

	Amt: Bauamt		Vorlage zu TOP 2		AZ:
	Gremium	Vorberatung	Entscheidung		Sitzungstag
Gemeinderat	nichtöffentlich öffentlich	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich <input type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich <input type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	28.06.2021
	nichtöffentlich öffentlich	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich <input type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich <input type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	nichtöffentlich öffentlich	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich <input type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich <input type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

Bebauungsplan „Brühl“, Amstetten-Dorf – Abwägungs- und Satzungsbeschluss

I. Anlagen:

Bebauungsplan „Brühl“

- Zeichnerischer Teil vom 18.11.2019 / 23.07.2020 / 28.06.2021
- Textliche Festsetzungen vom 18.11.2019 / 23.07.2020 / 28.06.2021
- Örtliche Bauvorschriften vom 18.11.2019 / 23.07.2020 / 28.06.2021
- Artenschutzgutachten vom 22.07.2021
- Abwägung vom 09.06.2021
- Satzungsausfertigung

II. Beschlussantrag:

Es wird vorgeschlagen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Behandlung der vorgetragenen Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behördenbeteiligung entsprechend der Zusammenstellung des Ing.-Büros WASSERMÜLLER ULM GmbH vom 09.06.2021 wird zugestimmt.
2. Für die Satzung wird folgende der drei Varianten für den zeichnerischen Teil beschlossen:
 Variante 1: Verbindungsstraße Mühlweg - Laurentiusweg ohne Wendeanlage
 Variante 2: Wendeschleife ohne Anbindung an den Laurentiusweg
 Variante 3: Wendeschleife mit fußläufiger Anbindung / Notzufahrt an den Laurentiusweg
3. Die Satzung des Bebauungsplanes „Brühl“ in der Fassung vom 18.11.2019 / 23.07.2020 / 28.06.2021 des Ing. Büros WASSERMÜLLER ULM GmbH wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
4. Die Satzung der örtlichen Bauvorschriften „Brühl“ in der Fassung vom 18.11.2019 / 23.07.2020 / 28.06.2021 des Ing. Büros WASSERMÜLLER ULM GmbH wird gemäß § 74 Abs. 6 LBO i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
5. Die Satzungsbeschlüsse des Gemeinderates werden gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

III. Sachverhalt und Begründung:

Die Gemeinde Amstetten beabsichtigt die Erweiterung des Wohngebietes „Mühlweg II+III“ durch das nördlich unmittelbar angrenzende Flurstück-Nr. 54 „Brühl“ um der anhaltend hohen Nachfrage an Baugrundstücken nachzukommen. Gemeindliche Bauplätze stehen in Amstetten-Dorf schon seit mehreren Jahren nicht mehr zur Verfügung, zudem sind die vorhandenen Wohnbauflächen in Amstetten-Bahnhof nahezu ausgeschöpft.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Brühl“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des Baugebiets geschaffen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert und dem weiterhin hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Amstetten Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan dient der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich entsprechend den Bestimmungen des § 13b BauGB. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13b BauGB sind gegeben. Der räumliche Geltungsbereich umfasst ein Bruttobauland von rd. 1,4 ha, die Flächen werden einer Wohnnutzung zugeführt und schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB nicht erforderlich.

Ein Umweltbericht bzw. eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach § 2a BauGB wird nicht erstellt und auf die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann ebenfalls verzichtet werden.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand von Amstetten-Dorf. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Flst.-Nrn. 54 und 54/27 mit einem Bruttobauland von ca. 1,4 ha und entwickelt sich mit einer anteiligen Fläche von rd. 65% aus dem gültigen Flächennutzungsplan. Nachdem das Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden soll, ist eine FNP-Änderung nicht notwendig, da eine Anpassung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Zunächst wurde ein städtebauliches Konzept erstellt, welches zum Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet wurde. Der Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat erfolgte bereits am 18.11.2019, der Auslegungsbeschluss wurde am 23.07.2020 gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf lag vom 08.08.2020 bis 18.09.2020 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange angehört.

Eine wesentliche Verzögerung ergab sich durch die erforderliche baurechtliche Bestandsschutzüberprüfung zur Ermittlung von Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe. Am 17.05.2021 wurde der Gemeinde vom Fachdienst Landwirtschaft (LRA) mitgeteilt, dass als Ergebnis deren Überprüfung gem. VDI-Richtlinie keine relevante Geruchsbelastung für das Gebiet bestehen wird und somit abschließend vor dem Satzungsbeschluss die Abwägung durch den Gemeinderat stattfinden kann.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden entsprechend dem Abwägungsvorschlag im Bebauungsplan berücksichtigt.

Mit dem Satzungsbeschluss wird das Verfahren abgeschlossen. Der Bebauungsplan tritt nach öffentlicher Bekanntmachung in Kraft.

IV. Finanzielle Auswirkung:

Aufgestellt:

Amstetten, 14.06.2021

Manfred Werner
Ortsbaumeister

Johannes Raab
Bürgermeister