

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Alb II“ im Stadtteil Harthausen

- Satzungsbeschluss Bebauungsplan
- Satzungsbeschluss über örtliche Bauvorschriften

I. Sachstandsbericht

Im Stadtteil Harthausen soll gegenüber dem bestehenden und vollständig für gewerbliche Nutzungen verbrauchten Gewerbegebiet „Alb“ ein neuer Bebauungsplan für ein weiteres Gewerbegebiet „Alb II“ umgesetzt werden. Insbesondere sollen mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Reitsportanlage geschaffen werden. Im bestehenden Gewerbegebiet „Alb“ stehen keine verfügbaren Flächen für die Realisierung der Reitsportanlage zur Verfügung, die bauplanungsrechtlich als „Gewerbegebiet“ anzusehen ist.

Es soll eine kompakte Anlage mit kurzen Wegebeziehungen errichtet werden, die sich harmonisch in die Landschaft integriert. Derzeit wird die Fläche ackerbaulich genutzt. Die geplante Reitsportanlage dient der professionellen Sportreiterei (Anzucht/Anreiten von Sportpferden). Die Pferde werden ausgebildet und verkauft. Sie bleiben nicht dauerhaft in der Anlage.

Der Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplanverfahren wurde am 19. Januar 2016 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates gefasst. Im Zeitraum vom 9. Mai 2016 bis zum 15. Juni 2016 hat die Stadtverwaltung eine frühzeitige Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt. Der Gemeinderat hat gemäß § 3 (2) BauGB am 26. Juli 2016 in öffentlicher Sitzung nach Abwägung der eingehenden Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 04. August 2016 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 15. August 2016 bis einschließlich 14. September 2016 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB vom 02. August 2016 bis 09. September 2016 gehört.

II. Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

a) Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Es wurden keine Bedenken und Einwendungen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgebracht.

Soweit Hinweise auf Rechtsvorschriften und Rechtsgrundlagen gegeben wurden, waren diese bereits im Entwurf enthalten bzw. wurden ergänzt.

Von der NetzeBW GmbH wurde auf ein bestehendes Erdkabel (20KV) an der Trocheltfinger Straße hingewiesen. Für Baumstandorte ist hier ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Der Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt. Ein Baumstandort wurde verschoben. Die Beteiligten und Betroffenen wurden nach § 4a (3) BauGB angehört.

b) Öffentliche Auslegung

Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

III. Öffentlich – rechtlicher Vertrag über die Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz für das Bebauungsplangebiet

Durch das Fachplanungsbüro 365° freiraum + umwelt wurde für die Erstellung des Bebauungsplanes „GE Alb II“ ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanz und Vorschlägen für Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet. Dieser stellt fest, dass die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen nicht vollumfänglich im Planungsgebiet umgesetzt werden können. Für eine erneute Kooperation bringt der Investor der Reitsportanlage ein externes Grundstück ein.

Der Eigentümer der Flurstücks 2684, Gemarkung Wilsingen bietet diese Fläche außerhalb des Plangebietes an, um den nach der Bilanzierung vorgenommenen Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Damit ist sowohl das Landratsamt Sigmaringen als Untere Naturschutzbehörde als auch die Stadt Gammertingen einverstanden.

Die bereitgestellten externen Flächen werden per Baulasteintrag in Verbindung mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag dem Naturschutz zugeführt und damit rechtlich gesichert. Der Eigentümer des Flurstücks 2684, Gemarkung Wilsingen, duldet per Baulast die entsprechenden Maßnahmen auf Dauer und bestätigt sein Einverständnis. Die Stadt Gammertingen übernimmt als Planungsträger die Garantie, dass der vorgesehene Ausgleich auch nachhaltig gesichert wird. Die jeweiligen Nutzer des Grundstücks erhalten einen verbindlichen Pflegevertrag, dessen Einhaltung von der Unteren Naturschutzbehörde kontrolliert wird.

Vor diesem Hintergrund haben der Eigentümer der Fläche Flst. 2684, Gemarkung Wilsingen, der Pächter des Flurstücks (Investor Reitsportanlage), die Stadt Gammertingen und das Landratsamt Sigmaringen als Untere Naturschutzbehörde einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abgeschlossen. Dieser ist zwischenzeitlich von allen Beteiligten unterschrieben.

Am 28. November 2016 wird die Vorberatung im Ortschaftsrat stattfinden. Über das Ergebnis der Vorberatung wird in der Sitzung berichtet.

Beschlussvorschläge:

1. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alb II“ wird in der Fassung vom 04. Oktober 2016 nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Satzung wird ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die zusammen mit dem o.g. Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 10 (1) BauGB i. V. m. § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und § 4 (1) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen. Die Satzung wird ortsüblich bekannt gemacht.

Anlagen:

- Satzungen für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alb II“ und für die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alb II“
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alb II“, Planzeichnung i. d F. vom 04. Oktober 2016
- Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alb II“ und den örtlichen Bauvorschriften, Stand 04. Oktober 2016
- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alb II“ in Gammertingen-Harthausen, Stand 04. Oktober 2016

Hinweis:

Die Anlagen zur Sitzungsvorlage für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alb II“ erhalten Sie auf CD. Zusätzlich erhalten Sie die Planzeichnung zum Bebauungsplan in Papierform.