

Gemeinde Neukirch					
Sitzungsvorlage			Gremium Gemeinderat	Datum der Sitzung 19.09.2022	
Sachbearbeiter Herr Schnell		Telefon 07528/92092-18	e-mail schnell@neukirch-gemeinde.de		
TOP	4	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	Aktenzeichen 621.41	Teilakte	Drucksache-Nr. 4 / 09 - 2022 ö.S.
Betreff					
<p>4. Bebauungsplan Neukirch-Süd III 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Neukirch Süd III“ Aufstellungsbeschluss</p>					

Sachverhalt

Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Neukirch beabsichtigt, den Bebauungsplan „Neukirch Süd III“ zum dritten Mal zu ändern und nach Süden hin kleinflächig zu erweitern. Die Änderung umfasst zwei Teilbereiche (Geltungsbereich 1 und Geltungsbereich 2, siehe Lageplan). Ziel der Aufstellung der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Neukirch Süd III“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ist es, im südlichen Teilbereich ein konkretes Bauvorhaben eines auswärtigen Unternehmens zu ermöglichen. Dieses plant die Errichtung einer Produktionshalle in Nord-Süd-Ausrichtung mit zusätzlichen Stellplätzen südlich der geplanten Halle. Als weitere bebaubare Fläche soll für eine entstehende Heizzentral (Nahwärme) eine Fläche ausgewiesen werden. Da die Vorhaben im Süden über den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hinausragen, soll dieser hier kleinflächig erweitert werden. Im nördlichen Bereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau zweier Mehrfamilienhäuser geschaffen werden.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs umfasst eine Größe von insgesamt etwa 1,02 ha, davon entfallen etwa 0,79 ha auf den Änderungs- und Erweiterungsbereich im Süden (Geltungsbereich 1) und 0,23 ha auf den nördlichen Änderungsbereich (Geltungsbereich 2). Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) aufgestellt werden. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt im Bereich „Geltungsbereich 1“ gewerbliche Baufläche (Bestand) im Norden, eine Eingrünung südlich daran anschließend sowie Flächen für die Landwirtschaft im Süden dar. Im Bereich „Geltungsbereich 2“ stellt der rechtsgültige Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Grünfläche“ dar. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans der geplanten Nutzung widersprechen, ist dieser im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB in beiden Bereichen zu ändern.

Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet wird aufgeteilt in den Bereich des geplanten Gewerbegebiets (GE) im Süden (Änderung + Erweiterung, Geltungsbereich 1) sowie in den Bereich des geplanten Wohngebiets (WA) im Norden (nur Änderung, Geltungsbereich 2). Beide Bereiche befinden sich im südlichen Teil des Hauptorts Neukirch.

Der Geltungsbereich des gesamten Plangebiets (Geltungsbereich 1 und Geltungsbereich 2) hat eine Größe von ca. 1,02 ha. Der Bereich „Geltungsbereich 2“ umfasst dabei das Grundstück mit der Fl.-Nrn. 44/1 vollständig, der Bereich „Geltungsbereich 1“ umfasst das Flurstück 152/2 komplett sowie eine Teilfläche des Flurstücks 44/3.



Abbildung 1: Kataster mit Umgrenzung der beiden Geltungsbereiche, o. M.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Geltungsbereich 1

