

	<h2>Gemeindevorstandsvorlage</h2>	
	Vorlagen-Nr.: GV/0137/2016-2021	Vorlagenbearbeitung: Ingeborg Brühl
Aktenzeichen: FD 7/610-20/br	Federführung: Fachdienst III/1	Datum: 20.09.2016

Bebauungsplan Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese/1. Änderung Idsteiner Straße,, und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes
hier: Entwürfe und Offenlage

Beratungsfolge	Behandlung
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Bau-, Umwelt- und Sozialausschuss	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich
Ortsbeirat Niedernhausen	öffentlich
Gemeindevertretung	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Die in der Anlage 1 befindlichen Beschlussempfehlungen zum Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden nach sorgfältiger Abwägung als Stellungnahmen der Gemeinde Niedernhausen beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß den anliegenden Plänen 1 bis 3 wie folgt geändert:

Das Grundstück, Gemarkung Niedernhausen, Flur 15, Flurstück 88/1 wird ganz in den Geltungsbereich aufgenommen. (Plan 1)

Die Grundstücke Gemarkung Niedernhausen, Flur 15, Flurstücke, 203/1 tlw., 206/2 tlw., 206/3 tlw., und 89/19 werden aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen. (Plan 1)

Die Grundstücke, Gemarkung Niedernhausen Flur 3, Flurstücke 111/2, 113/2 werden teilweise in den Geltungsbereich aufgenommen. (Plan 2)

Die Grundstücke, Gemarkung Niederseelbach, Flur 4, Flurstück 109 (Plan 2), Gemarkung Oberseelbach, Flur 2, Flurstück 72, Gemarkung Oberjosbach, Flur 11, Flurstück 1108/1, Gemarkung Königshofen, Flur 21, Flurstück 72, 76 tlw., 82, 84, Flur 20, Flurstück 176, 193, 179, 180/2, Flur 22, Flurstück 29/3 tlw. werden in den Geltungsbereich aufgenommen (Plan 3).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten beschlossenen Änderungen bzw. Ergänzungen beschließt die Gemeindevertretung den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19/2014 „Wohnpark Farnwiese/1. Änderung Idsteiner Straße“ und den Entwurf der 13. Änderung des

Flächennutzungsplanes in der geänderten Fassung zum offiziellen Entwurf zu erheben und die Begründungen dazu.

Der offizielle Entwurf des vorgenannten Bebauungsplanes und Flächennutzungsplanes nebst Begründung, Umweltbericht, Artenschutzbeiträge, Schalltechnische Untersuchung, Verkehrsuntersuchung sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden sind von der Offenlegung zu unterrichten und erneut nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der Gemeindevorstand wird gebeten, das Erforderliche zu veranlassen.

Reimann
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkung: keine

Teilhaushalt:
Sachkonto / I-Nr.:
Auftrags-Nr.:

Sachverhalt:

Am 23.09.2015 hat die Gemeindevertretung den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Wohnpark Farnwiese/1. Änderung Idsteiner Straße" sowie die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Auf der Grundlage der Vorentwürfe wurden die Behördenbeteiligung und die Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 03.11.2015 sowie einer Offenlage in der Zeit vom 04.11.2015 bis 30.11.2015. Die Behörden wurden mit Anschreiben vom 19.10.2015 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger sind mit den entsprechenden Beschlussempfehlungen aus der Anlage 1 ersichtlich.

In diesem Kontext ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst worden. Das Grundstück 88/1 wird komplett in den Bebauungsplan aufgenommen, um im Zuge des geplanten Grundstücktauschs die bebaubaren Flächen zu ändern. Die Teilflächen für den ursprünglich geplanten Kreisel werden wieder ausgeschlossen. Die Stichstraße westlich des Grundstückes Idsteiner Straße 92 wird aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen, da diese nicht verändert werden soll. Für die erforderliche Regenrückhaltung werden Grundstücke im Autal aufgenommen. Es werden weitere Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich aufgenommen.

Des Weiteren wurde ein Vorentwurf der Straßenplanung mit entsprechenden Höhenangaben erstellt und in den Bebauungsplan integriert. Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gilt die Oberkante der Straßenverkehrsfläche in der im Bebauungsplan gekennzeichneten Straßenachse. Für die geplante Regenrückhaltung im Autal wurde ebenfalls eine Planung erstellt. Diese wurde vorab mit der Oberen Wasserbehörde abgestimmt. Seitens der Oberen Wasserbehörde wurde Zustimmung signalisiert. Die Planung bezüglich einer Kreisverkehrsanlage auf der Idsteiner Straße wurde aufgegeben. Hierfür ist eine Linksabbiegerspur geplant.

Das Verkehrsgutachten und die schalltechnische Untersuchung wurden überarbeitet.

Für die Regenrückhaltung im Autal wurde ein zusätzlicher Artenschutzbeitrag erstellt.

Nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung ist der Entwurf des Bebauungsplanes/ Flächennutzungsplanes einschließlich zugehöriger Unterlagen auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Innerhalb dieser Frist kann jedermann Stellungnahmen vorbringen bzw. einreichen.

Die beteiligten Behörden sind von der Auslegung zu benachrichtigen und erneut zu beteiligen.

Hinweise:

Herr Uhle vom Planungsbüro ASL wird zur Sitzung des Gemeindevorstandes am 26.09.16, um 9.00 Uhr und des Bau-, Umwelt- und Sozialausschusses am 10.10.2016, um 20.00 Uhr anwesend sein und für Fragen zur Verfügung stehen.

Es liegen folgende Gutachten vor:

Artenschutzbeitrag August 2015

Artenschutzbeitrag Juli 2016

Verkehrsuntersuchung Juli 2016

Schalltechnische Untersuchung Sept. 2016

Umweltbericht Sept. 2016

Die Gutachten können beim Fachdienst 7 eingesehen werden.

Die in Anlage beigefügten Pläne sind verkleinert ohne Maßstab.

Die Originalpläne werden zu den Sitzungen ausgehängt.

Brühl
Fachdienst 7

Anlagen:

1 Abwägung Stellungnahmen

2 Geltungsbereich Plan 1 - 3

3 Rechtsplan Teil A

4 Rechtsplan Teil B - Textliche Festsetzungen

5 Begründung

6 Bestandsplan

7 Gestaltungsplan

8 FNP Bestandplan

9 FNP Rechtsplan

10 FNP Begründung