

Bebauungsplan „Schweizerhof“ und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Kochersteinsfeld

- Abwägung der Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Entwurfsbeschluss
- Beschluss über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung §§ 3 (2), 4 (2) BauGB -

In der Gemeinderatssitzung am 30.03.2023 fasste der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Schweizerhof“ auf Gemarkung Kochersteinsfeld.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Schweizerhof“ soll die künftige Entwicklung des gleichnamigen Gutshofs gesteuert und gleichzeitig eine Zukunftsperspektive durch eine ergänzende Nutzung gegeben werden.

Hintergrund

Beim Schweizerhof handelt es sich um eine landwirtschaftliche Hofstelle im Außenbereich mit Schwerpunkt Ackerbau. Bereits heute werden Teile der Gebäude zur Beherbergung genutzt. Die Landwirtschaft bildet für den Eigentümer kein ausreichendes Standbein mehr, weshalb der Hof umgebaut / -genutzt und vor allem die Beherbergung von Gästen mit dem Neubau eines Boardinghouses mit 11 Apartments weiter ausgebaut werden soll.

Weitere Änderungen wurden konzeptionell seitens des Eigentümers erarbeitet und im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt:

- Dazu gehört eine Erweiterungsmöglichkeit des Boardinghouses bei Bedarf auf bis zu 20 Apartments in der Querscheune. Vorerst soll sie aber weiterhin als Lager- und Abstellfläche für die betriebseigenen Fahrzeuge und Maschinen dienen.
- Unterschiedliche Nutzungsvarianten für den ehemaligen Stall und Schuppen (Lager- und Abstellflächen zur Vermietung, der Einbau von Klima gesteuerten Zellen zur Herstellung von Edelpilzen)
- Der Einbau einer Hackschnitzelheizung inklusive Hackschnitzellager zur zentralen Versorgung des Hofes.
- Umbau des bestehenden Wohnhauses (Einbau von vier Ferienwohnungen), Modernisierung des weiteren bestehenden Wohnhauses und Umbau des Brennereigebäudes zum Wohnhaus.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, da die Umnutzung nicht unter die privilegierten Vorhaben im Außenbereich zählt und der Umfang der Umnutzung nicht unter die im Außenbereich teilprivilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB fällt.

Nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 f) BauGB dürfen im Falle der Änderung zu Wohnzwecken neben den bisher zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle entstehen. Dem geplanten Boardinghouse (mind. 11 Zimmer) ist eine Wohnnutzung zu unterstellen, da mit der entsprechenden Ausstattung (bspw. Kochnische) ein selbstbestimmt geführtes privates Wohnen auf Zeit möglich ist.

Die vorliegende Planung soll zum Erhalt des denkmalgeschützten Gutshofs und der Wahrung der Kulturlandschaft beitragen.

Verfahren

Der Bebauungsplan mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften lag in der Zeit vom 30.05.2023 bis 07.07.2023 zu jedermanns Einsicht aus. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Synopse zusammengestellt und mit einem Vorschlag zur Abwägung versehen.

Aus den Stellungnahmen ergeben sich nur geringfügige Änderungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans:

- Der Pflanzzwang wurde aus dem Plangebiet herausgenommen, da der Ausgleich extern erfolgt
- Im zeichnerischen Teil wurde das Kulturdenkmal sichtbar gemacht (rote Umrandung)
- Im Sondergebiet 2 wurde die Zahl der Wohneinheiten je Wohnhaus festgelegt
- Im Textteil wurden einige Hinweise aufgenommen
- Die Begründung wurde in Teilbereichen konkretisiert.

Die Stellungnahmen und die vorgeschlagene Abwägung werden in der Gemeinderatssitzung einzeln erläutert.

Inzwischen wurde der Entwurf des Umweltberichts und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ausgearbeitet.

Ergebnis des Umweltberichts ist, dass durch die Maßnahme ein Eingriff in das Schutzgut Boden sowie Tiere und Pflanzen in Höhe von 8.974 Ökopunkten entsteht. Dieses Defizit kann über externe Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist, dass bei den Vogelarten insgesamt 4 Nistkästen für Haussperling und Hausrotschwanz und zwei Kunstnester für die gemeine Rauchschnalbe aufgehängt werden müssen, sobald bauliche Maßnahmen vorgenommen werden.

Bei den Fledermäusen sind 5 Fledermausflachkästen an die unverändert bleibenden Gebäude anzubringen.

Zeichnerischer Teil, Textteil und Begründung werden in der Gemeinderatssitzung näher erläutert. Dazu sind die entsprechenden Unterlagen einschließlich Umweltbericht sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Vorlage beigefügt.

Der Gemeinderat sollte dann den Entwurfsbeschluss des Bebauungsplans „Schweizerhof“ mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften und den Beschluss über die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fassen.

Beschlussvorschlag:

- 1. Die zum Vorentwurf des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen mit öffentlichen und privaten Belangen werden entsprechend der Synopse vom 14.12.2023 untereinander und gegeneinander abgewogen und entsprechend der Synopse berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.**
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Schweizerhof“ mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.12.2023 Gemarkung Kochersteinsfeld wird gebilligt.**
- 3. Der Bebauungsplanentwurf wird nach § 3 (2) öffentlich ausgelegt und ins Internet nach § 4a (4) BauGB eingestellt.
Zudem erfolgt die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.**