



Stelle:	Der Gemeindevorstand
Datum:	12.02.2024
Az.:	610-Auf der Kaulbahn
Vorlagennr:	BV 0617/2024

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 12a „Auf der Kaulbahn 3. Änderung,, (Teiländerung der Bebauungspläne Nr.12a „Auf der Kaulbahn“ 1. Änderung und 2. Änderung), Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Berstadt

Sachverhalt:

Die Gemeinde Wölfersheim beabsichtigt, auf einem ca. 1,5 ha großen Areal am südöstlichen Ortsrand von Berstadt die Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 12a „Auf der Kaulbahn 1. und 2. Änderung“ zu realisieren.

Der ortsansässige Betrieb von Agru Frank, der bereits seine Betriebsstätte in dem Teilbereich des Bebauungsplans Nr.12a „Auf der Kaulbahn, 1. Änderung“ hat, benötigt zur Erweiterung von Gebäuden und zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten und der betrieblichen Abläufe die Teiländerung der rechtsgültigen Bebauungspläne (Bebauungspläne Nr. 12a „Auf der Kaulbahn 1.und 2. Änderung“).

Hierfür ist unter anderem die Teiländerung des rechtsgültigen Bebauungsplans in Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung geplant, um die Erweiterung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes zu ermöglichen. Des Weiteren ist vorgesehen, eine Umwidmung von „Grünflächen mit Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie von vorhandenen „Straßenverkehrsfläche“ in ein durchgängiges „Gewerbegebiet“ vorzunehmen. Hierdurch soll zur besseren Nutzbarkeit ein durchgängiges Baufeld innerhalb der gewerblichen Bauflächen geschaffen werden.

Das Plangebiet wird bereits vollständig durch die bestehende „Dieselstraße“ erschlossen. Somit ist der Anschluss an das klassifizierte Straßennetz der Gemeinde Wölfersheim gesichert ein Ausbau der Straßenverkehrsfläche wird zum derzeitigen Zeitpunkt als nicht erforderlich angesehen. Die Versorgung des Plangebiets mit Strom und Trinkwasser sowie die Entsorgung des Abwassers aus dem Plangebiet ist durch die Anbindung an die vorhandenen Leitungen in der „Dieselstraße“ vorgesehen.

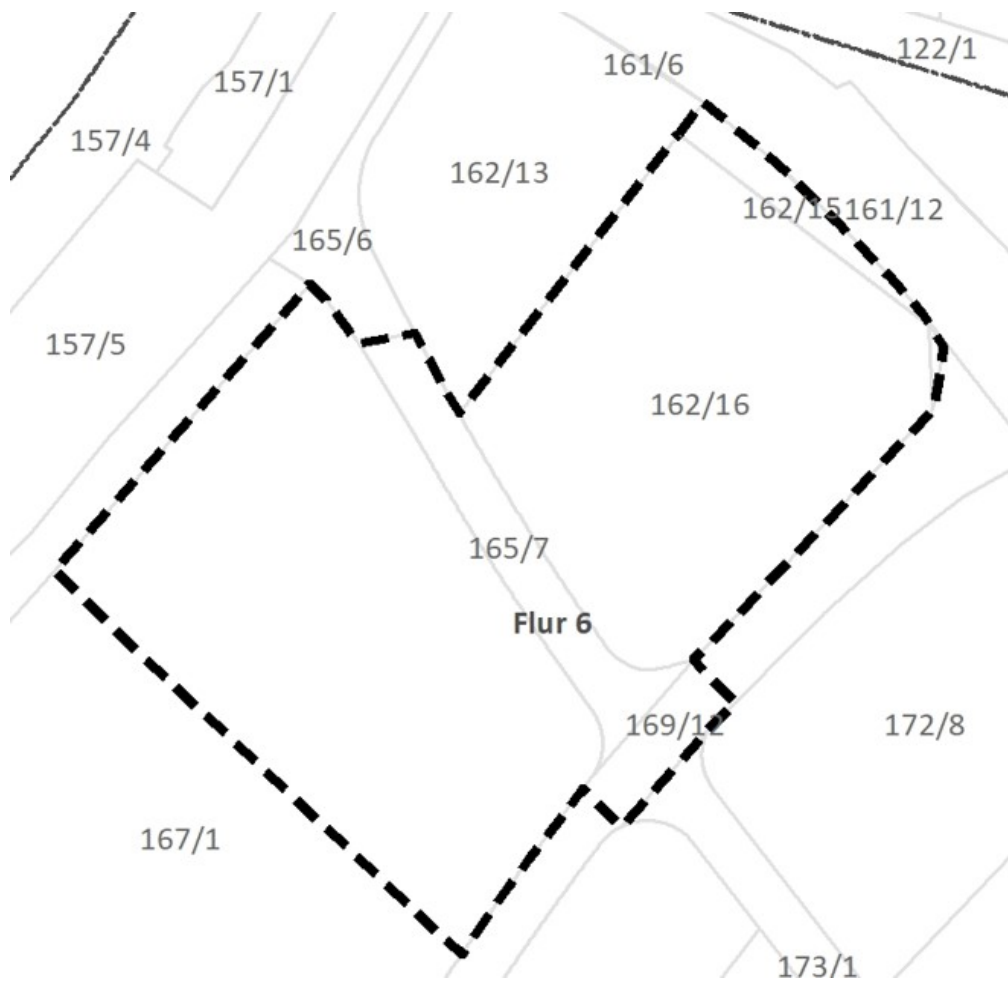
Das geplante Vorhaben entspricht damit den Grundsätzen des § 1 (6) Nr. 8a und 8c BauGB, wonach die Gemeinde bei ihrer Planung dem Erhalt, der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie den Erfordernissen der Wirtschaft und auch ihrer mittelständischen Struktur Rechnung zu tragen hat.

