

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. VL-86/2023

Biblis den 27.06.2023

Allgemeine Bauangelegenheiten

Aktenzeichen: 610-20 BGM/Ku

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Gemeindevorstand	04.07.2023		nichtöffentlich
Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss	12.07.2023		öffentlich
Gemeindevertretung	19.07.2023		öffentlich

Titel

8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Am Hohen Weg"
hier: Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange verkürzte Offenlage

Beschlussentwurf:

- a) **Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB keine Stellungnahmen zur vorliegenden Bebauungsplanänderung eingegangen sind.**
- b) **Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur vorliegenden Bebauungsplanänderung werden entsprechend den Vorschlägen der folgenden Auflistung, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, fachlich beurteilt, beraten und behandelt. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Behörden und Träger öffentlicher Belange, welche Einwendungen zum Inhalt der Bebauungsplanänderung vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.**
- c) **Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Hohen Weg“ in Biblis, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie den in der Begründung genannten Anlagen, wird hiermit als 3. Entwurf zur Durchführung der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ergänzend wird beschlossen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen der Planung abgegeben werden dürfen. Daher kann die Frist der Abgabe von Stellungnahmen angemessen, auf mindestens zwei Wochen, verkürzt werden. Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom Oktober 2022 unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter a) ergeben. Die Begründung wird gebilligt.**

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB für eine mindestens zweiwöchige Dauer durchzuführen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über

die erneute Auslegung zu unterrichten und um Stellungnahme zu den geänderten Teilen zu bitten. Alle im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung eingehenden Einwendungen und sonstigen Äußerungen sind zu prüfen und mit fachlicher Beurteilung zur Beratung sowie Behandlung und Beschlussfassung vorzulegen.

Dieser Beschluss ist mit Angabe des Ortes und der Dauer der Auslegung in den ortsüblichen Bekanntmachungsblättern der Gemeinde zu veröffentlichen.

Sach- und Rechtslage:

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 16 „Am Hohen Weg“ setzt zwischen Gewerbeflächen und den im Bebauungsplan vorgesehenen (Plan-)Straßen jeweils 6,5 m breite Grünflächen fest. Die Baumit GmbH plant im Rahmen einer Erweiterung den Neubau einer Lagerhalle. Diese ist entsprechend der Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 16 „Am Hohen Weg“ innerhalb der Baufenster grundsätzlich zulässig. Die Planung der Lagerhalle überschreitet jedoch die festgesetzten Baugrenzen geringfügig und ragt in die bislang festgesetzten Grünflächen am Rand des Grundstückes hinein. In weiten Teilen des Gewerbegebietes wurden die 6,5 m breiten Grünstreifen im Sinne der Erweiterungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe bereits in Änderungsverfahren verkleinert. Durch eine Verkleinerung der entsprechenden Grünfläche und damit einhergehender Erweiterung der Baufenster, ist eine maßvolle Nachverdichtung bzw. Erweiterung der Gewerbebetriebe im Innenbereich möglich. Auch in diesem Abschnitt des Gewerbegebietes „Am Hohen Weg“ sollen die Grünstreifen zugunsten der Entwicklung weiterer Gewerbeflächen für Baumit und die anderen im Plangebiet ansässigen Firmen verkleinert werden. Pflanzmaßnahmen sollen dann im Sinne einer gewissen Kompensation des Grünflächenverlustes innerhalb des Gebietes vorgeschrieben werden. Dadurch sind die Eigentümer flexibler in der Gestaltung ihrer Grundstücke und können Bestandsgebäude über die bisher zulässigen Bereiche hinaus erweitern. Die Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind in der 8. Änderung des Bebauungsplanes in zwei Gebiete unterschiedlicher Nutzung gegliedert, um auf die Immissionen der Bahnstrecke reagieren zu können. Durch die Nähe zur Bahnstrecke sollen im GE 2 Wohnungen über die textlichen Festsetzungen ausgeschlossen werden, während sie im GE 1 entsprechend der Bestandsbebauung weiterhin zugelassen sein sollen. Im Rahmen der Entwurfsplanung wird ein Schallgutachten erstellt und entsprechend in der Planung berücksichtigt.

