Vorlage

Vorlage: 2021/253

Bereich: Stadtentwicklung-Bauen-Immobilien
Verfasser: Barbara Thévenot

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Bühler Seite-Rohrhirschmühle„, in Bühl-Altschweier nach § 13 a BauGB;
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
b) Erneute Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss

Bezugsvorlagen:
1 aktuelle-Stellungnahmen-anonym
1a Deckblatt Bühler Seite-Rohrhirschmühle-01-12-2021
2 Festsetzungen Bühler Seite-Rohrhirschmühle-01-12-2021
3 Bauvorschriften Bühler Seite-Rohrhirschmühle-01-12-2021
4 a Hinweise-Pflanzliste Bühler Seite-Rohrhirschmühle-01-12-2021
4 b Baumschutz-Anlage B-Plan
5 Begründung Bühler Seite-Rohrhirschmühle-01-12-2021
6 Artenschutz Bühler Seite-Rohrhirschmühle - weitergeführt 01-12-21
7 Gutachten Schall - weitergeführt 01-12-2021
8 BPlan-Entwurf Bühler Seite-Rohrhirschmühle-01-12-2021

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
22.12.2021	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Ziel der Maßnahme/Planung
Erstellung eines Rechtsplanes zur städtebaulichen Ordnung

Beschlussvorschlag

a) Der Gemeinderat beschließt die Stellungnahmen der Verwaltung zu den vorgebrachten Stellungnahmen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange.

b) Der Gemeinderat billigt den erneuten Bebauungsplanentwurf „Bühler Seite-Rohrhirschmühle“ mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung mit Fachbeitrag Artenschutz vom 01. Dezember 2021 und beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu hören, jedoch begrenzt auf die aktuellen Änderungen im Bebauungsplanentwurf.

Finanzielle Auswirkungen (inkl. Seitenzahl im Haushaltsplan)
Für das Bebauungsplanverfahren „Bühler Seite-Rohrhirschmühle“ wurden für Vermessung, Artenschutz, Umweltbelange und Schallgutachten bisher Haushaltsmittel von ca. 14.000 € benötigt. Weitere Ausgaben sind bisher nicht vorgesehen. Dies hängt aber von den Ergebnissen

aus dem weiteren Bebauungsplanverfahren ab. Die finanziellen Mittel stehen im Profitcenter 5110 – Stadtplanung (Seite 381 des Haushaltsplanes 2021) zur Verfügung.

Klimatische Auswirkungen
Das Vorhaben ist teilweise klimarelevant. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Gebiet im Sinne der Nachverdichtung überplant werden. Der Bebauungsplan dient damit der Nachverdichtung bzw. der städtebaulich geordneten Weiterentwicklung bereits erschlossener und überwiegend bebauter Flächen. Da das Gebiet bis auf ca. drei Baulücken bereits komplett bebaut ist, hält sich der Flächenverbrauch für etwaige neue Baukörper in Grenzen. Gleichzeitig wird durch die Reduzierung der in Mischgebieten üblichen Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,5 in einigen Bereichen im Plangebiet ein Beitrag für das Kleinklima geschaffen. Entlang des Baches werden zudem, wo möglich, Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese festgesetzt, um diese von Versiegelung frei zu halten. Dies wirkt sich ebenfalls positiv auf das lokale Klima aus, ebenso wie der vorhandene und gesicherte 5,0 m breite Gewässerrandstreifen.

Dies wurde auch durch die fachliche Stellungnahme des Landschaftsplanungsbüros bestätigt. Dies hat allerdings im Ergebnis dazu geführt, dass das bisher geplante Baufenster nördlich des Haus Bühler Seite Nr. 119 zurückgenommen wird, um diesen wichtigen Kaltluftabflussbereich weiterhin zu erhalten.

Weiterhin werden Vorgaben bzw. Festsetzungen hinsichtlich des Klimaschutzes wie klimaangepasste und ökologische Freiflächengestaltung sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen, welche zur Verbesserung der lokalen Verhältnisse im unmittelbaren städtebaulichen Umfeld der Planung beitragen.

Personelle Auswirkungen
Kann momentan mit vorhandenem Personal gleistet werden.

Sachverhalt
In seiner Sitzung am 18. September 2019 hat der Gemeinderat der Stadt Bühl den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Bühler Seite-Rohrhirschmühle“ in Bühl-Altschweier im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen und die Verwaltung mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs beauftragt. Der Bebauungsplanentwurf vom 13. April 2021 wurde am 19. Mai 2021 vom Gemeinderat gebilligt und die Verwaltung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Form einer Offenlage beauftragt.

