



**Bauleitplanung der Stadt Bürstadt  
Kommunaler Betriebshof  
hier:  
Beschluss des Abwägungsvorschlags  
Satzungsbeschluss**

<i>Organisationseinheit:</i> <b>Bauamt</b> <i>Bearbeitung:</i> <b>Ralf Gawlik</b>	<i>Datum</i> <b>08.09.2023</b>
--	-----------------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Magistrat der Stadt Bürstadt (Entscheidung)	18.09.2023	Ö
Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung (Entscheidung)	20.09.2023	Ö
Stadtverordnetenversammlung (Entscheidung)	11.10.2023	Ö

**Beschlussvorschlag**

- a) Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Einwendungen zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sowie zum vorliegenden Bebauungsplan eingegangen sind.
- b) Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan werden entsprechend den Vorschlägen der folgenden Auflistung, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, fachlich beurteilt, beraten und behandelt.

Der Magistrat der Stadt Bürstadt wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Einwendungen zum Inhalt der Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.

- c) Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Kommunaler Betriebshof“ in Bürstadt, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den in der Begründung genannten Anlagen, wird hiermit zur Genehmigungsvorlage bei der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom März 2023, unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter b) ergeben. Die Begründung wird gebilligt.

Der Magistrat der Stadt Bürstadt wird beauftragt, die Rechtswirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung nach entsprechender Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde durch die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung herbeizuführen.

- d) Der Bebauungsplan „Kommunaler Betriebshof“ in Bürstadt, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den in der Begründung genannten Anlagen, wird hiermit als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom März 2023, unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter b) ergeben. Die Begründung wird gebilligt.

Der Magistrat der Stadt Bürstadt wird beauftragt, im Anschluss an die Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung die Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses herbeizuführen.

## **Sachverhalt**

Auf dem Gelände der ehemaligen Biogasanlage Bürstadt soll als Folgenutzung der kommunale Bau- und Betriebshof eingerichtet werden. Die bestehenden Gebäude, Silos und Lagerflächen sollen hier, soweit wirtschaftlich sinnvoll möglich, weiterverwendet werden. Insbesondere die Rundbehälter der Biogasanlage sind jedoch voraussichtlich nicht für die betreffenden Zwecke nutzbar und sollen daher abgebrochen werden. Neben der Nutzung durch den Bau- und Betriebshof sollen auch Lagerflächen durch Bürstädter Vereine nutzbar sein, sofern die betreffenden Flächen nicht für die Nutzung durch den kommunalen Bau- und Betriebshof erforderlich sind. Die vorliegende Planung dient somit der Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen baulich genutzten Flächen.

Zwischen der ehemaligen Biogasanlage und der B 44 befindet sich noch eine freie Grundstücksfläche, die Teil des bisher festgesetzten Sondergebiets für die Biogasanlage ist. Die betreffende Fläche wurde jedoch bisher nur als Lagerplatz für den beim Bau der Biogasanlage abgeschobenen Oberboden sowie Bodenaushub aus anderen Baumaßnahmen genutzt. Auf dieser Fläche soll in Ergänzung zum städtischen Bau- und Betriebshof eine Wertstoffsammelstelle des ZAKB eingerichtet werden. Der regionale Müllentsorgungsbetrieb bietet mit seinen Wertstoffhöfen eine dezentrale Müllabgabestruktur für häusliche und gewerbliche Wertstoffe an und minimiert somit die Gefahr illegaler Entsorgungen oder mangelnder Mülltrennung. Im Kreislaufwirtschaftsgesetz kommt der Mülltrennung und Wiederverwendung von Wertstoffen eine besondere Bedeutung zu. Die dezentrale Annahme der Wertstoffe auf den dafür angelegten Wertstoffhöfen gewährleistet für die Bürger und Betriebe kurze Wege und eine umweltgerechte Entsorgungsmöglichkeit für Grünschnitt, Elektroschrott, Papiermüll, Metallschrott etc.

Neben der Biogasanlage befindet sich die kommunale Kläranlage. Eine Zwischenfläche zwischen der früheren Biogasanlage und der Kläranlage wurde im bisherigen Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt. Sie dient somit aktuell den Belangen des Natur- und Artenschutzes und wird bis auf Weiteres von sonstigen Nutzungen freigehalten. Bei Bedarf könnte diese Fläche für die Realisierung einer weiteren Reinigungsstufe der Kläranlage zur Verfügung stehen. Entsprechende Planungen bestehen aktuell aber noch nicht.

