
**NIEDERSCHRIFT
über die 12. öffentliche Sitzung des BULF-Ausschusses
der Gemeinde Fränkisch-Crumbach (Wahlperiode 2016-2021)
am 30. November 2020**

Als stimmberechtigte Ausschussmitglieder waren anwesend:

SPD-Fraktion:	CDU-Fraktion:	FDP-Fraktion:
1. Andreas Engel	1. Peter Kaffenberger	1. Joachim Eichner
2. Klaus Horlacher (Vors.)	2. Walter Weidmann	
3. Silke Oldendorf	3. Thomas Wörner	

Somit waren 7 stimmberechtigte Ausschussmitglieder anwesend.

Vom Gemeindevorstand waren anwesend:

- Bürgermeister Eric Engels
- Beigeordneter Ernst Otto Nehrlich

Als nicht stimmberechtigter Gemeindevertreter war anwesend:

- Sonny Wießmann

Als Referenten waren anwesend:

- Michael Lusert (Planungsbüro für Städtebau, Groß-Zimmern) bei TOP 39
- Dirk Helfrich (InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG, Lorsch) bei TOP 40
- Thomas Trautmann (Architekturbüro Trautmann, Reichelsheim) bei TOP 40

Die Sitzung begann um 20:00 Uhr und war um 21:05 Uhr beendet.

Der Bau-, Umwelt-, Land- und Forstwirtschaftsausschuss wurde durch Einladung des Vorsitzenden vom 24.11.2020 unter Mitteilung der Tagesordnung, der Stunde und des Ortes zu einer Sitzung einberufen. Ort und Stunde der Sitzung sowie die Tagesordnung wurden öffentlich bekannt gegeben.

Der Vorsitzende eröffnete die Sitzung und stellte sowohl die Beschlussfähigkeit als auch die ordnungsgemäß ergangene Einladung unter Bekanntgabe der Tagesordnung fest. Die Verhandlung fand in öffentlicher Sitzung in der Aula der Rodensteinschule statt.

Über die Beratung der Gegenstände der Tagesordnung wurde folgende Niederschrift gefertigt.

TOP 38 Genehmigung der Niederschrift über die 11. Sitzung des Bau-, Umwelt-, Land- und Forstwirtschaftsausschusses vom 31.08.2020

Abstimmungsergebnis

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
Einstimmig	-	-

Die Niederschrift ist damit genehmigt.

TOP 39 Bauleitplanung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Östlich der Industriestraße“ und 3. Änderung des Flächennutzungsplans; empfehlende Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Auf Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 08.09.17 erfolgte in der Zeit vom 25.09.17 bis 25.10.17 die zweite Offenlage im Rahmen des o.a. Bauleitplanungsverfahrens, wobei gleichzeitig auch die Anhörung der Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde. Im Rahmen des Offenlageverfahrens sind keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer grundsätzlichen Verhinderung des gesamten Vorhabens hätten führen können.

Die Planung sah im südlichen Bereich des Plangebietes – auf Forderung der Unteren Naturschutzbehörde – in einem Mindestabstand von 5 m zum Mühlgraben Bebauungsmöglichkeiten vor. So ist dieser Geländestreifen von sämtlichen baulichen Nutzungen (dazu gehören auch Gebäudeumfahrten) freizuhalten. Die Untere Naturschutzbehörde hatte daraufhin die in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommene Bewertung der beiden Ausgleichsflächen südlich des Mühlbaches kritisiert (Grundstücke Flur 9 Nr. 193 und 194). So würden die Wiesenflächen aufgrund der mittlerweile umgestellten landwirtschaftlichen Nutzungsform – zumindest in Teilbereichen – nicht mehr intensiv, sondern vielmehr extensiv genutzt. Zur genauen Einschätzung des Sachverhaltes sollten deshalb die Flächen erneut durch einen Fachmann (Biologen) begutachtet werden. Zudem sollten weitere Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Zwischenzeitlich wurde eine erneute Flächenbewertung durch ein Fachbüro vorgenommen (Einstufung der Grundstücke als extensiv genutzte Frischwiesen). Zudem wurden zwei weitere Ausgleichsflächen ermittelt: Grundstück Flur 5 Nr. 42/1 (dieses liegt nördlich des Freibades und soll als bisher intensiv genutzte Wiesen zukünftig extensiviert werden) sowie Grundstück Flur 30 Nr. 32 (dieses liegt ca. 100 m nördlich des Baugebietes „Am Hexenberg“). Der dort vorhandene Streuobstbestand soll um weitere Baumpflanzungen ergänzt werden.

Entsprechend mussten deshalb der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich des integrierten Grünordnungsplanes mit Umweltbericht sowie die naturschutzrechtlich erforderliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprechend angepasst werden. Aufgrund dieser Planänderungen wird deshalb eine erneute öffentliche Auslegung im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB notwendig.

Gegenüber der alten Planung wurde der geplante Baukörper nun deutlich reduziert und aus der ökologisch wertvollen Uferzone entfernt, sodass ein geringer Kompensationsbedarf entsteht. Der Gemeindevorstand hat am 25.11.20 empfohlen, dem Beschlussvorschlag zu folgen.

Michael Lusert vom Planungsbüro für Städtebau, Groß-Zimmern erläutert die weiteren Verfahrensschritte des Bauleitplanungsverfahrens.

