

Sitzungsvorlage Gemeinderat TOP 1ö	Verhandelt mit dem Gemeinderat am 02.06.2022 Anwesend: Vors. BM Hauler und _____ Mitglieder Normalzahl: 1 Vorsitzender und 10 Mitglieder Abwesend: Schriftführer: Außerdem anwesend:
---	---

-öffentliche

§

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schwärze“, Gemeinde Rottenacker

- Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen
- Auslegungsbeschluss

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinde Rottenacker stehen seit längerem keine gemeindeeigenen Bauplätze mehr zur Verfügung. Die Nachfrage nach Bauland in Rottenacker ist nach wie vor sehr groß. Die Gemeinde Rottenacker ist in dem in der Aufstellung befindlichen Regionalplan Donau-Iller als Siedlungsbereichsgemeinde (Plansätze des Kapitels B III 2 „Siedlungsbereiche“) ausgewiesen. Laut dem Regionalplanentwurf weist die Gemeinde Rottenacker ein hohes Potenzial zur weiteren Ausweisung von Wohn- und Gewerbegebäuden aus. Der Regionalplan weist aus, dass den als Siedlungsbereich festgelegten Gemeinden ermöglicht werden soll, Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen auszuweisen, die über den eigenen, örtlichen Bedarf hinausgehen.

Um weiterhin Bauplätze anbieten zu können möchte die Gemeinde Rottenacker daher am nordwestlichen Ortsrand von Rottenacker Bauland ausweisen.

Mit dem Bebauungsplan „Schwärze“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets entsprechend § 4 BauNVO geschaffen werden. Im Baugebiet „Schwärze“ sollen 34 Bauplätze ausgewiesen werden.

2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde in der Gemeinderatssitzung am 15.04.2021 gefasst. Im Anschluss daran fand die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zwischen dem 03.05.2021 und 07.06.2021 statt. Die während diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen können der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ entnommen werden.

Zwischenzeitlich wurde eine Verkehrsuntersuchung bezüglich Leistungsfähigkeit und Lärm erarbeitet.

Gegenüber dem Vorentwurf vom 15.04.2021 sind im Entwurf vom 02.06.2022 folgende Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen worden:

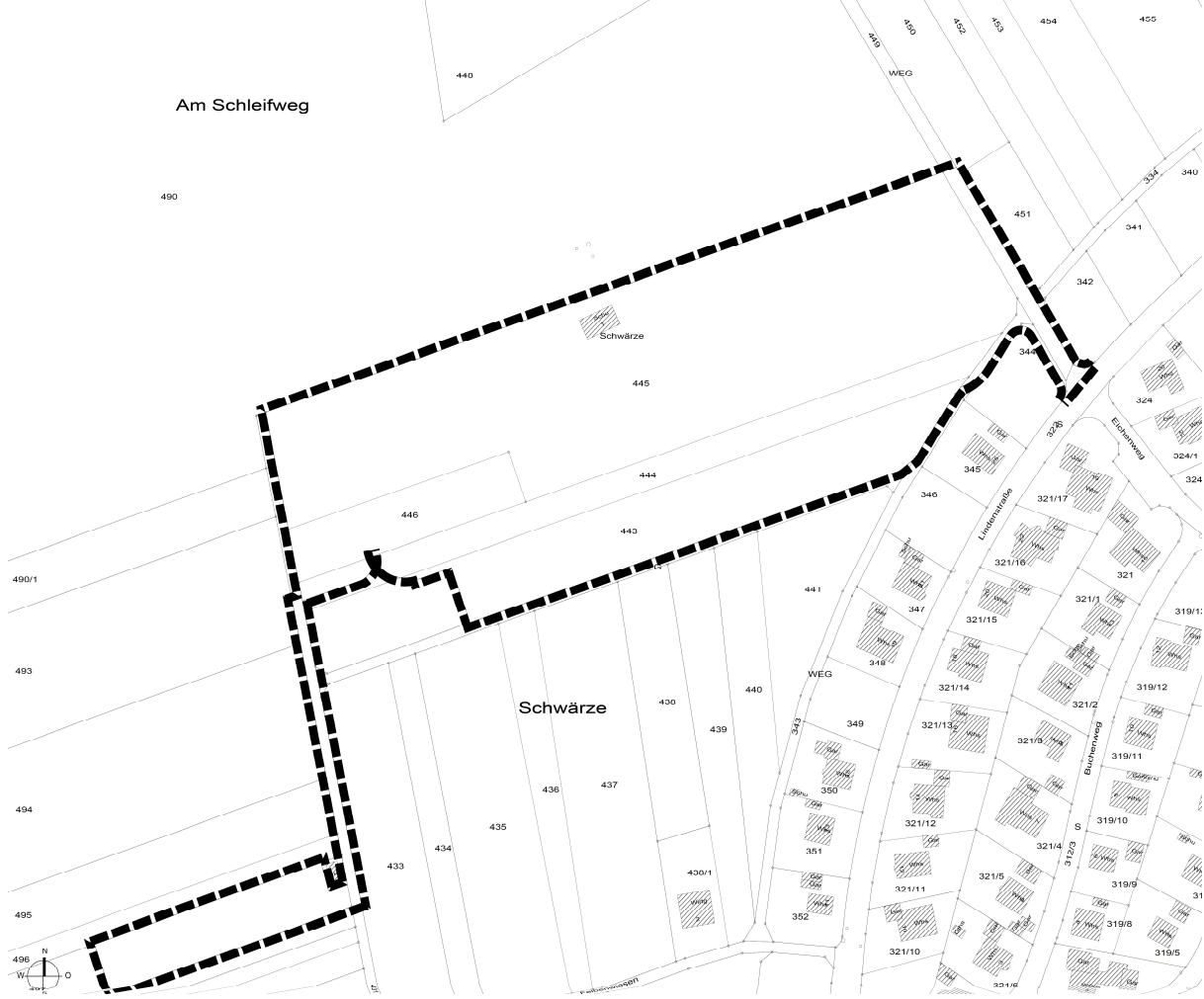
- Verkleinerung des Geltungsbereiches von ursprünglich 3,25 ha auf 3,09 ha (u.a. Herausnahme von zwei Baugrundstücken an der südwestlichen Ecke zum Schutz der bestehenden Streuobstbäume und der dortigen Mähwiese),
- Ergänzungen der bisherigen artenschutz- und naturschutzrechtlichen Untersuchungen,
- Ergänzung des Umweltberichtes,
- Bestimmung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen,
- Erstellung Antrag auf Umwandlung der Streuobstwiese,
- Erstellung Antrag auf Umwandlung der FFH-Mähwiese (LRT 6510),
- Aufnahme weiterer Sichtfelder in den Kreuzungsbereichen,
- Flachdächer von Hauptgebäuden, Garagen und Carports müssen begrünt werden.