Die Zufahrt zur Kläranlage und Biogasanlage erfolgt ab der Mannheimer Straße über landwirtschaftliche Wege. Nachdem nunmehr eine Zufahrt zum Wertstoffhof des ZAKB für einen nicht abgrenzbaren Nutzerkreis erforderlich wird, sind die Zufahrten als öffentliche Verkehrsfläche zu widmen. Grundlage hierfür ist die Darstellung einer öffentlichen Straßenfläche im Bebauungsplan. Hierzu wurde im Sinne einer minimalen Inanspruchnahme

von Landwirtschaftsflächen zuerst der Ansatz verfolgt, die geplante Erschließungsstraße entlang des bestehenden Landwirtschaftswegs zu führen, wodurch jedoch ein Teilbereich der geplanten Erschließungsstraße innerhalb der Bauverbotszone der B 44 gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) lag. Im Falle eines mehrspurigen Ausbaus der B 44 müssten die entsprechenden Abschnitte der Erschließungsstraße jedoch zurückgebaut werden, weshalb die Stadt Bürstadt in enger Abstimmung mit dem zuständigen Planungsbüro sowie den von der Planung betroffenen Beteiligten und Grundstückseigentümern alternative Zufahrtsmöglichkeiten geprüft hat. Zur Lösung dieses Konflikts wird die Erschließungsstraße nach Westen verschoben, sodass die geplante Straße an der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 61 verläuft. Die neue Zufahrt befindet sich somit in einem ausreichenden Abstand zur Bauverbotszone der B 44, womit die Planung keinen Konflikt mehr im Falle eines mehrspurigen Ausbaus der Bundesstraße auslöst. Die bisherige Wegefläche des landwirtschaftlichen Wirtschaftswegs verliert durch die neue Anbindung jegliche Verkehrsfunktion und kann daher als Kompensationsmaßnahme vollständig zurückgebaut werden. Die hier freiwerdende Fläche soll mit Oberboden aus der neuen Straßenfläche abgedeckt und somit der Landwirtschaft zur Bearbeitung und Nutzung als Produktionsfläche zurückgegeben werden.

Für die Biogasanlage wurde seinerzeit auch eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes vorgenommen, in der die jetzt als Sonderbauflächen vorgesehenen Bereiche ebenfalls schon als Sonderbaufläche dargestellt wurde. Aufgrund der sich ändernden Zweckbestimmung des Sondergebiets auf Ebene des Bebauungsplanes ist auch die Zweckbestimmung in der Darstellung des FNP in einem Änderungsverfahren anzupassen. Hierzu ist ein paralleles Änderungsverfahren erforderlich.

### **Bisheriges Planverfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt hat in ihrer Sitzung am 14.07.2021 die Aufstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Kommunaler Betriebshof“ sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kommunaler Betriebshof“ in Bürstadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese Aufstellungsbeschlüsse wurden am 02.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Vorentwurfsplanungen zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan wurden in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt am 14.07.2021 jeweils zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Planverfahren wurden entsprechend diesen Beschlüssen, die am 02.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht wurden, mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung fortgesetzt. Aufgrund der aktuellen Lage in Bezug auf die Covid-19-Pandemie erfolgte jedoch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit der Vorentwurfsplanungen zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Kommunaler Betriebshof“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kommunaler Betriebshof“ in Bürstadt durch eine Veröffentlichung der Planung im Internet gemäß des § 3 Abs. 1 Planungssicherungsgesetz (PlanSiG).

Die Vorentwurfsplanungen zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan wurden hierzu in der Zeit vom 12.04.2022 bis einschließlich 13.05.2022 auf der Internetseite der Stadt Bürstadt sowie in einer Cloud im PDF-Format zur Einsicht bereitgehalten, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 02.04.2022 hingewiesen wurde. Darüber hinaus konnten die vorgenannten Unterlagen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Kommunaler Betriebshof“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kommunaler Betriebshof“ in Bürstadt ergänzend bei der Stadtverwaltung Bürstadt im Bürgerbüro im Rathaus der Stadt Bürstadt, Rathausstraße 2 in 68642 Bürstadt, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die Bürger hatten hierbei Gelegenheit, sich über die beiden Planungen gemäß § 3 Abs. 1

BauGB zu informieren und diese im Bauamt der Stadt Bürstadt zu erörtern. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten in dieser Zeit elektronisch per Mail bei der Stadt eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 06.04.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planungen informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit einer Frist bis zum 13.05.2022 gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde seitens der Stadt Bürstadt um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in das Planverfahren einfließen konnten.

