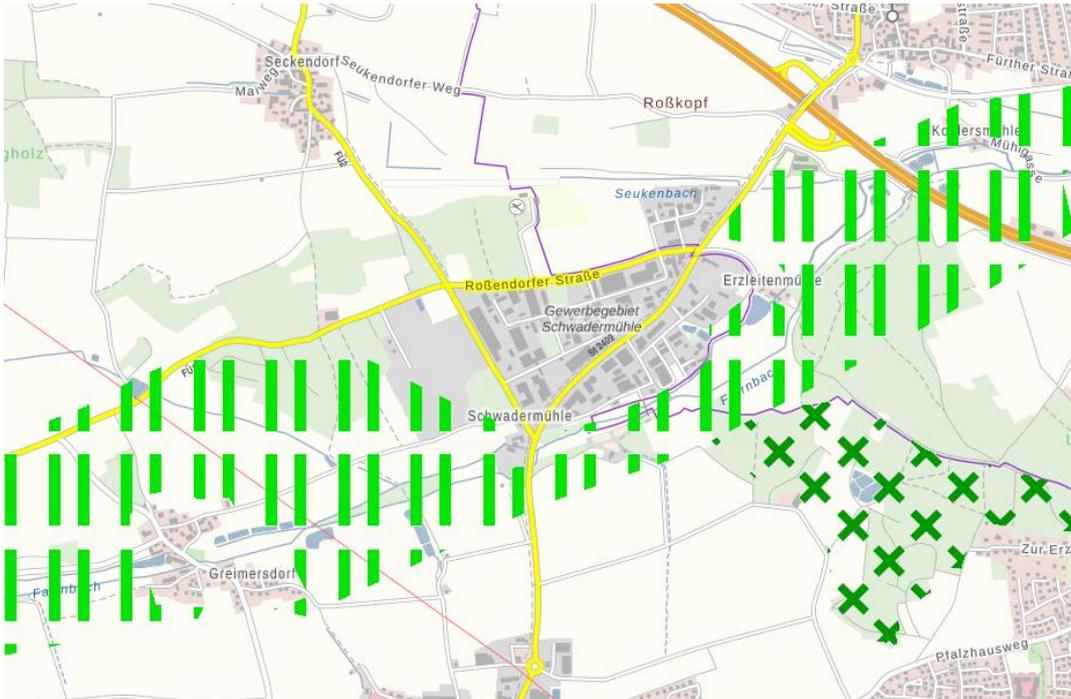
Sachverhalt:

Seitens des Planungsbüros wurden die Entwürfe für den Bebauungsplan Nr. 54 „Schwadmühle West“ sowie die 34. Änderung des „Flächennutzungsplanes 2010“ einschließlich Begründung und textliche Festsetzungen ausgearbeitet.

Die bisher von den Gremien des Marktes gefassten Grundsatzbeschlüsse wurden in diese Entwürfe eingearbeitet.

Einzige Änderung:

In der südwestlichen Ecke des Gewerbegebiets wurde die Baugrenze verschoben. Seitens der Regierung wurde bereits im Vorfeld auf den regionalen Grünzug und die dadurch erforderlichen Änderungen der Planung hingewiesen. Hierzu wird auf die Seite 6 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen:



Südlich des Plangebiets verläuft der regionale Grünzug RG 7 Farnbachtal, dem die Funktionen Verbesserung des Bioklimas (K) sowie Gliederung der Siedlungsräume (S) zugewiesen sind (Z 7.1.3.2). Der regionale Grünzug reicht im Südwesten in einem Teilbereich in das Plangebiet hinein. Der regionale Grünzug ist demnach randlich von der Planung betroffen. Allerdings sind die Darstellungen des Regionalplans lediglich gebietsscharf und nicht flächen- oder gar parzellenscharf. Der Kommune steht im Rahmen der kommunalen Planungshoheit ein gewisser Konkretisierungsspielraum zu, allerdings nur soweit dies mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB).

In der Planung wurde insoweit darauf reagiert, dass im Südwesten des Plangebiets eine private Grünfläche mit Eingrünung festgesetzt wurde sowie die überbaubare Grundstücksfläche zurückgenommen wurde. Damit können die beiden Funktionen des Regionalen Grünzugs (Klima und Gliederung der Siedlungsräume) aufrechterhalten werden und es erfolgt keine Beeinträchtigung der raumordnerischen Ziele.

In § 2 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden jedoch Lageplätze, mit Ausnahme der Anbauverbotszone sowie den Flächen zum Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, auf der gesamten Baufläche (auch außerhalb der Baugrenzen) zulässig, sodass für das nördliche Grundstück keine tatsächliche Nutzungseinschränkung besteht.