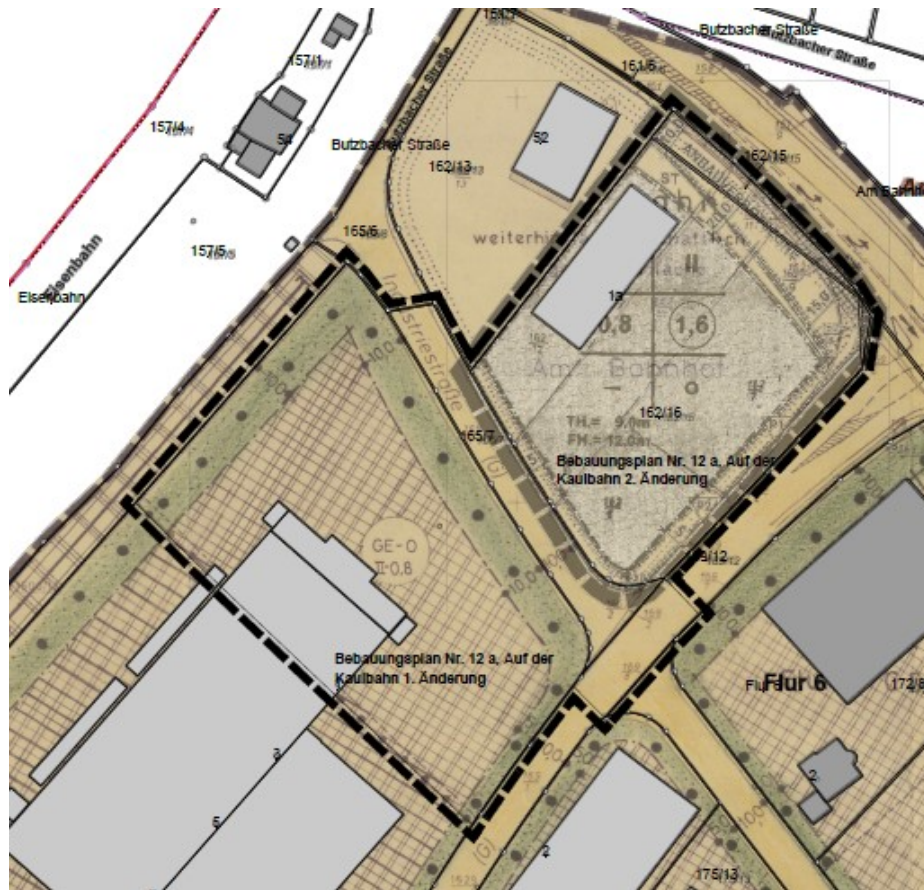
Hinsichtlich der Teiländerung der Bebauungspläne ist es erforderlich, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen, um das für die geplanten Erweiterungen notwendige Baurecht zu schaffen. Dies umfasst in einem ersten Schritt den Aufstellungsbeschluss.

Die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB dient insbesondere dem Ziel, die Fachbehörden über die Planung zu unterrichten sowie den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abzustimmen.



Geltungsbereich „Gemarkung Berstadt, Flur 6“





Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung fasst folgenden Beschluss:

1. Es wird beschlossen, gem. § 2 (1) BauGB den Bebauungsplan Nr. 12a „Auf der Kaulbahn 3. Änderung“ (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 12a „Auf der Kaulbahn“ 1. Änderung und 2. Änderung) in der Gemarkung Berstadt aufzustellen.
2. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die nachfolgend aufgeführten Flurstücke in der Flur 6, Gemarkung Berstadt: Flst. 162/15, 162/16, 165/7 sowie 167/1 (tlw.) und 169/12 (tlw.). Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der beigefügten Plankarte zu entnehmen.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Eike See
Bürgermeister