Alle im ersten Beteiligungsschritt eingehenden Stellungnahmen wurden fachlich bewertet und angemessen in die Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung einbezogen. Die eingegangenen Stellungnahmen führten im Wesentlichen zur weitergehenden Ausarbeitung und Konkretisierung der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie zur Ergänzung von Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich der Umweltauswirkungen. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde vorgenommen und Pläne zum Bestand, zur Entwicklung und zum Ausgleich sowie eine entsprechende Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zur Ergänzung der Verfahrensunterlagen erstellt und in den Festsetzungen berücksichtigt. Des Weiteren wurden als Fachgutachten eine Anlage zu den geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen, eine verkehrstechnische Untersuchung und eine Geruchsimmissionsprognose zur Ergänzung der Verfahrensunterlagen erstellt und darin berücksichtigt. Die Erschließungsstraße wurde in Teilen nach Westen verschoben, damit diese außerhalb der Bauverbotszone der B 44 gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) liegt. Auf Anregung des Kreises wird das Bauleitplanverfahren zur Vermeidung von Missverständnissen als Aufstellungsverfahren unter dem Namen Bebauungsplan „Kommunaler Betriebshof“ anstelle des begonnenen 1. Änderungsverfahrens fortgeführt.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Bebauungsplan „Kommunaler Betriebshof“ wurden in der Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Bürstadt am 02.03.2023 gegenüber den Vorentwurfsplanungen entsprechend ergänzt als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, beschlossen.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit durch die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanungen zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan in der Zeit vom 27.03.2023 bis einschließlich 28.04.2023 durchgeführt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 15.03.2023 hingewiesen wurde. Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Entwurfsunterlagen mit den nach Einschätzung der Stadt Bürstadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden während dieses Zeitraumes auf der Internetseite der Stadt Bürstadt im PDF-Format zur Einsicht bereitgehalten. Die Bürgerinnen und Bürger hatten während des Offenlagezeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zu den Planungen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.03.2023 über die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanungen informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 28.04.2023 gegeben.

## **Fortführung des Verfahrens**

Alle aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Auflistung einzeln wiedergegeben. Sie wurden mit einer städteplanerischen Bewertung versehen und werden laut dem jeweils enthaltenen Beschlussvorschlag zur Behandlung vorgeschlagen.

Zur Fortführung des Verfahrens sind nunmehr alle eingegangenen Einwendungen im Einzelnen zu behandeln und es ist ein Beschluss hierüber zu fassen. Die sich danach ergebende Fassung der Flächennutzungsplanänderung ist zur Beantragung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) gemäß § 6 Abs. 1 BauGB zu beschließen. Die sich danach ebenfalls ergebende Fassung des Bebauungsplanes ist als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Zu berücksichtigende Einwendungen, die nach entsprechender Abwägungsentscheidung eine nicht nur unwesentliche Änderung oder Ergänzung der Planentwürfe erfordern würden und damit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung zur Folge hätten, wurden nicht vorgebracht.

Ralf Gawlik  
Dezernatsleitung Bauen

#### **Anlage/n**

1	s_1000_230825
2	S_Anlage 1_ Bestandsplan real_230725
3	S_Anlage 2_ Bestandsplan fiktiv _230725
4	S_Anlage 3_ Entwicklungsplan_230725
5	S_Anlage 4_ Bilanz_230728
6	S_Anlage 5a_ Externe Ausgleichsmaßnahmen_230730
7	S_Anlage 5b_ Externe Ausgleichsmaßnahmen Plan_230730 (1)
8	S_Anlage 6_ Artenschutzbeitrag_220905 (1)
9	S_Anlage 8_ Verkehrstechnische Untersuchung_230214
10	G_Begründung_Teil I_ Städtebaulicher Teil_FNP-Änderung_230828_farbig (002)