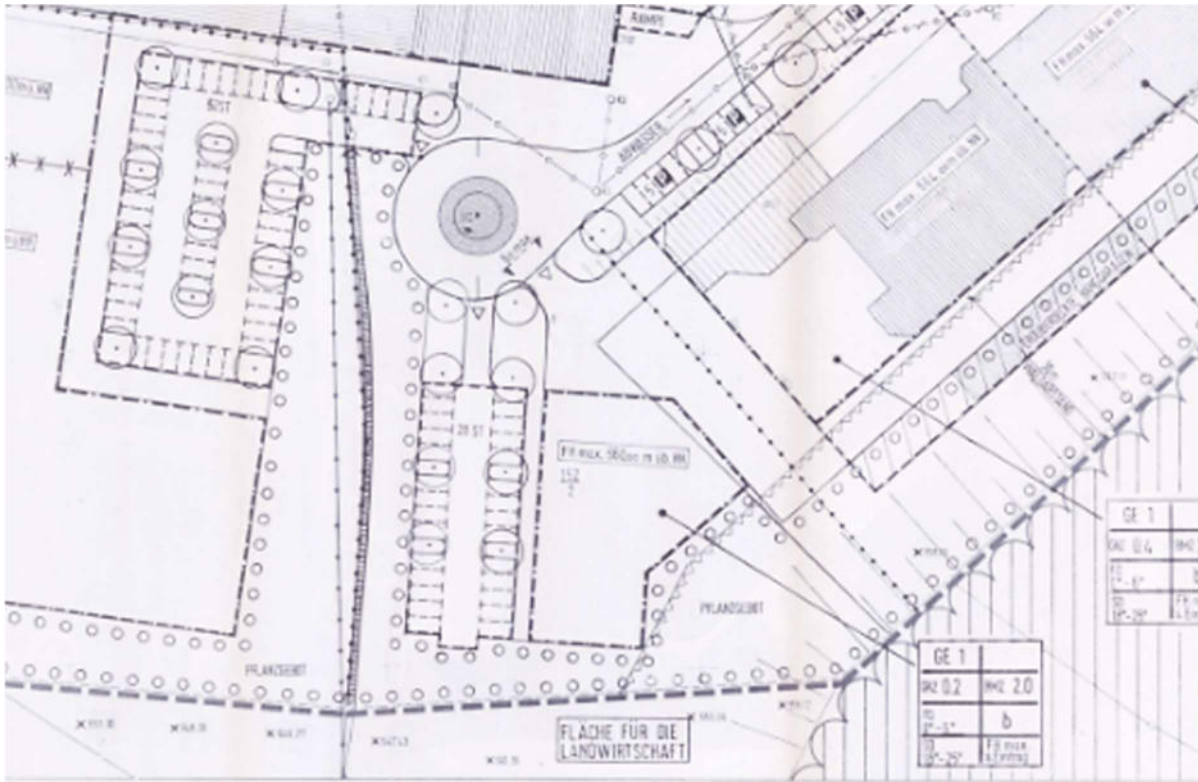


Abbildung 2: Ausschnitt Süd: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan (1992) Neukirch Süd III

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt an dieser Stelle gewerbliche Baufläche und Stellplätze fest. Die Erschließung erfolgt über den nördlich gelegenen Wendehammer.

Geltungsbereich 2



Abbildung 3: Ausschnitt Nord: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan (1992) Neukirch Süd III

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt an dieser Stelle öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie im Westen Stellplätze und im Norden Strauchpflanzungen fest.

Flächennutzungsplanverfahren

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tettang-Neukirch ist der nördliche Änderungsbereich (geplante Wohnbaufläche, Geltungsbereich 2) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt, dies entspricht der aktuellen Nutzung.

Der südliche Änderungsbereich (gewerbliche Baufläche, Geltungsbereich 1) ist ganz im Norden als gewerbliche Baufläche (Bestand) dargestellt. Daran schließt sich südlich die Darstellung einer Eingrünung an. Im äußersten Süden sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die unmittelbar östlich des Grabens verlaufende Abwasserleitung, die südwestlich querende (oberirdische) Stromleitung sowie die weiter südlich am Graben befindlichen Biotope sind nachrichtlich übernommen. Zudem sind die Flächen beidseitig des westlich angrenzenden Grabens als Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Der Landschaftsplan weist diesen Bereich als Gewässerandstreifen ebenfalls besonders aus; zudem wird hier auf die besondere Bedeutung der Böden hingewiesen (Anmoor- und Niedermoorböden).

Aufgrund der geplanten Nutzungen bedarf es in beiden Bereichen einer Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Neukirch Süd III“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu erfolgt im Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Neukirch Süd III“. In diesem Zuge wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB als Bestandteil der Begründung angefertigt. Ferner findet eine Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB statt.

Bebauungsplanverfahren

Die 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Neukirch Süd III“ wird im Regelverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. In diesem Zuge wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB als Bestandteil der Begründung angefertigt. Ferner findet eine Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. Satz 2 BauGB und die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB statt.

Hinweis: Da die Festsetzungen der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Neukirch Süd III“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu den Darstellungen des Flächennutzungsplans in diesem Bereich widersprechen, ist dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 zu ändern.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirch beschließt die Aufstellung der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Neukirch Süd III“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu im Regelverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) sowie die Änderung des Flächennutzungsplans in diesen Teilbereichen im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen

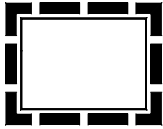
Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahme(n) (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	Jährliche Folgekosten/-lasten	Objektbezogene Einnahmen	
		<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich
€	€	€	€

Veranschlagung

<input type="checkbox"/> Ja	€	<input type="checkbox"/> Verwaltungshaushalt	HH-Jahr	HH-Stelle
	€	<input type="checkbox"/> Vermögenshaushalt		

