

Gremium	Datum	Status	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	28.04.2022	Beschlussfassung	öffentlich

Bauamt Bearbeiter: Uwe Veit Aktenzeichen: 621.41	Datum: 11.04.2022 Kostenstelle: Sachkonto:
---	---

Betreff: ***Bebauungsplan „Espel – 1. Erweiterung„:
 Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung
 und der Behördenbeteiligung eingegangenen
 Stellungnahmen, Kenntnisnahme geänderter
 Planentwurf, Beschluss der erneuten Beteiligung der
 Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und
 sonstigen Träger öffentlicher Belange***

Anlagen:

- Abwägungsprotokoll aus der Offenlage vom 12.04.2022
- Abgrenzungsplan mit Geltungsbereich (Fassung vom 28.04.2022)
- Zeichnerischer Teil Bebauungsplan (Entwurf) in der Fassung vom 28.04.2022
- Planungsrechtliche Festsetzungen (Entwurf) in der Fassung vom 28.04.2022
- Örtliche Bauvorschriften (Entwurf) in der Fassung vom 28.04.2022
- Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf) in der Fassung vom 28.04.2022
- Artenschutzrechtliche Prüfung in der Fassung vom 01.12.2021
- Umweltbericht mit Bestandsplan in der Fassung vom 28.04.2022
- Baugrundgutachten, GeoTech Kaiser, Rottweil, vom 29.11.2021

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Berücksichtigung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffent-

licher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird gemäß Empfehlung der Verwaltung beschlossen.

2. Der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 28.04.2022 wird vom Gemeinderat gebilligt.
3. Die geänderten örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 28.04.2022 werden vom Gemeinderat gebilligt.
4. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Anhörung der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird in Form einer Planauflage mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Begründung:

1. Bisherige Beschlusslage

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.03.2021
- Beteiligung nach § 4(1) BauGB vom 25.03.2021 (Anschreiben) bis 10.05.2021 und Beteiligung nach § 3(1) BauGB vom 29.03.2021 bis 10.05.2021
- Beteiligung nach § 4(2) BauGB vom 03.02.2022 (Anschreiben) bis 07.03.2022 und Beteiligung nach § 3(2) BauGB vom 07.02.2022 bis 07.03.2022

2. Sachverhalt

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Blumberger Stadtteils Kommingen an der Hegastraße (B 314) und schließt unmittelbar an die gewerblich genutzte Bestandsbebauung des Ortes an.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten in Richtung Ortslage ab. Die Flächen selbst werden derzeit mit Ausnahme eines kleinen Lagerplatzes landwirtschaftlich genutzt.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 1,697 ha umfasst die Flurstücke 33/7 (Weg), 1410/1 (Teilfläche), 1452 und 1457 (Teilfläche).

2.2 Anlass der Planungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Espel – 1. Erweiterung“ sollen Erweiterungsmöglichkeiten für ein örtliches Bauunternehmen geschaffen werden, so dass eine Produktionshalle für die Herstellung von Gebäudefertigteilen mit angeschlossenen Verwaltungs- und Ausstellungsräumen errichtet werden kann. Zusätzlich müssen in diesem Zusammenhang Lager- und Betriebsflächen, Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden sowie öffentliche Verkehrsflächen hergestellt werden.

Durch die Erweiterung soll der Betriebsstandort langfristig gesichert werden und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

2.3 Ziele und Zwecke

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Baugeschäftes in Richtung Osten zur Errichtung einer Produktionshalle für Gebäudefertigteile mit den erforderlichen Betriebs-, Lager- und Verkehrsflächen geschaffen werden.

Gleichzeitig dient der Bebauungsplan der Berücksichtigung der Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz.

2.4 Ergebnis der durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (Offenlage) :

Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 07.02.2022 bis 07.03.2022 durchgeführt, die TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 03.02.2022 bis 07.03.2022.

Auf Grund der eingegangenen Anregungen und Bedenken muss der Bebauungsplanentwurf nur noch geringfügig ergänzt werden (die Änderungen sind in den beiliegenden Planunterlagen grau markiert):

- Planungsrechtliche Festsetzungen:
 - Zwingende Pflanzung der Sicht- und Blendschutzhecke auf einem mindestens 80 cm hohen Erdwall gemäß Stellungnahme der Höheren Straßenbehörde
 - Konkrete Benennung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen als Zuordnungsfestsetzung
- Örtliche Bauvorschriften: keine Änderung
- Umweltbericht: konkrete Beschreibung der vorgesehenen planexternen Ausgleichsmaßnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden aktuellen Betriebsplanung und den geänderten Höhenanforderungen für die im Gebäude befindliche Krananlage zur Fertigteilherstellung müssen die zulässigen maximal zulässigen Gebäudehöhen von bisher 11,50 m auf neu 13,80 m erhöht werden.

Diese Anpassung macht eine erneute Offenlage in verkürzter Form erforderlich.

Die Begründung zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften wird um die vorgenannten Punkte (Erdwall am Parkplatz, Zuordnungsfestsetzung und geänderte maximale Gebäudehöhe) ergänzt.