

Aufstellung des Bebauungsplans „Am Nützelbach III“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Nützelbach II“ in Gerolzhofen

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

In der Sitzung vom 21.10.2024 hat der Stadtrat Gerolzhofen die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans „Am Nützelbach III“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Nützelbach II“ gebilligt.

Während der Dauer der erneuten Auslegung vom 19.08.2024 und 09.09.2024 gingen Stellungnahmen von Behörden/Träger öffentlicher Belange und aus der Öffentlichkeit ein. Die hierbei eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und eingearbeitet.

Gegenüber dem zuletzt ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2024 haben sich folgende Änderungen ergeben:

Abrücken der Wohnbauflächen nördlich der dargestellten 700m-Linie und die damit einhergehende Anpassung der Verkehrsflächen; Einarbeitung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP): Ausgleichsmaßnahmen für Feldlerche, Goldammer und Dorngrasmücke sowie Ergänzung der Vermeidungsmaßnahmen; Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten statt der zuvor festgesetzten Bereiche für Ein- und Ausfahrten; Beschränkung auf eine Zufahrt mit max. 6m Breite pro Grundstück; Änderung des Höhenbezugspunktes für Eckgrundstücke; Festsetzung einer privaten Eingrünung entlang landwirtschaftlicher Fläche angrenzender Grundstücksgrenzen

Aufgrund der Änderungen ordnete der Stadtrat Gerolzhofen in seiner Sitzung am 21.10.2024 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB an.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird festgelegt, dass die Stellungnahme nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können. Gleichzeitig wird der Auslegezeitraum angemessen verkürzt.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Grundstücke Fl.Nr. 3611, 3612, 3613 sowie Teilflächen der Flurstücke 3581, 3598 und 3614/43 der Gemarkung Gerolzhofen einbezogen.

Das Baugebiet liegt südlich des bestehenden Siedlungsgebiets und der Nützelbachaue und westlich des Baugebiets „Am Nützelbach II“, die Lage ergibt sich aus der Karte.



In der Sitzung vom 26.07.2021 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen. Gemäß § 215a können bereits begonnene Verfahren nach § 13b BauGB beendet werden, wenn der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 gefasst wird. Gemäß § 215a Abs. 3 BauGB wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 für den Bebauungsplan „Am Nützelbach III“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Nützelbach II“ durchgeführt. Es liegen keine wesentlichen Gründe für eine Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vor.

Die Stadt Gerolzhofen sieht von daher ab

- a) von Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- b) vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB,
- c) von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- d) von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB,
- e) von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB) ab.
- f) § 4 c BauGB wird nicht angewandt.

Darüber hinaus gelten im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d.h. ein Ausgleich für den Eingriff ist nicht erforderlich.

Mit Beschluss des Stadtrats Gerolzhofen wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplans „Am Nützelbach III“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Nützelbach II“ (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) folgender Unterlagen angeordnet:

- Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
- Begründung zum Bebauungsplan
- Begründung zur Grünordnung
- Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen, Stand Oktober 2024, Büro PLÖG

Der Entwurf des Bebauungsplans „Am Nützelbach III“ mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Nützelbach II“ sowie die zugehörigen Unterlagen werden, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom **18.11.2024 bis 02.12.2024** auf der Homepage der der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen unter www.vg-gerolzhofen.de/baurecht/gerolzhofen/ zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Zudem können die Unterlagen in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen, Zi. 25, Brunnengasse 5, 97447 Gerolzhofen eingesehen werden:

Montag: 8.30 – 12.00 Uhr,

Dienstag: 8.30 – 12.00 Uhr und 13.30 – 15.00 Uhr,

Mittwoch: 8.30 – 12.00 Uhr,

Donnerstag: 8.30 – 12.00 Uhr und 13.30 – 17.00 Uhr,

Freitag: 8.30 – 12.00 Uhr.

Gesonderte Termine für Auskünfte können telefonisch vereinbart werden (Tel. 09382/607-14).

Stellungnahmen können während dieser Frist an die VG Gerolzhofen per E-Mail an bauverwaltung@gerolzhofen.de, per Post oder während der o.g. Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung

über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Hinweis zum Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls veröffentlicht wird.

Gerolzhofen, 03.11.2024

Stadt Gerolzhofen

gez. Wozniak, 1. Bürgermeister