

TOP

Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Röteltal“

- a.) **Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Röteltal“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**
- b.) **Billigung des Vorentwurfs der Flächennutzungsplanänderung**
- c.) **Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Sachverhalt:

1. Anlass der Planung

Anlass für die Planung ist der Erweiterungswunsch der Schreinerei Reuter zwischen Dörzbach und Hohebach. Sie plant am bestehenden Betriebsstandort südlich von Dörzbach verschiedene Erweiterungen: Büro- und Ausstellungsgebäude, Kaltlagerhalle, Metallwerkstatt und die Errichtung von einem Wohngebäude für Betriebsinhaber/Betriebsleiter. Im Bereich des Dorfgebietes ist ein weiteres Wohngebäude geplant.

Da sich das Plangebiet im Außenbereich befindet, wurde vorab zum beabsichtigten Vorhaben mit den Behörden Landratsamt Hohenlohekreis, Regionalverband Heilbronn-Franken und Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Raumordnung eine informelle Abstimmung vorgenommen. Die Abstimmung erfolgte zu den Themen Landschaftsschutzgebiet Jagsttal, Berücksichtigung der regionalplanerischen Ziele und Grundsätze sowie die Einhaltung des raumordnerischen Anbindegebotes (Landesentwicklungsplan P 3.1.9). Erst nach positiver Rückmeldung wurde das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Aufgrund der fehlenden Außenbereichs-Privilegierung der Schreinerei ist für die geplante Betriebserweiterung ein Bebauungsplan notwendig. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die notwendige Rechtsgrundlage für eine Bebauung geschaffen werden. Der Bebauungsplan entspricht nicht den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Dieser ist parallel zu ändern.

2. Plangebiet

Der Firmensitz der Schreinerei und Gärtnerei Reuter befindet sich ca. 850 m südöstlich von Dörzbach, zwischen Dörzbach und Hohebach in der Tallage der Jagst. Die Bundesstraße B19 und die Jagst verlaufen ca. 150 m westlich des Plangebiets. Der Geltungsbereich für die Bebauungsplanung umfasst Teilbereiche der folgenden Flurstücke 6039/1, 6040 und 6041. Das Plangebiet besitzt eine Fläche von ca. 1,9 ha.



Plangebiet unmaßstäblich



Vorentwurf FNP-Änderung unmaßstäblich

3. Ziel und Zwecke der Planung

Die Flächennutzungsplanänderung soll im Parallelverfahren mit der Bebauungsplanung erfolgen.

4. Umweltprüfung und –bericht mit Eingriffs- und Ausgleichsregelung / spezielle artenschutzrechtliche Prüfung / FFH - Vorprüfung:

Ein Umweltbericht nach gem. § 2a BauGB wird beigelegt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde auf Bebauungsplanebene erstellt.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat empfiehlt den Gemeindeverwaltungsverband folgenden Beschluss zu fassen:

- a) Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.
- b) Gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgt die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung für das Gebiet „Röteltal“. Für den Geltungsbereich ist die oben dargestellte Abgrenzung maßgebend. Der Geltungsbereich umfasst ein 1,9 ha großes Plangebiet.
- c) Die Flächennutzungsplanänderung wird vom Gemeindeverwaltungsverband in der vorgestellten Fassung als Vorentwurf beschlossen.
- d) Die Verwaltung wird beauftragt, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Planauslage mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der auf den Verwaltungen sowie online auf der Internetseite der Gemeinden durchzuführen und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB um die Abgabe einer Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu bitten.