Nein



voraussichtliche Grenze des
räumlichen Geltungsbereiches

45/6

44/3

Graf-Anton-Straße

Fabr

Fabr

N

49/1

Mögliche Baufläche 1

152/2

Mögliche Baufläche 2

147

50

Geltungsbereich 1

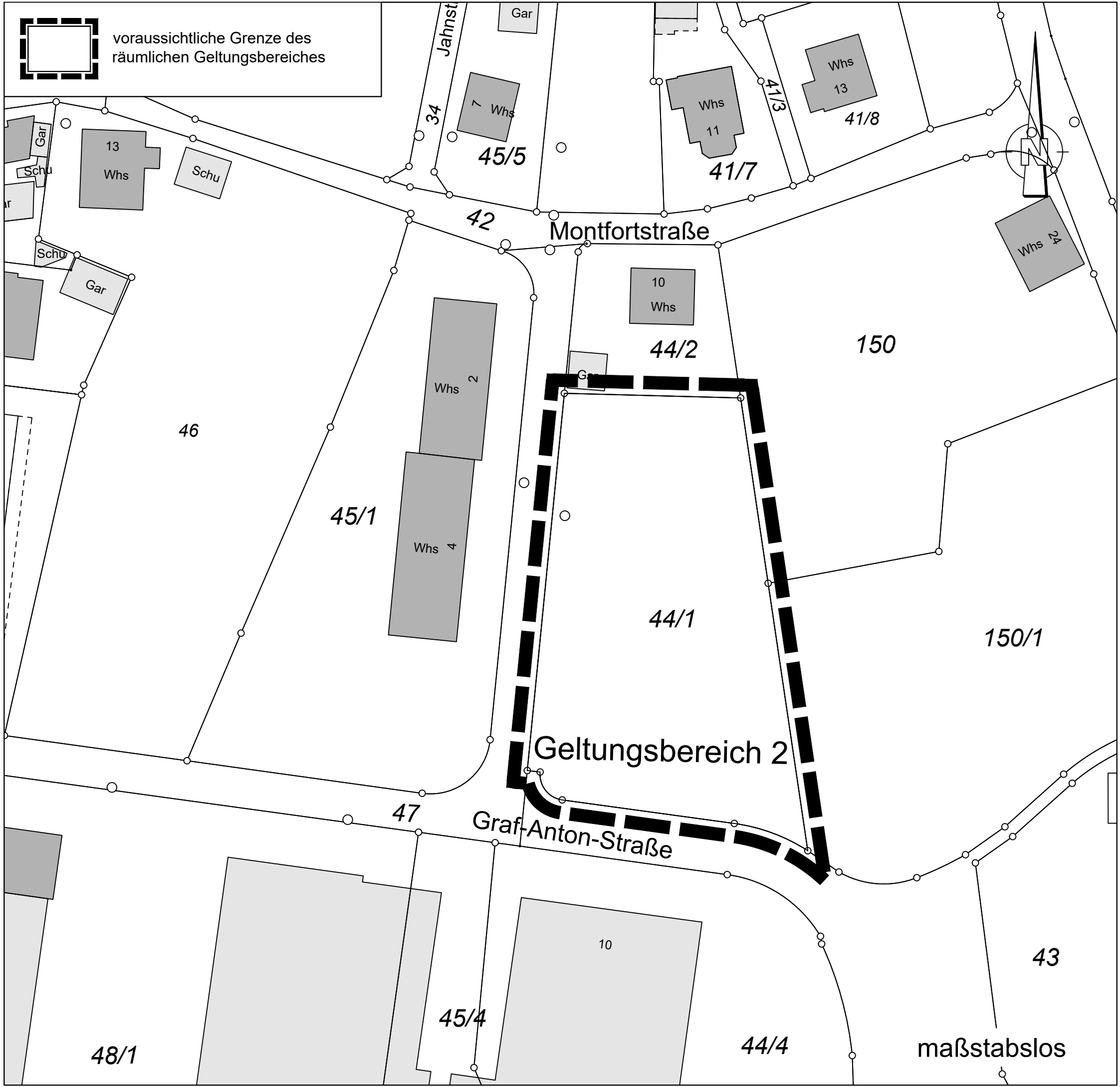
149

maßstabslos

148



voraussichtliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Montfortstraße

42

Whs 2

45/1

Whs 4

10 Whs

44/2

44/1

Geltungsbereich 2

Graf-Anton-Straße

47

45/4

10

44/4

150/1

43

150

Whs 13

41/8

Whs 11

41/7

Whs 45/5

Whs 13

Schu

Whs 14

Gar

Whs 13

Schu

Schu

Gar

maßstabslos

48/1