Bisheriges Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Biblis hat in ihrer Sitzung am 15.12.2021 die Aufstellung der 8. Änderung der Bebauungsplans Nr. 16 „Am Hohen Weg“ in der Kerngemeinde Biblis gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan soll im Sinne einer zügigen Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein formaler Umweltbericht und keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Da der Bebauungsplan nur an drei Stellen wesentlich geändert wird und im Übrigen nur eine geringe Erhöhung der zulässigen GRZ festgesetzt wird, liegt der Zuwachs an bebaubarer Fläche innerhalb des Geltungsbereiches bei weniger als den in § 13a (1) Nr. 2 BauGB als Anwendungsvoraussetzung genannten 20.000 m² Grundfläche. Mit der Planung wird die Zulässigkeit von Bebauung auf Flächen begründet, die sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs befinden. Durch die Erhöhung der maximal zulässigen GRZ im Plangebiet im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan auf einer Fläche von insgesamt ca. 37.636 m² Nettobauland ergeben sich statt bislang ca. 26.845 m² (GRZ 0,7) bebaubare Fläche künftig ca. 34.065 m², was einen Zuwachs von insgesamt ca. 7.220 m² bebaubare Grundfläche bedeutet. Dieser Wert liegt weit unter den in § 13a BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche. Da das Nettobauland mehr als 20.000 m² beträgt wurde dennoch eine Prüfung des Einzelfalles zur Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach §13 a durchgeführt werden, um die Verfahrenswahl zu bestätigen. Zur Prüfung und Bestätigung der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB für Baugebiete zwischen 20.000 m² und 70.000 m² ist es erforderlich eine Einzelfallprüfung nach Anlage 2 BauGB durchzuführen. Durch diese durchgeführte Vorprüfung wird ausgeschlossen, dass der Bebauungsplan erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB hat zum Ergebnis, dass die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Hohen Weg“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs.4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts sind daher nicht erforderlich. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Hohen Weg“ sollen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange angehört werden und ihnen Zeit zur Abgabe einer Stellungnahme zur Vorprüfung des Einzelfalles gegeben werden. Die Angaben zur Vorprüfung werden im Rahmen der Abwägung zur förmlichen Beteiligung ggf. entsprechend den Einwendungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange ergänzt und bearbeitet.

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Hohen Weg“ wird eine nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Fläche des Bebauungsplanes Nr. 47 „Waisenstück II“ überplant und weitgehend als überbaubare Fläche ausgewiesen. Der entsprechend als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzte Grünstreifen parallel zur Bahn dient der Eingrünung des Gebietes. Da es sich um eine Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen im Sinne des naturschutzfachlichen Ausgleichs des bislang geltenden Bebauungsplans handelt, ist hier bei Abplanung der Grünfläche eine Bilanzierung des zu erwartenden Eingriffes zu erstellen und der planungsbedingte Biotopwertverlust an anderer Stelle auszugleichen. Bezugnehmend auf das Urteil des VGH Mannheim (5. Senat) vom 09.09.2020 (5 S 734/18) wird für die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ auch bei der Anwendung des beschleunigten Verfahren nach §13 a daher eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt um auf den Eingriff in die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche zu kompensieren. Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 28.03.2022 bis einschließlich 29.04.2022, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 18.03.2022 hingewiesen wurde. Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Entwurfsunterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 22.03.2022 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 29.04.2022 gegeben.

Alle aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Auflistung einzeln wiedergegeben. Sie wurden mit einer städteplanerischen Bewertung versehen und werden laut dem jeweils enthaltenen Beschlussvorschlag zur Behandlung vorgeschlagen.

Zu berücksichtigende Einwendungen, die nach entsprechender Abwägungsentscheidung eine nicht nur unwesentliche Änderung oder Ergänzung des Planentwurfes erfordern würden und damit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung und Einholung der Stellungnahmen zur Folge hätten, wurden nicht vorgebracht. In Anschluss an die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fanden Abstimmungsgespräche zur Erweiterung eines im Plangebiet befindlichen Gewerbebetriebs statt. Hierbei wies der Vorhabenträger darauf hin, dass die Erweiterung der Lagerhalle mit einem Zeltdach (Foliendach, keine harte Bedachung) errichtet werden soll auf dessen Oberfläche die Umsetzung des festgesetzten Gründaches technisch nicht umsetzbar ist. Die Textfestsetzung zur Dachbegrünung soll daher gestrichen werden. Da es sich hierbei um eine nicht unwesentliche Änderung des Planentwurfes handelt, wird dennoch eine erneute Auslegung und Einholung von Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Die TöB, sowie die Bürgerinnen und Bürger haben erneut die Möglichkeit in einem mindestens zweiwöchigen Zeitraum zum veränderten Sachverhalt Stellung zu beziehen. Die Gemeindeverwaltung wird die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend behandeln, Anmerkungen und Hinweise hierzu einarbeiten und der Gemeindevertretung die Satzungsunterlagen zur Beschlussfassung vorlegen.