Mit Schreiben vom 28. Mai 2021 wurden 13 Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Davon gaben 8 Behörden und Träger öffentlicher Belange eine Rückmeldung, 7 ohne und 1 mit Anregungen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 31. Mai 2021 bis zum 12. Juli 2021. Während dieser Zeit wurden 10 private Stellungnahmen eingereicht. Alle mit Anregungen eingegangene Stellungnahmen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen und unter Anlage 1 dieser Vorlage beigefügt. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet. Da hierdurch die Grundzüge der Planung betroffen sind, wird der Entwurf erneut offengelegt. Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen kurz erläutert. Alle Ergänzungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf sind in der Vorlage grau hinterlegt:

Gewässerschutz
Das Landratsamt Rastatt, Umweltamt, hat darauf hingewiesen, dass auch entlang des privaten Wasserkanals der Rohrhirschmühle ein Gewässerrandstreifen erforderlich ist und in den Bebauungsplan übernommen werden muss. Dieser ragt bis in das bestehende Gebäude Bühler

Seite Nr. 50a hinein, wodurch zusätzlich eine Anpassung des Baufensters erforderlich wird. Auch das Baufenster bei der Rohrhirschmühle wird aus diesem Grund zurückgenommen und an den Verlauf des Gewässerrandstreifens der Bühlot angepasst. Der Gewässerrandstreifen wurde mit der Festsetzung „Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlicher Festsetzung“ mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen überlagert und die Verbotstatbestände in die textlichen Festsetzungen nachrichtlich übernommen. Die vorhandenen Gebäude besitzen Bestandschutz, der Gewässerrandstreifen ist daher erst bei einem eventuellen Neubau zu berücksichtigen.

Hochwasserschutz
Ebenso weißt das Landratsamt Rastatt, Umweltamt, auf den Hochwasserschutz hin. Für die Planung in sogenannte Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem}-Fläche) ist gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltgesetz (WHG) jede von Hochwasser betroffene Person zur Eigenvorsorge und Schadensminimierung, insbesondere zur Nutzungsanpassung, verpflichtet. Daher haben Gemeinden die Pflicht, künftige Bauherren im Risikogebiet auf die latent bestehende Hochwassergefahr hinzuweisen. Das Bauen in Gebieten, die erst bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden, ist aber prinzipiell möglich. Daher wurde die bestehende HQ_{extrem} Fläche gemäß § 78b WHG im Bereich der Rohrhirschmühle bzw. auf Höhe Bühler Seite Nr. 95 nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen und in die Hinweise unter Punkt Nr. 4 Maßnahmen zur Verringerung von Schäden aufgenommen.

Rebflächen und agrarstrukturelle Bedenken
Das Landratsamt Rastatt, Landwirtschaftsamt, hat darauf hingewiesen, dass gegen die Überplanung der vorhandenen Rebflächen auf den Grundstücken, Flst.Nr. 3967/1 und 3968 agrarstrukturelle Bedenken bestehen und eine entsprechende Kompensationsmaßnahme vorzusehen ist. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) 2030 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bühl/Ottersweier ist der überplante Freibereich, auf welchem sich die Reben befinden, als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes ausgearbeitet und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wurde im Rahmen seiner Fortschreibung mit dem Landratsamt Rastatt abgestimmt. Für eine Rücknahme der Baufläche aufgrund der Reben besteht daher kein Anlass. Da das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, ist keine Eingriffs-Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Der als notwendig erachtete Abstand von mindestens 20 m von Wohnbebauung zu den Reben wurde nicht vorgesehen, da das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit den Anwendern von Pflanzenschutzmitteln bei Hochkulturen wie Rebflächen einen Abstand von 5,0 m zur Wohnbebauung zulässt.

In einer privaten Stellungnahme wurde für das Grundstück Flst.Nr. 3966/1 der Wunsch auf eine Erweiterung des Baufensters nach Norden eingereicht. Das Flst.Nr. 3966/1 ist im Flächennutzungsplan auch als Mischbaufläche dargestellt. Aufgrund der dort ebenfalls angrenzenden Reben ist es hier jedoch nicht sinnvoll das Baufenster weiter nach Norden zu erweitern. Durch die aktuelle Festsetzung wird mit dem Baufenster ein Mindestabstand von 5,0 m zu vorhandenen Rebflächen und zum bestehenden Landschaftsschutzgebiet eingehalten, welcher benötigt wird. Des Weiteren ist in diesem Bereich ein Heranrücken mit Gebäuden bis auf 1,5 m Abstand zur Straße zulässig. Hierdurch kann, muss das neue Gebäude aber nicht, 3,0 m von der Straße abgerückt werden. Bei einer Baufenstertiefe von ca. 17 m sollte eine gute Bebaubarkeit gewährleistet sein.

