

Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Laufach über die öffentliche Gemeinderatsitzung vom 29.01.2024

3/0557 Bauleitplanverfahren Bebauungs- und Grünordnungsplan "Frohnhofen Ortsmitte"

Sachverhalt:

Der Gemeinderat fasste am 20.03.2023 folgenden Beschluss:

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Frohnhofen Ortsmitte“ des Planungsbüros „Bernd Müller Architekt + Stadtplaner“ vom 20.03.2023 einschließlich seiner Begründung wird gebilligt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls soll erfolgen und das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden

Die Verwaltung wird beauftragt, die Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB durchzuführen. Als Begründung zur Wahl dieses Verfahrens wird der bereits bebaute Innenbereich aufgeführt. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Erstellung eines Umweltberichts wird nicht für erforderlich erachtet.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) und Veranlassung der Bekanntmachungen (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) beauftragt.

Nach intensivem Austausch mit den zu beteiligenden Grundstückseigentümern bzw. den Projektverantwortlichen zur baulichen Weiterentwicklung bzw. Um- und Neubauvorhaben „Brauhaus Frohnhofen“ und „Dorf im Dorf“ hat das Büro „BMA“ den im März 2022 vorgestellten Entwurf abgeändert und dem Bau-, Verkehr- und Umweltausschuss in öffentlicher Sitzung am 22.01.2024 vorgestellt. Nach Beratung wurde der Ortsplaner mit zusätzlichen Änderungen bzw. Ergänzungen beauftragt. Der daraus resultierende B-Planentwurf ist nun vom Gemeinderat zu billigen. Gleichzeitig ist die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentliche Belange und der Öffentlichkeit zu beschließen.

Der Beschluss vom 22.01.2024 lautet deshalb:

Der Entwurf für den Bebauungs- und Grünordnungsplan vom 22.01.2024 ist entsprechend den heutigen Beratungen abzuändern. Dem Gemeinderat wird empfohlen, dem überarbeiteten Entwurf zuzustimmen und die frühzeitige Auslegung zu beschließen.

Diskussionsverlauf:

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte der Vorsitzende Herrn Bernd Müller vom Büro bma. Herr Müller erläuterte den finalen Entwurf, der - nach dem Austausch mit den Investoren der Projekte „Brauhaus“ und „Dorf im Dorf“ sowie weiteren Grundstücks- und Hauseigentümern - im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach dem heutigen Beschluss ausgelegt werden soll.

Die sich aus den v. g. Gesprächen wie auch aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- u. Umweltausschusses vom 22.01.2024 ergebenden Entwurfsabänderungen wurden wie folgt vorgestellt:

- Das Flurstück 13980 soll nicht mit in die Neuerschließung der Flur Nr. 13967/1 (Projekt „Dorf im Dorf“) mit einbezogen werden. Die Eigentümer sprachen sich dagegen aus.
- Nördlich des Brauhauses, entlang des östlichen Rands der neu herzustellenden Erschließungsstraße soll auf Flur Nr. 13993 ein Baufeld für mind. 3 Wohngebäude in sog. „Duplex-Bauweise“ ausgewiesen werden. Die Wandhöhe wird hierbei talseits auf 4,50m an der südwestlichen Gebäudekante festgesetzt; die Firstlinie dieser Gebäude wird in Ost-West-Richtung vorgegeben.
- Die auf dem Hochplateau auf Flur Nrn. 13990 und 13990/1 ausgewiesenen Bauflächen sollen am westlichen Rand durch einen Grünstreifen vom Friedhof abgeschirmt werden. Zwischen neuer Bebauung und Friedhof entsteht ein Parkplatz für etwa 16 Pkw. Die nördlich als Abrundung geplante Erschließungsstraße, welche bis zum Friedhof führt und die daran angrenzenden öffentlichen Parkplätze in Schrägaufstellung sollen mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden.
- Der Erhalt oder - wenn unumgänglich - der originalgetreue Wiederaufbau nach Abbruch des Brauhauses Frohnhofen soll mittels Erhaltungssatzung geregelt werden.

