

**TOP: Bebauungsplan "Stützengarten, 1. Erweiterung", Bickelsberg  
Aufstellungsbeschluss, Billigung Planentwurf, Beschluss der Beteiligung der  
Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange**

Beratungsfolge:		
Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
04.05.2021	Ausschuss für Technik und Umwelt	Vorberatung
20.05.2021	Gemeinderat	Beschlussfassung

### Sachverhalt:

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bickelsberg. Im Norden grenzen bestehende landwirtschaftliche Schuppen an. Im Osten und Süden folgt das Gelände der Firmen Rauch und im Westen die „Albstraße“. Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 645 m<sup>2</sup> beinhaltet das Flurstück Nr. 4639 (neue Flurstücksnummer nach Flurbereinigung).



#### **Anlass der Planungen**

Der Eigentümer des Flurstücks Nr. 4639 betreibt innerhalb der Ortslage einen Zimmereibetrieb und benötigt derzeit dringend Lagerflächen. Aufgrund der innerörtlichen Lage sind in diesem Bereich allerdings keine Erweiterungsmöglichkeiten / Lagermöglichkeiten gegeben, weshalb hierfür eine Flächenalternative gesucht wurde.

Hierfür wurde das Flurstück 4639 als geeignet gesehen, da dieses unmittelbar an bestehende Gewerbeflächen angrenzt und auch im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche

ausgewiesen ist. Wohnbauflächen, mit welchen durch die geplante Nutzung Konflikte entstehen können, gibt es im nahen Umfeld nicht. Die innerörtliche Gemengelage soll zudem langfristig für Wohnbauflächen nutzbar gemacht und gewerbliche Nutzungen sowie landwirtschaftliche Schuppen und Lagerflächen in den Außenbereich verlagert werden. Damit kann eine städtebauliche Ordnung entwickelt werden.

Die Stadt Rosenfeld möchte weiterhin den ansässigen Betrieb unterstützen und dem Eigentümer die Möglichkeit einer Lagerfläche bieten. Sowohl der Ortschaftsrat Bickelsberg als auch der Gemeinderat Rosenfeld haben dem vorliegenden Bauantrag als privilegiertes Vorhaben bereits im Jahr 2019 zugestimmt. Da allerdings keine Privilegierung vorliegt und auch kein Bebauungsplan besteht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im unüberplanten Außenbereich erforderlich.

Aus diesem Grund möchte die Stadt nun das Verfahren des Bebauungsplans „Stützengarten, 1. Erweiterung“ einleiten. Vorgesehen ist die Erweiterung des angrenzenden Bebauungsplans „Stützengarten“ vom 18.03.2004 und damit die Festsetzung eines Gewerbegebiets „Lager“. Dadurch kann der Bau des Lagerschuppens ermöglicht werden.

### **Aktuelle Nutzung der Fläche und planungsrechtliche Situation**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- private Grünfläche

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche - Schuppengebiet
- landwirtschaftliche Flächen
- öffentliche Straßenverkehrsflächen

### **Ziele und Zwecke**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Schaffung eines gewerblichen Lagerschuppens geschaffen werden, sodass der bestehende Zimmereibetrieb langfristig bestehen kann.

### **Städtebaulicher Entwurf**

Geplant ist der Bau eines gewerblichen Lagerschuppens auf geplanter Gewerbefläche, angrenzend zum bestehenden Areal der Fa. Günter Rauch Holzhandel und -verarbeitung.

Mit dem geplanten Lagerschuppen werden die erforderlichen Grenzabstände von mind. 2,50 m eingehalten.

Lediglich die Dachüberstände unterschreiten den Abstand i.T.. Laut § 5 LBO sind diese allerdings in einem geringeren Abstand zu angrenzenden Grundstücken zulässig. Die Einhaltung der Abstandsflächen ist grundsätzlich vom Eigentümer im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

### **Artenschutz**

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung folgender Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Um die Qualität der Grünlandfläche beurteilen zu können, muss im Frühjahr (April/Mai) 2021 vor dem ersten Schnitt eine erneute Untersuchung (Vegetationsschnellaufnahme) erfolgen.
- Innerhalb dieses Untersuchungszeitraumes erfolgen auch zwei Untersuchungstermine zur Avifauna. Ergibt sich währenddessen ein Verdacht auf eine Betroffenheit, müssen vertiefende Untersuchungen im Frühjahr und Sommer 2021 erfolgen, aus denen sich ggf. weitere nötige Ausgleichsmaßnahmen ergeben.

Aufgrund des Projektbeginns in den Wintermonaten, konnten keine umfänglichen Artenschutzrechtlichen Begehungen erfolgen. Während der Beteiligung sind daher weitere Begehungen erforderlich. Ggf. müssen anschließend artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden.

### **Verfahrensart**

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Der Ortschaftsrat Bickelsberg hat der Bebauungsplanerweiterung in seiner Sitzung am 28.04.2021 zugestimmt.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat der Bebauungsplanerweiterung in seiner Sitzung am 04.05.2021 zugestimmt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für die Bebauungsplanerweiterung trägt der Bauherr. Ein städtebaulicher Vertrag über die Kostenübernahme wurde abgeschlossen.

**Beschlussvorschlag:**

1. Für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stützengarten, 1. Erweiterung“, Bickelsberg, wird nach § 2 Abs.1 BauGB der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Bebauungsplanerweiterung wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.
2. Der Aufstellungsbeschluss wird nach § 2 Abs.1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB öffentlich bekannt gemacht.
3. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und textlichen Festsetzungen wird in der Fassung vom 07.04.2021 vom Gemeinderat gebilligt.
4. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 07.04.2021 werden vom Gemeinderat gebilligt.
5. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird in Form einer Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung durchgeführt.

**Anlagen:**

1. Abgrenzungsplan mit Geltungsbereich in der Fassung vom 07.04.2021
2. Zeichnerischer Teil Bebauungsplan (Entwurf) in der Fassung vom 07.04.2021
3. Planungsrechtliche Festsetzungen (Entwurf) in der Fassung vom 07.04.2021
4. Örtliche Bauvorschriften (Entwurf) in der Fassung vom 07.04.2021
5. Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf) in der Fassung vom 07.04.2021
6. Artenschutzrechtliche Prüfung in der Fassung vom 09.02.2021