Artenschutz
Die Festsetzung zu Leuchtmittel wurde an die aktuellen Erkenntnisse angepasst. Die vom Landratsamt Rastatt, Untere Naturschutzbehörde, gewünschte Ergänzung bzw. Konkretisierungen aus dem Fachbeitrag Artenschutz zum Reptilien-, Fledermaus- und Vogelschutz wurden in den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Hierbei ging es um die Ausgestaltung des Reptiliensperrzaunes und die Aufnahme des Fledermaus- und Vogelschutzes bei Fenstern bzw. glatten Metallfassaden.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass bei einem überwiegend bebauten Gebiet die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange auf Ebene der Baugenehmigung bei konkret geplanten Bautätigkeiten zu prüfen und zu berücksichtigen ist. Zum jetzigen Zeitpunkt besteht daher keine Notwendigkeit für die angeregten vertiefenden Untersuchungen oder Ergänzungen durchzuführen, denn dem Bebauungsplan stehen keine grundlegenden artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen. Hierfür wurde klarstellend der Passus „Artenschutz auf der Ebene der Baugenehmigung“ in die Hinweise mit aufgenommen.

Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Die festgesetzte Anzahl der Wohneinheiten wurde seitens Privater kritisiert, jedoch besteht nach wie vor ein Bedarf an zusätzlichen Wohnraum auch im dörflichen Bereich. Ziel ist daher eine größere Wohndichte trotz der vorhandenen dörflichen Struktur zu zulassen. Dabei stellen die zulässigen Wohneinheiten einen Maximalwert dar und keine zwingend zu erreichende Anzahl. Die Kernbereiche der künftigen Verdichtung mit maximal 6 WE bzw. die Bereiche mit einer moderaten Steigerung mit bis zu 3 WE wurden mit dem Ortschaftsrat Altschweier in einer Sitzung eingehend diskutiert und zusammen erarbeitet.

Durch die künftige Festsetzung von 6 bzw. 3 WE werden die bisher genehmigten und vorhandenen 4 WE im Wohnhaus Bühler Seite Nr. 50a, welches nicht in der Kernzone des Bebauungsplanes liegt, in Zukunft unzulässig. Dem Vorschlag der Änderung hier 4 statt 3 WE zu zulassen, würde jedoch ein Verwässern der Zonengliederung bedeuten und wird daher nicht entsprochen. Erschwerend kommt für dieses Gebäude hinzu, dass es am Wasserkanal der Rohrhirschmühle liegt und hierdurch der erforderliche Gewässerrandstreifen in das Gebäude hineinragt. Gleichzeitig wird damit die künftige Festsetzung der 3 WE auch nachvollziehbar und erforderlich.

Weiterhin wurde bemängelt, dass die baurechtlich genehmigten und notwenigen Stellplätze innerhalb der festgesetzten Grünfläche liegen. Eine Überlagerung des genehmigten Lageplanes zur Baugenehmigung und des Bebauungsplanentwurfes zeigt, dass die baurechtlich genehmigten Stellplätze außerhalb der festgesetzten Grünfläche liegen. Da die Grünfläche als Freifläche für den Abfluss der Fallwinde benötigt wird, wird diese nicht, wie vorgeschlagen, als Mischgebiet mit Baufenster für Stellplätze und Müll festgesetzt. Stellplätze und Garagen sind zudem künftig nur innerhalb der Baufenster oder ausgewiesenen Flächen zulässig, können aber ausnahmsweise auch in der Vorgartenzone auf maximal 50% der Grundstücksbreite pro Baugrundstück zugelassen werden, wenn sie baurechtlich notwendig sind. Für das vorhandene Gebäude und die Stellplätze besteht Bestandschutz.

