

Vorlage für die Sitzung Gemeinderat	Sitzungsvorlage SV/031/2024	Az.: 621,41
Datum der Sitzung 14.05.2024	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



**Bebauungsplanverfahren "Sondergebiet Lebensmittelmarkt
Vordere Bruckäcker" auf Gemarkung Oppelsbohm mit örtlichen
Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-
Württemberg -Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im
Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.
1 BauGB -Entwurfsbeschluss und Auslegungsbeschluss gemäß § 3
Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 11.07.2023 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ auf Gemarkung Oppelsbohm gefasst. Ferner wurde vom Gremium die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die entsprechende Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Im Anschluss an diese Beratung / Beschlussfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.07.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 um Stellungnahme zu der Bauleitplanung gebeten. Zudem ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Offenlage der Unterlagen im Rathaus Oppelsbohm in der Zeit vom 07.08.2023 bis einschließlich 07.09.2023 erfolgt. Ferner sind die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Berglen veröffentlicht worden. Im Amtsblatt der Gemeinde Berglen vom 27.07.2023 ist eine entsprechende ortsübliche Bekanntmachung erfolgt.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind vier Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren eingegangen. Diese Rückmeldung aus der Bürgerschaft sowie die vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der beauftragten Architektenpartnerschaft ARP ausgewertet und zusammen mit der Verwaltung eine Beschlussempfehlung für den Gemeinderat ausgearbeitet (siehe Anlagen 5-7). Aus Sicht der Verwaltung stehen die eingegangenen Stellungnahmen einer Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens für den geplanten Lebensmittelmarkt nicht entgegen.

Der gemeinsame Flächennutzungsplan 2000-2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Winnenden und der Gemeinde Berglen (genehmigt am 29.05.2006) stellt für den Geltungsbereich Sondergebiet „Bauhof“ (Planung) dar. Damit stehen die geplanten Festsetzungen

des Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker“ den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan entgegen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch geändert.

Streuobstbestand

Auf dem Gelände des geplanten Lebensmittelmarkts befindet sich momentan eine Streuobstwiese. Mit dem § 33a des Naturschutzgesetzes vom 23.07.2020 sind Streuobstbestände ab 1.500 m² zu erhalten und dürfen nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Im Plangebiet befindet sich ein Streuobstbestand mit über 1.500 m². Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde ein Antrag auf Genehmigung einer Umwandlung nach §33a Abs.3 NatSchG gestellt. Die Genehmigung wurde am 23.04.2024 erteilt.

Zielabweichungsverfahren

Die Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung wurde von Seiten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, im Rahmen einer Auswirkungsanalyse untersucht. In der Auswirkungsanalyse wurden die landes- und regionalplanerischen Regelungen des LEP Baden-Württemberg und des Regionalplanes des Verbandes Region Stuttgart bewertet. Demnach erfüllt das Vorhaben das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtungsverbot. Das Integrationsgebot wird aus Sicht des Regierungspräsidiums Stuttgart am Standort hingegen nicht erfüllt, sodass zur Umsetzung des Vorhabens ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 24 Landesplanungsgesetz (LplG) Baden-Württemberg notwendig ist.

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 Gemeinderats, noch der Vorsitzende befangen sind.**

- 2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahme werden entsprechend dem vorliegenden Beschlussvorschlag der ARP vom 14.05.2024 zur Kenntnis genommen, berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.**

- 3. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend dem vorliegenden Beschlussvorschlag der ARP vom 14.05.2024 berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.**

- 4. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker“ auf Gemarkung Oppelsbohm wird zusammen mit den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO und der Begründung vom Gemeinderat gebilligt und im Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB festgestellt. Maßgebend ist der Lageplan der Architekten Partnerschaft ARP, Stuttgart, vom 14.05.2024 im Maßstab 1:500 mit Planzeichenerklärung, Textteil, Begründung und Umweltbericht als Bestandteil der Begründung vom 14.05.2024.**

- 5. Der Bebauungsplanentwurf „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Vordere Bruckäcker“ auf Gemarkung Oppelsbohm vom 14.05.2024 mit den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO einschließlich der Begründung und Umweltbericht als Bestandteil der Begründung vom 14.05.2024 ist nach entsprechender öffentlicher Bekanntmachung auf der Homepage der Gemeinde Berglen und im Amtsblatt der Gemeinde Berglen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch von 30 Tagen, öffentlich auszulegen. Ebenfalls auszulegen sind die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten. Ferner sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.**

Verteiler:

1 x Bauamt
1 x ARP