Die angemessen verkürzte erneute öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 08.11.2022 bis einschließlich 25.11.2022, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 31.10.2022 hingewiesen wurde. Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Entwurfsunterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 31.10.2022 über die Planung informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme bis spätestens 25.11.2022 gegeben.

Fortführung des Verfahrens

Alle aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Auflistung einzeln wiedergegeben. Sie wurden mit einer städteplanerischen Bewertung versehen und werden laut dem jeweils enthaltenen Beschlussvorschlag zur Behandlung vorgeschlagen.

Zur Fortführung des Verfahrens sind nunmehr alle eingegangenen Einwendungen im Einzelnen zu behandeln und es ist ein Beschluss hierüber zu fassen. Die sich danach ergebende Planfassung ist als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

In Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fanden äußerten sich die Eigentümer zur Erweiterung eines im Plangebiet befindlichen Gewerbebetriebs statt. Hierbei wies der Vorhabenträger darauf hin, dass eine Ausgestaltung der Festgesetzten Grünflächen und der Festgesetzten Hecke nach derzeitigem Bestand und der geplanten Erweiterung durch die Lagerhalle nicht umsetzbar sind. Die Gewerbefläche weist eine begrenzte Größe auf, die durch das Unternehmen bereits weitestgehend ausgenutzt ist. Die festgesetzte Begrünung ist demnach nicht im entsprechenden Umfang möglich. Die Festsetzungen zur Begrünung, sowie die Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl werden entsprechend geändert, sodass der Betrieb des Unternehmens auch in Zukunft im bestehenden bzw. geplanten Umfang möglich ist. Da es sich hierbei um eine nicht unwesentliche Änderung des Planentwurfes handelt, wird dennoch eine erneute Auslegung und Einholung von Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Die TöB, sowie die Bürgerinnen und Bürger haben erneut die Möglichkeit in einem mindestens zweiwöchigen Zeitraum zum veränderten Sachverhalt Stellung zu beziehen. Die Gemeindeverwaltung wird die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend behandeln, Anmerkungen und Hinweise hierzu einarbeiten und der Gemeindevertretung die Satzungsunterlagen zur Beschlussfassung vorlegen. Zu berücksichtigende Einwendungen, die nach entsprechender Abwägungsentscheidung eine nicht nur unwesentliche Änderung oder Ergänzung des 2. Planentwurfes erfordern würden und damit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine nochmalige erneute öffentliche Auslegung zur Folge hätten, wurden ebenfalls vorgebracht, da angeregt wurde eine verbindliche Begrünung der Dachflächen in die Textfestsetzung mitaufzunehmen und dieser Anregung gefolgt wurde, indem diese auf flache und flach geneigte Dächer über 10° Dachneigung eingeschränkt wurde.

Finanzielle Auswirkungen:	
Haushaltsjahr:	
Produkt:	
Sachkonto:	
Finanzkonto:	
Bedarf:	
Jährliche Folgekosten:	
Mittel vorhanden (ja/nein)	

- Anlage(n):
 Bebauungsplan
 Textliche Festsetzungen
 Übersicht Stellungnahmen und Abwägungen
 Begründung
 E3_Begründung_Anlage 1_Bestandsplan
 E3_Begründung_Anlage 2_Beschreibung Umweltbelange
 E3_Begründung_Anlage 1_Bestandsplan 2
 E3_Begründung_Anlage 4_Entwicklungsplan
 E3_Begründung_Anlage 5_EA-Bilanz
 E3_Begründung_Anlage 6_Schalltechnische Untersuchung