



Beschlussvorlage für die Gemeindevertretung

Vorlage Nr.	BV-028/2025	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Frau Lange		24.06.2025
Einreicher	Bürgermeister, Geschäftsbereich Infrastruktur und Ordnung		

Betreff:

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 142 "Dorfstraße 8-11" sowie die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.-Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf 10/2022 sowie Beschluss des Entwurfes 02/2025

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	01.07.2025	Ausschuss für Umwelt, Ordnung, Brand- und Katastrophenschutz	Beratung
Ö	15.07.2025	Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur	Beratung
Ö	22.07.2025	Gemeindevertretung	Entscheidung

Begründung:

Die Gemeindevertretung hat am 14.02.2023 mit dem Beschluss „Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 142 "Dorfstraße 8-11" sowie die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren“, Vorlage: BV-009/2023, die Vorentwürfe gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Diese Beteiligung wurde mittlerweile abgeschlossen. Der Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen ist der Abwägungstabelle (Anlage 13) zu entnehmen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung fand ein umfassender Austausch mit Behörden (Untere Naturschutzbehörde, Forstbehörde, Landesamt für Straßenwesen und Denkmalschutzbehörde) statt.

Im Ergebnis wurde die Planung angepasst. Die wesentlichen Änderungen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Freihaltung der östlichen Waldfläche und damit Verringerung der versiegelten Fläche
- Anpassung der Architektur des Gebäudes aufgrund von Einwendungen der Denkmalschutzbehörde
- Errichtung eines Steges durch das Feuchtbiotop nördlich angrenzend, um das Feuchtbiotop für die Bürger erlebbarer zu machen und dieses zugleich vor dem Betreten zu schützen
- Verlegung der Zufahrt zur Tiefgarage auf die westliche Seite
- Umgestaltung der Obergeschosse zu 37 Einraumwohnungen und 18 Zweiraumwohnungen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Umweltbericht zum B-Plan (dort ab S. 72 ff.) zu entnehmen. Insgesamt ist eine Versiegelung von 5.648 m² auszugleichen. Insgesamt sollen 136 Bäume der Güte 14-16 cm Stammumfang als Neupflanzungen vorgesehen werden. Hierzu laufen noch Abstimmungen dahingehend, die Güte auf 18- 20 cm Stammumfang bzw. 20-25 cm Stammumfang zu erhöhen bei einer gleichzeitigen Verringerung der Anzahl der Bäume. Die Standorte der Ersatzpflanzungen im Gemeindegebiet wurden abgestimmt.

Städtebaulicher Vertrag:

Die Abstimmungen zum städtebaulichen Vertrag laufen derzeit.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt über die in der Anlage in der Übersicht zusammengestellten Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 142 „Dorfstraße 8-11“ eingegangen sind sowie über die in der Übersicht enthaltenen Abwägungsvorschläge.

Der aktuelle Entwurf 06/2025 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141 „Dorfstraße 8-11“, bestehend aus – Bebauungsplan-Entwurf, Begründung, Vorhaben- und Erschließungsplan und den Grundrissen sowie die Planzeichnung der 5. Änderung FNP wird beschlossen und die Entwurfsbegründung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Umweltberichten gebilligt.

Als nächste Verfahrensschritte sind die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf 06/2025 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n

- | | |
|-----------|--|
| Anlage 1 | - Planzeichnung B-Plan 06/2025 |
| Anlage 2 | - Begründung B-Plan 06/2025 |
| Anlage 3 | - Umweltbericht B-Plan |
| Anlage 4 | - Vorhaben- und Erschließungsplan 06/2025 |
| Anlage 5 | - Grundrisse 06/25 |
| Anlage 6 | - Auswirkungsanalyse Einzelhandel |
| Anlage 7 | - Bodengutachten |
| Anlage 8 | - Schallgutachten |
| Anlage 9 | - Verkehrsgutachten |
| Anlage 10 | - Planzeichnung FNP |
| Anlage 11 | - Begründung FNP |
| Anlage 12 | - Umweltbericht FNP |
| Anlage 13 | - Gesamtauswertung der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung FNP+B-Plan |
| Anlage 14 | -Änderungsantrag 01-2025_B90_Grüne vom 13.07.2025 |
| Anlage 15 | -Parkplatz-Skizze zum Änderungsantrag 01-2025_B90_Grüne |