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von 3,09 ha und befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Rottenacker. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Süden, Westen und Norden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten an bestehende Bebauung in der Lindenstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Rottenacker: 445 sowie 322, 449, 344, 343, 446, 444, 443, 431, 497 (alle teilweise).

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt



4. Beschlussvorschlag

Zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens „Schwärze“, Gemeinde Rottenacker, und des Verfahrens zu den Örtlichen Bauvorschriften „Schwärze“, Gemeinde Rottenacker weiterzuführen, wird beschlossen:

- 4.1 Die zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Schwärze“, Gemeinde Rottenacker, bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ vom 02.06.2022 aufgeführt, behandelt.
- 4.2 Die zum Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Schwärze“, Gemeinde Rottenacker, bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ vom 02.06.2022 aufgeführt, behandelt.

- 4.3 Der Entwurf des Bebauungsplanes „Schwärze“, Gemeinde Rottenacker, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 02.06.2022 und dem Schriftlichen Teil (Teil B1.) vom 02.06.2022 wird mit Begründung vom 02.06.2022 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.
- 4.4 Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Schwärze“, Gemeinde Rottenacker, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 02.06.2022 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 02.06.2022 werden mit Begründung vom 02.06.2022 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO beschlossen.
- 4.5 Der Beschluss des Gemeinderates ist öffentlich bekannt zu machen.

Rottenacker, den 02.06.2022

Karl Hauler
Bürgermeister

Anlagen:

- Entwurf Planzeichnung (Teil A) verkleinert (DIN A3) vom 02.06.2022, col.,
- Entwurf Schriftlicher Teil und Örtlichen Bauvorschriften (Teil B) vom 02.06.2022 (16 Seiten),
- Entwurf Begründung zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften vom 02.06.2022 (19 Seiten)
- Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen vom 02.06.2022 (40 Seiten),
- Entwurf Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 02.06.2022 (63 Seiten),
- Bestandsplan Anlage 1 zum UB (DIN A3) vom 24.04.2022, col.,
- Ergebnisse der Kartierung der FFH-Flachland-Mähwiesen Anlage 2 zum UB vom 05.08.2021 (9 Seiten),
- Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 zum Bauvorhaben Erschließung Neubaugebiet „Schwärze“ Anlage 3 zum UB vom 22.01.2021 (50 Seiten),
- Geruchs-Immissionsprognose Gerda IV vom LRA AD zum UB vom 14.09.2021 (1 Seite),
- Übersicht Ausgleichsflächen Anlage 5 zum UB (DIN A3) vom 29.04.2022, col.,
- Detail Ausgleichsflächen A-D Anlage 6 zum UB (DIN A3) vom 29.04.2022, col.,
- Steckbriefe der bereits ausgeführten Ökokonto-Maßnahmen Anlage 7 zum UB vom 18.05.2022 (9 Seiten),
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 02.06.2022 (74 Seiten)
- Verkehrsuntersuchung (Verkehrslärm) vom 14.04.2022 (42 Seiten)