

Sitzungsvorlage

GEMEINDE MAHLSTETTEN

Gemeinderat am 28.02.2024

erstellt: 14.02.2024

TOP:

Bebauungsplan „Pferdehof“

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften.

Anlagen:

- (1) Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vom 28.02.2024
- (2) Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) vom 28.02.2024
- (3) Begründung vom 28.02.2024 (*nur per Email*)
- (4) Umweltbericht, Büro 365° freiraum + umwelt vom 26.01.2024 (*nur per Email*)
- (5) Schalltechnische Stellungnahme, Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltakustik, vom 21.02.2023 (*nur per Email*)
- (6) Abwägungsvorlage vom 28.02.2024
- (7) Titelblatt und Satzungen vom 28.02.2024
- (8) Öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Sicherung der planexternen Maßnahme (*nur per Email*)

Beschlussvorschläge

1. Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsvorschlägen gemäß Anlage 6 zu und beschließt die Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB.
2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Pferdehof“ als Satzung.
3. Der Gemeinderat beschließt die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Pferdehof“ als Satzung

Verfahrensstand

Durch das Bebauungsplanverfahren „Pferdehof“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines überdachten Longierzirkels und eine Stallerweiterung auf dem landwirtschaftlichen Anwesen des bestehenden Pferdehofs im Westen der Gemeinde Mahlstetten geschaffen werden. Der überdachte Round Pen soll auf dem bisherigen Reitplatz, der Stall auf einer Pferdekoppel errichtet werden.

In öffentlicher Sitzung am 23.10.2023 hat der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage und Behördenbeteiligung wurden in der Zeit vom 03.11.2023 bis 06.12.2023 durchgeführt.

Ergebnisse der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind in der Abwägungsvorlage (Anlage 6) zur Beschlussfassung zusammengestellt.

Durch die Anregungen und Hinweise ergaben sich keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. Lediglich die Hinweise zum Bebauungsplan und die planexterne Ausgleichsmaßnahme auf zwei Waldgrundstücken des Vorhabenträgers wurden in Abstimmung mit den Fachbehörden angepasst und überarbeitet.

Anstatt der ehemals geplanten Waldumwandlung des Fichtenbestandes in einen Eichenwald, ist der Umbau in einen artenreichen Buchen-Tannen-Mischwald (mit Bergahorn und Fichte und ggf.

weiteren Begleitbaumarten) und die Ausbildung eines artenreichen vertikal gestuften Waldrandes durchzuführen. Die Maßnahmenbeschreibung im Umweltbericht (Anlage 4) wurde entsprechend angepasst. Die Sicherung der planexternen Ausgleichsmaßnahme erfolgt begleitend zum B-Plan durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Landratsamt, der Gemeinde und dem Vorhabenträger (Anlage 8).

Weiteres Verfahren / Inkrafttreten des Bebauungsplans

Mit den o.g. Ergänzungen der Planunterlagen bleiben die Grundzüge der Planung unberührt und der Satzungsbeschluss kann auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans (Anlagen) gefasst werden.

In Bezug auf die Rechtskraft des Bebauungsplans ist darauf hinzuweisen, dass der B-Plan noch keine Rechtswirksamkeit erlangen kann, solange die parallele FNP-Änderung (8. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplan 2030 der VG Spaichingen) nicht rechtswirksam ist oder sich der Bebauungsplan noch nicht auf die FNP-Planreife stützen kann (siehe hierzu Stellungnahme Landratsamt, Abwägung Nr. 1.1.2).

Da dieses FNP-Verfahren neben dem Änderungspunkt „Pferdehof“ noch weitere punktuelle Änderungen in den Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen umfasst, ist ein Abschluss und die Rechtswirksamkeit des FNP-Verfahrens zurzeit noch nicht abzusehen.

Um dennoch möglichst zeitnah zur Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans „Pferdehof“ zu gelangen, bieten die Gesetzesvorgaben nach § 10 Abs. 2 BauGB und § 8 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit einer vorzeitigen Genehmigung und Bekanntgabe des Bebauungsplans.

Voraussetzungen hierfür ist, dass die Offenlage des FNP-Verfahrens abgeschlossen ist und dass nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird (sog. „Planreife“ des FNP).