Herr Müller empfiehlt außerdem je einen Erschließungsvertrag mit dem jeweiligen Vorhabensträger hinsichtlich der Neuerschließung östlich des Friedhofs Frohnhofen sowie des Neubauprojekts „Dorf im Dorf“ abzuschließen. Nach Fertigstellung und Abnahme sind die neu hergestellten Erschließungsanlagen der Gemeinde zu übertragen.

Die Gemeinde hat beschlussmäßig festzustellen, dass der Bebauungsplan „Ortsmitte Frohnhofen“ für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt wird. Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls zum beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr.2 BauGB i. V. m. Anlage 2 BauGB stellt die Gemeinde Laufach ferner fest, dass alle Voraussetzungen erfüllt sind und für den Bereich „Ortsmitte Frohnhofen“ das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden kann.

Des Weiteren rät der Ortsplaner zu einer öffentlichen Widmung, d. h. Übernahme der derzeit sich noch in Privatbesitz befindlichen Zufahrtstraße (Flur Nr. 14001 u. 14013) inkl. der darin befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Vor- und Nachteile bzw. Risiken von Gemeinde und der privaten Anlieger sollten mit der Rechtsaufsicht beim Landratsamt geklärt werden. Von diesen Empfehlungen hergeleitet wäre diese Zufahrt im Bebauungsplan entsprechend als öffentliche Erschließungsstraße oder als Privatzufahrt zu kennzeichnen. Im laufenden Bauleitplanverfahren ist es empfehlenswert, die betroffenen Privatanlieger zu informieren. Zum jetzigen Zeitpunkt des Verfahrens wird die Stichstraße weiterhin als Privatzufahrt geführt.

Beschluss:

Nach Vorstellung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs mit Datum 29.01.2024 beschließt der Gemeinderat folgendes:

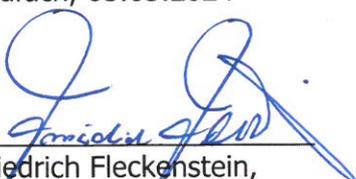
1. Die Verwaltung wird beauftragt einen Erschließungsvertrag mit dem Vorhabensträger für die neue Zufahrt zur Neubaufläche östlich des Friedhofs Frohnhofen abzuschließen. Nach Fertigstellung und Abnahme wird die Erschließungsanlage der Gemeinde übertragen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt einen Erschließungsvertrag mit dem Vorhabensträger für das „Dorf im Dorf“ abzuschließen. Nach Fertigstellung und Abnahme wird die Erschließungsanlage der Gemeinde übertragen.
3. Die Gemeinde stellt fest, dass der Bebauungsplan „Ortsmitte Frohnhofen“ für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt wird.
4. Die Gemeinde Laufach kommt aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Ortsmitte Frohnhofen“ keine erheblichen Umweltauswirkungen, die gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten sind. Es sind keine besonders empfindlichen Gebiete gemäß Anlage 2 des BauGB direkt oder indirekt erheblich nachteilig betroffen. Das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB soll durchgeführt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bekanntmachung nach § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB durchzuführen. Als Begründung zur Wahl dieses Verfahrens wird der bereits bebaute Innenbereich aufgeführt. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Erstellung eines Umweltbericht wird nicht für erforderlich erachtet.
6. Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Ortsmitte Frohnhofen“ einschließlich seiner Begründung vom 29.01.2024 wird gebilligt.
7. Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte (§ 3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB) und Veranlassung der Bekanntmachungen (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit).

Dritter Bürgermeister Frank Merget und Gemeinderat Till Keller sind gemäß Art. 49 Gemeindeordnung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Abstimmung: 17:0

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt:

Laufach, 05.03.2024


Friedrich Fleckenstein,
1. Bürgermeister