Bauvorhaben auf dem Grundstück Flst.Nr. 8

Aufgrund einer Internetrecherche wird von Anwohnern angenommen, dass die Anzahl der geplanten Stellplätze für das Bauvorhaben auf Flst.Nr. 8 bei 6 Wohneinheiten nur 8 Stellplätzen umfasst, was als zu gering angesehen wird. Der Nachweis für die erforderliche Anzahl von Stellplätzen muss jedoch im Rahmen des Bauantrages vorgelegt werden. Hierzu ist anzumerken, dass die notwendige Anzahl der Stellplätze abhängig von der umgesetzten Anzahl der Wohneinheiten und der Vorgabe der Stellplatzverordnung der Stadt Bühl ist. Die Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft und umgesetzt. Sie ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Für die Beurteilung, ob durch die geplante Bebauung auf dem Flurstück Nr. 8 eine Riegelwirkung für die Fallwinde entsteht, wurde das Landschaftsplanungsbüro HHP.raumentwicklung mit einer fachlichen Beurteilung beauftragt. Die Beurteilung kommt zu dem Schluss, dass insgesamt darauf zu achten ist, dass genügend Freiräume vorhanden sind und Gebäude nicht als Riegel ausgeprägt werden. In Fall von Flst.Nr. 8 stehen nördlich bereits Gebäude davor. Entscheidender für das Kleinklima ist jedoch die Ost-West-Fließrichtung im Tal, denn dort sammeln sich die ganzen

kleinen Zuflüsse und bewegen sich je nach thermischer Situation talab- (kalte Luft: nachts und morgens) und talaufwärts (warme Luft: Nachmittag und Abend). Demnach ist das geplante Gebäude auf Flst.Nr. 8 kein Riegel. Um das Talwindsystem mit Kalt- und Frischluft besser zu "füttern", wurde aber vorgeschlagen, vor allem den Freibereich westlich der Bühler Seiter Nr. 119 als Bereich für die Fallwinde frei zu halten. Da hier noch kein zusätzliches Gebäude steht, wurde das bisher vorgesehene großzügige Baufenster wieder zum Teil zurückgenommen und die festgesetzte Grünfläche bei Bühler Seite Nr. 50a beibehalten.

Darüber hinaus wurden in Bezug auf das geplante Bauvorhaben auf Flst.Nr. 8 der Verlust der **Sichtbeziehung** Kulturdenkmal Rohrhirschmühle und die Versetzung des Sandsteinkreuzes bemängelt. Ein Recht auf Sichtbeziehung besteht zum einen nicht, zum anderen bleibt von Westen von der Bühler Seite herkommend entlang der Bühlot eine Sichtbeziehung trotz des Neubaus auf Flst.Nr. 8 bestehen. Das Standsteinkreuz wird fachgerecht und nur in Abstimmung mit dem Denkmalamt umgesetzt.

Baufenster und GRZ 0,6

In bestehende Wohngebäude wird eingegriffen bzw. können außerhalb festgesetzter Baufensters liegen, wenn es darum geht einen städtebaulich geplanten Mindestabstand zur Straße bei einer künftigen neuen Bebauung zu berücksichtigen. Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll mindestens 1,5m Abstand der Gebäude zur Straße vorzusehen. An manchen Stellen stehen die Gebäude/Schuppen jedoch bis ganz an die Straße. Das Baufenster rückt dann stellenweise um 1,5m zurück, um ggf. bei einem Abriss bestehender Gebäude die Möglichkeit der besseren Übersichtlichkeit in der Straße zu erschaffen.

Baufenster werden meistens größer festgesetzt als insgesamt überbaut werden darf. Dies dient dem Planungsspielraum für das jeweilige Grundstück. Die künftige Überbauung bzw. Versiegelung des Grundstücks wird über die Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Die GRZ 0,6 stellt den gemäß § 17 BauNVO vorgegebenen standartmäßigen Orientierungswert für Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet dar.

Das Baufenster, welches auf Flst.Nr. 8 beginnt wird durchgängig für die Flurstücke Nr. 7, 7/1, 5 und 5/1 festgesetzt. Vergleicht man hier die Baufenstergröße im Verhältnis zur Mischbaufläche der jeweiligen Grundstücke so liegen diese im Verhältnis alle zwischen ca. 50-60 % der Baufläche. Somit ist das Baufenster auf Flst.Nr. 8 nicht überproportional groß. Die Ausformung der Baufenster ist abhängig von der Tiefe und Breite der jeweiligen Grundstücke und der Lage innerhalb des Baugebietes.