Redaktionell wird angemerkt, dass das Grundstück Flur 30 Nr. 32, nördlich (nicht „südlich“, wie fälschlicherweise in der Beschlussvorlage angegeben) des Baugebietes „Am Hexenberg“ liegt.

Beschluss

Der BULF-Ausschuss empfiehlt der GVG zu beschließen:

1. Die GVG beschließt den Abschluss eines Durchführungsvertrages gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB und verpflichtet darum die Vorhaben-trägerin, im Vertragsgebiet ein Vorhaben nach den Regelungen dieses Vertrages bzw. nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren. Weiterhin verpflichtet sie sich zur Tragung der Planungskosten einschließlich der Kosten für ggf. notwendige Fachgutachten und der Erschließungskosten. Zudem wird die Vorhabenträgerin darauf hingewiesen, dass bei einer Nichteinhaltung dieser Verpflichtungen die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben kann. Zudem werden verschiedene Regelungen hinsichtlich der Pflege und Ausgestaltung der externen Ausgleichsflächen getroffen.

Abstimmungsergebnis

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
Einstimmig	-	-

2. Die GVG beschließt die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Flächennutzungsplan, 3. Änderung sowie des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Östlich der Industriestraße“ nebst den jeweiligen Begründungen (mit Umweltbericht) sowie den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderliche erneute Behördenbeteiligung. Grundlage dieses Beschlusses sind die Entwürfe in der Fassung vom November 2020. Stellungnahmen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Das Plangebiet liegt im Nordosten von Fränkisch-Crumbach, südöstlich der Bahnhofstraße (K 75) und nordöstlich der Industriestraße und reicht nach Südosten bis zum Mühlgraben. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Fränkisch-Crumbach Flur 9 Nr. 181/5 bis 181/8, 182/3, 183/4, 183/5, 184/3, 634/1 sowie die beiden Grundstücke Flur 10, Nr. 28/1 und 29/3. Außerdem gehören die Grundstücke Flur 9 Nr. 193 und 194 zum Geltungsbereich, die – durch den Mühlgraben getrennt – südlich der o.g. Flächen liegen. Zum Plangeltungsbereich gehören zudem das Grundstück Flur 5 Nr. 42/1, welches ca. 150 m nördlich des Freibadgeländes liegt, sowie das Grundstück Flur 30 Nr. 32, das ca. 100 m nördlich des Baugebietes „Am Hexenberg“ liegt.

Abstimmungsergebnis

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
Einstimmig	-	-

Es wird einvernehmlich festgehalten, dass der Referent bei der Sitzung der Gemeindevertretung am 04.12.2020 nicht anwesend sein muss.

TOP 40

Bauleitplanung der Gemeinde Fränkisch-Crumbach: Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Zuge der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Beine, Plan II“, 1. Änderung; empfehlende Beschlussfassung über einen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie Beschlussfassung über die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Das o.a. Grundstück (1.266 m²) wird vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Beine, Plan II, 1. Änderung“ von 1971 erfasst. Für das Grundstück wurde im letzten Jahr ein Abbruchartrag positiv beschieden. Eine Bauvoranfrage nach § 78 HBO auf Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit sieben Wohneinheiten wurde von der Bauaufsichtsbehörde abgelehnt, weil das Vorhaben nicht den Vorgaben des Bebauungsplans entspricht.

Der Gemeindevorstand beantragt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (TOP 706 am 25.11.20), damit das Vorhaben wie geplant umgesetzt werden kann. Geplant ist die Errichtung eines unterkellerten zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit Staffelgeschoss. Direkt angrenzend (Saroltastraße 28B) befindet sich auch ein zweigeschossiges Gebäude.

Dirk Helfrich von Fa. InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG, Lorsch und Thomas Trautmann vom Architekturbüro Trautmann, Reichelsheim erläutern das Bauvorhaben und die weiteren Verfahrensschritte des Bauleitplanungsverfahrens.

Redaktionell wird angemerkt, dass im Anlagenverzeichnis der Beschlussvorlage fälschlicherweise die Anlagen, die nur dem Gemeindevorstand zur Verfügung gestellt wurden, angegeben wurden. Einvernehmlich wird festgehalten, den im Nachgang zu fassenden Offenlagebeschluss ohne vorlaufende BULF-Sitzung direkt in der Gemeindevertretung zu behandeln.

Beschluss

Der BULF-Ausschuss empfiehlt der GVG zu beschließen:

Die GVG beschließt zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuleiten (Aufstellungsbeschluss). Darüber hinaus wird beschlossen, dass aufgrund der gegebenen

Anwendungsvoraussetzungen das Bauleitplanverfahren nach den Maßgaben des § 13a BauGB für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird. Im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abzusehen. Ferner wird beschlossen, gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltrelevanter Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abzusehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Saroltastraße 30“. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Der vorläufige Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Fränkisch-Crumbach, Flur 33, Nr. 90 und Nr. 380 teilweise (Straßenparzelle Saroltastraße).

Abstimmungsergebnis

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
5 (CDU, SPD, FDP)	-	2 (SPD)

Es wird einvernehmlich festgehalten, dass die Referenten bei der Sitzung der Gemeindevertretung am 04.12.2020 anwesend sein sollen, um dort erneut für Erläuterungen zur Verfügung zu stehen.

TOP 41 **Verschiedenes**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Fränkisch-Crumbach, den 15.02.2021

Der Vorsitzende:

Schriftführer:

Horlacher

Vierheller