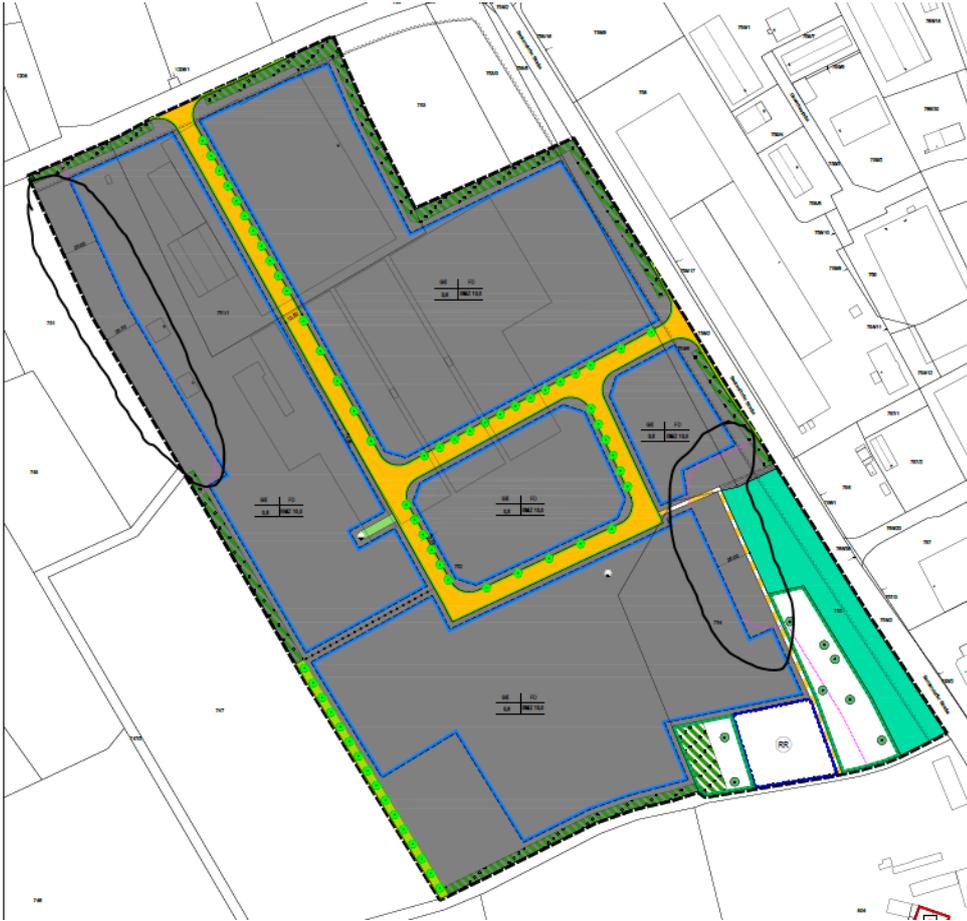
Im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze im Abstand von 20 m zum bestehenden und zu erhaltenden Wald:

Die Verwaltung hat in Absprache mit dem Planungsbüro festgelegt, dass die Baugrenze auf einen Abstand von 15 m reduziert werden soll. Die Baugrenze würde dadurch in die bestehende Baumfallzone hinein verlegt werden.

In den textlichen Festsetzungen wäre zusätzlich folgender Passus aufzunehmen:

Innerhalb der im Planblatt als Hinweis enthaltenen Abgrenzung des Waldabstandes sind statisch-konstruktive Maßnahmen an den Gebäuden, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, zum Schutz von Personenschäden vor Baumfall erforderlich oder der Schutz ist über andere geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.

Eine weitere Verringerung des Abstandes der Baugrenze ist weder sinnvoll noch gegenüber dem Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten, die i.d.R. die Einhaltung einer Baumfallzone von 30 m fordern, schwerer begründbar.



Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt die Planentwürfe zum Bebauungsplan Nr. 54 „Schwadmühle West“ sowie zur 34. Änderung des „Flächennutzungsplanes 2010“ in der Fassung vom 30.11.2021 sowie der Begründung zum Bebauungsplan zu.

Die Baugrenzen die an der nordwestlichen und südöstlichen Baugebietsgrenze in einem Abstand von 20 m verlaufen, sollen auf 15 m reduziert werden. Zusätzlich ist in den Festsetzungen folgender Passus aufzunehmen:

Innerhalb der im Planblatt als Hinweis enthaltenen Abgrenzung des Waldabstandes sind statisch-konstruktive Maßnahmen an den Gebäuden, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, zum Schutz von Personenschäden vor Baumfall erforderlich oder der Schutz ist über andere geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind durchzuführen.