Grundstück Flst.Nr. 15: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und Baufenster

Bisher war der Eigentümer von Grundstück Flst.Nr. 15 nicht im Bebauungsplan als Begünstigter für das im Bebauungsplanentwurf eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Nur für die Eigentümer von Grundstück Flst.Nrn. 17 und 17/1 wurde dies als Hinterlieger ohne direkten Straßenanaschluss aus planerischer Sicht klarstellend als notwendig erachtet. Für Grundstück Flst.Nr. 15, aufgrund des direkten Anschlusses an die Straße „Bühler Seite“, jedoch nicht. Die Eigentümer des Flst.Nr. 15 haben im Rahmen der Offenlage dargelegt, dass sie bereits Eigentumsrecht an Flst.Nr. 16 besitzen und für die Erschließung des hinteren Schuppens ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht klarstellend sinnvoll ist. Da auch die Eigentümer der Flurstücke Flst.Nrn. 18 und 18/1 ein Miteigentum an Grundstück Flst.Nr. 16 besitzen, werden nun alle als Begünstigte in die Festsetzung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Eigentümer des Flst.Nr. 15 haben auch angeregt, das komplette Grundstück Flst.Nr. 15 in den Bebauungsplan einzubeziehen. Der Flächennutzungsplan bereitet die bauliche Nutzung der Grundstücke vor. Er bindet nur die Gemeinde selbst sowie die öffentlichen Planungsträger. Auch wenn der Flächennutzungsplan für das gesamte Grundstück Flst.Nr. 15 darstellt, so gibt es dennoch einen gewissen Gestaltungsspielraum in der Ausformung im Bebauungsplan. Eine

präzise Übereinstimmung der parzellenscharfen Festsetzung des Bebauungsplans mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist nicht zwingend vorgegeben und wurde aus städtebaulichen und Gründen der Erschließung hier nicht umgesetzt. Der FNP sieht aufgrund seiner Maßstäblichkeit keine parzellenscharfe Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen vor. Sie können zur Orientierung herangezogen werden.

Der ursprünglich geplante 8 Wohneinheiten-Neubau im außerhalb des Bebauungsplan liegenden Grundstücksteils auf Flst.Nr. 15 wurde als Bereich nach § 35 BauGB beurteilt (Außenbereich) und abgelehnt. Eine Erschließung des hinteren Grundstücks über das Flst.Nr. 16 mit 8 Wohneinheiten ist städtebaulich nicht sinnvoll. Der Stellungnahme wird jedoch insoweit entsprochen, in dem das Baufenster auf die Fläche der Scheune nach Norden erweitert wird, so dass die vorhandene Scheune ausgebaut, erneuert oder erweitert werden kann. Durch die Erweiterung des Baufensters, als Kompromiss zur gewünschten kompletten Einbeziehung des ganzen Grundstücks, ist eine Geh, Fahr- und Leitungsrecht zum hinteren Grundstücksteils bei Aus-, Um- oder Neubau der vorhandenen Scheune sinnvoll. Entsprechend wurden Höhenfestsetzungen in diesem Bereich angepasst.

Im Zusammenhang mit der Stellungnahme zum Grundstück Flst.Nr. 15 wurde zum erneuten Entwurf hin das Baufenster soweit ergänzt, dass die bestehende Scheune abgedeckt ist. Diese Erweiterung wurde im Ortschaftsrat Altschweier in seiner nicht öffentlichen Sitzung am 30. November .2021 eingehend diskutiert, mit dem Ergebnis, dass das Baufenster auch für die beiden Grundstücke Flst.Nr. 12 und 13 nach Norden erweitert wird. Im gleichen Zug wurde auch eine Anpassung des Baufensters nach Süden auf die gleiche Höhe wie auf Flst.Nr. 8 bei den Doppelhausgrundstücken Flst.Nrn. 7/1 und 7 angeregt. Der Bebauungsplanentwurf vom 24. November 2021 wurde dahingehend überarbeitet und erhält das neue Datum vom 01. Dezember 2021.

In der Sitzung am 30. November 2021 hat der Ortschaftsrat Altschweier folgende Ergänzung beschlossen:

Die Erweiterung des Baufensters nach Norden der Flst.Nr. 12 und 13 in der gleichen Tiefe wie bei Flst.Nr. 15.
Die Erweiterung des Baufensters nach Süden der Flst.Nr. 7 und 7/1 in der gleichen Tiefe wie bei Flst.Nr. 8.

Im Technischen Ausschuss wurde dazu eine Tischvorlage vorgelegt, diese wurde einstimmig wie folgt beschlossen:

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die vorgebrachten Stellungnahmen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Stellungnahmen der Verwaltung zu beschließen.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den erneuten Bebauungsplanentwurf „Bühler Seite-Rohrhirschmühle“ mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung mit Fachbeitrag Artenschutz vom 01. Dezember 2021 zu billigen und die Verwaltung zu beauftragen, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Offenlage zu beteiligen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu hören, jedoch begrenzt auf die aktuellen Änderungen im Bebauungsplanentwurf.