

Vorlage für die Sitzung Gemeinderat	Sitzungsvorlage SV/002/2024	Az.: 621.41
Datum der Sitzung 30.01.2024	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Bebauungsplanverfahren "Gewerbegebiet Erlenhof – II. Bauabschnitt, 1. Änderung", Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO in Steinach - Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

Der bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Erlenhof – II. Bauabschnitt“ im Gewerbegebiet Erlenhof auf Gemarkung Steinach ist seit dem Jahre 2005 rechtsverbindlich. Alle Bauplätze wurden von der Gemeinde veräußert. Nachdem nach wie vor ein Bedarf an Gewerbebauplätzen besteht, wurde von der Verwaltung unter Beteiligung des Ingenieurbüros Riker und Rebmann sowie der Architekten Partnerschaft ARP untersucht, welche Möglichkeiten zur Ausweisung weiterer Gewerbeflächen am Erlenhof bestehen.

Einer größeren nordwestlichen Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Birkmannsweiler stehen neben dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet auch die Darstellungen im Regionalplan (Regionaler Grünzug, Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege) entgegen. Auch der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan lässt aktuell keine Erweiterung in diesem Bereich zu, da der betreffende Landschaftsraum in erster Linie einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten ist. Wegen dieser Bewirtschaftung ergeben sich aufgrund des möglicherweise bestehenden Beseitigungsverbots der dort vorhandenen Obstbäume weitere Hemmnisse. Da die Schaffung neuer gewerblicher Baugrundstücke im Außenbereich gemäß § 35 BauGB somit aktuell nicht möglich ist, wurde eine Nachverdichtung im Abschnitt II des bestehenden Gewerbegebiets näher geprüft. Durch die Verlegung des zum Spechtshof führenden Wirtschaftswegs im Zuge der Modernisierung des RÜB 8210 können die ehemalige Wegfläche und die südwestliche Grünfläche im Gewerbegebiet neu geordnet und in diesem Zusammenhang zwei Gewerbebauplätze ausgewiesen werden.

Im Vorfeld eines Bebauungsplanverfahrens sind u.a. artenschutzrechtliche Aspekte zu untersuchen. Diese über ein Jahr hinweg vorgenommenen Begehungen sind nun seit Ende des Jahres 2023 abgeschlossen. Hinderungsgründe, die einer Neuordnung des Gebiets entgegenstehen, haben sich in diesem Zusammenhang nicht ergeben. Dem Gemeinderat wird daher vorgeschlagen, mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Erlenhof – II. Bauabschnitt – 1. Änderung“, das bestehende Planungsrecht an die beabsichtigte neue Nutzung anzupassen. Der Bebauungsplan entspricht dem Ziel der Gemeinde Berglen einer qualitätsvollen Innenentwicklung im Sinne einer Umnutzung und Nachverdichtung im Bereich

von bereits erschlossenen Flächen.

Das Plangebiet arrondiert den nordwestlichen Siedlungsrand des Gewerbegebiets auf Gemarkung Steinach und schafft zusammen mit dem angrenzenden neuen Wirtschaftsweg einen klaren Baurand gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum.

Die Aufstellung des neuen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Erlenhof – II. Bauabschnitt, 1. Änderung“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene Obergrenze von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird weit unterschritten. Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da durch den Bauleitplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Erlenhof – II. Bauabschnitt, 1. Änderung“ umfasst nur einen Teil des rechtsverbindlichen Bauleitplans „Gewerbegebiet Erlenhof – II. Bauabschnitt“. Mit dem Inkrafttreten des neuen Planungsrechts verlieren daher alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) im Plangebiet hinsichtlich der überplanten Flächen ihre Gültigkeit.

Die mit dem Bebauungsplan definierte Nutzung sowie die Vorgaben für die Bebauung des Plangebiets orientieren sich an den umgebenden Bestandsgebäuden. Eine Wohnnutzung auf den neuen Bauflächen ist nicht vorgesehen, um Konflikte aufgrund der Nähe zum geplanten neuen Bauhof auszuschließen. Das Flst. 740/39 wurde in den Geltungsbereich aufgenommen, da die genehmigte bauliche Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Erlenhof – II. Bauabschnitt“ nicht vollständig entspricht. Die näheren Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500 vom 30.01.2024 und den textlichen Festsetzungen vom 30.01.2024, welche jeweils als Anlage zu dieser Sitzungsvorlage beigefügt sind.

Die Strom-, Wasseranschlüsse und Telekommunikationsanschluss für die Baugrundstücke sind noch herzustellen. Das vorhandene öffentliche Kanalnetz zur Abwassereinleitung ist ausreichend dimensioniert. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt in einem modifizierten Trennsystem. Das Schmutzwasser aus den Gebäuden sowie das Niederschlagswasser der Hof- und Lagerflächen wird über den vorhandenen Mischwasserkanal zur Kläranlage Berglen

abgeleitet. Das anfallende Niederschlagwasser der Dachflächen wird über den vorhandenen Regenwasserkanal in den Buchenbach eingeleitet. Die Zuleitung zu diesem Kanal muss allerdings in der Heinkelstraße noch hergestellt werden.

B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 1. Es wird festgestellt, dass weder ein an der Abstimmung teilnehmendes Mitglied des Gemeinderates noch der Vorsitzende befangen sind.**
- 2. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Erlenhof – II. Bauabschnitt, 1. Änderung", Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Steinach, wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB gefasst. Ferner werden der Bebauungsplan und die Begründung vom 30.01.2024 im Entwurf festgestellt.**
- 3. Zusammen mit dem Bebauungsplan sollen auch örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) erlassen werden.**
- 4. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden auf Gemarkung Steinach, Flur Steinach, die Grundstücke Flst.Nr. 740/39, 740/40 und 740/42 sowie Teilflächen der Flst.Nr. 740/43, 740/44, 740/2 und 740/3 einbezogen. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan im Maßstab 1: 500 der Architekten Partnerschaft ARP, Stuttgart, vom 30.01.2024.**
- 5. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, weshalb von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.**
- 6. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Ferner wird von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen.**
- 7. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Berglen öffentlich bekannt zu machen. Der beschlossene Bebauungsplanentwurf vom 30.01.2024 einschließlich der Begründung vom**

30.01.2024 ist nach entsprechender Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Berglen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ferner sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

- 8. Der Vorsitzende wird ermächtigt, mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis einen öffentlich-rechtlichen Vertrag hinsichtlich der umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen zu schließen. Ferner wird der Vorsitzende ermächtigt, mit dem Ingenieurbüro Riker+Rebmann einen Honorarvertrag (alle Leistungsphasen) bezüglich der Erschließung der Baugrundstücke zu schließen. Des Weiteren erhält das Vermessungsbüro Henn & Kessler den Auftrag zur Katastervermessung.**

Verteiler:

1 x Bebauungsplanordner „Gewerbegebiet Erlenhof – II. Bauabschnitt, 1. Änderung“