Gemeinde KUSTERDINGEN

Sitzungsvorlage					
Nr. 51/2023	vom	14.04.2023		**Ortsbauamt**	
Sitzung des		GR			
am		03.05.2023			
TOP					
öff. (ö) / nichtöff. (nö)		ö			
Vorberatung (V)					
Entscheidung (E)		E			

TAGESORDNUNGSPUNKT:

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Löhlen Süd“

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Der Gemeinderat beschließt entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Löhlen Süd“, Vorentwurf vom 03.05.2023, den Geltungsbereich anzupassen.

2. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Löhlen Süd“ mit Stand vom 03.05.2023.

3. Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Ergebnis der Vorberatung:

1. <u>im Ortschaftsrat</u>

☐ wie Beschlussvorschlag

☐ wie Beschlussvorschlag
mit folgenden Änderungen:

☐

2. <u>im BUA / AFSV</u>

☐ wie Beschlussvorschlag

☐ wie Beschlussvorschlag
mit folgenden Änderungen:

☐ wie Ortschaftsratsbeschluss

☐ wie Ortschaftsratsbeschluss
mit folgenden Änderungen:

Darstellung des Sachverhalts:
In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 27.04.2022 hat der Gemeinderat bereits den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gefasst. Dieser Beschluss wurde im Mitteilungsblatt vom 06.05.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Aufgrund der nun detailliert vorliegenden Planungen und der Berücksichtigung unterschiedlichster Belange (Naturschutz, Leitungstrassen etc.) wurde der Geltungsbereich im Vergleich zum damaligen Aufstellungsbeschluss verändert (siehe hierzu zeichnerischer Teil, Anlage 1). Durch die Erweiterung des Plangebietes in Richtung Süden bleibt der Flächenumfang jedoch nahezu gleich (von 1,79 ha zu 1,78 ha). Auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf (Anlage 2) wird verwiesen.

Wie in der Sitzung am 27.04.2022 zusätzlich beschlossen, wurden zwischenzeitlich mit dem Planungsbüro und den Interessenten Mindestanforderungen an den Bebauungsplan sowie die zukünftige Gestaltung des Gebietes als „grünes Gewerbegebiet“ besprochen. Ein breiter Konsens konnte gefunden werden, das festzusetzen, was das Baugesetzbuch eröffnet. Die Gemeinde hat im Übrigen kein „Festsetzungserfindungsrecht“. Der nun vorliegende Bebauungsplanvorentwurf mit örtlichen Bauvorschriften sieht folgende ökologischen Festsetzungen vor:

- Eine 4 Meter breite Eingrünung des Plangebietes in Richtung freier Landschaft, um einen gefälligen Übergang zu schaffen,
- zahlreiche Baumpflanzungen,
- eine Fläche für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes,
- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswasser über Zisternen und Dachbegrünung,
- vollflächige Dachbegrünung auf den Neubauten,
- zusätzlich Erhöhung der PV-Pflicht von 60 % (Landesklimaschutzgesetz BW) auf 75 % der Dachfläche,
- überdachte Stellplätze nur in Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie,
- mind. 50 % Fassadenbegrünung an drei Fassadenflächen.

Aktuell wird ein Fachgutachten zum Thema besonderer Artenschutz sowie der im qualifizierten Bebauungsplanverfahren notwendige Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und entsprechendem Maßnahmenkonzept zum naturschutzrechtlichen Ausgleich erarbeitet.

Auf die einzelnen Planungsgrundlagen sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfes wird Herr Amiguet vom Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH in einem mündlichen Vortrag in der Sitzung detailliert eingehen.

Sollten die vorgeschlagenen Beschlüsse gefasst werden, wird im nächsten Verfahrensschritt die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Zsuzsanna Schoser
Ortsbauamt

Anlagen: Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Löhlen Süd“, Vorentwurf vom 03.05.2023 bestehend aus:
Anlage 1 Zeichnerischer Teil,
Anlage 2 Textteil,
Anlage 3 Begründung.

Finanzierung:
Finanzieller Aufwand der vorgeschlagenen Maßnahme
Haushaltsplanansatz 2023
Verpflichtungsermächtigung (VE)
nachzufinanzieren sind
- als überplanmäßige / außerplanmäßige Ausgabe - €
- als überplanmäßige / außerplanmäßige VE - €
- Deckung durch Nachfinanzierung - €