



Beratungsvorlage

Vorlage Nr.:

0082/2021

Az.

621.41:Ziegelplatz-

Neuhäuser - 3. Änderung

3. Änderung des Bebauungsplanes "Ziegelplatz-Neuhäuser" mit örtlichen Bauvorschriften und Umweltbericht

a.) Abwägung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen (§§ 1 Abs. 7, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)

b.) Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 01.06.2021
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	21.06.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt:

- a.) die Beschlussvorschläge der Verwaltung zu den im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen §§ 1 Abs. 7, 4 Abs. 2 BauGB)

und

- b.) die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelplatz-Neuhäuser“ mit örtlichen Bauvorschriften und Umweltbericht als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Begründung:

Sachverhalt:

Wegen des Sachverhaltes wird auf die Beratungsvorlage zur öffentlichen Gemeinderatssitzung am 22.02.2021 und der erfolgten Beschlussfassung verwiesen.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 23.11.2020 die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Ziegelplatz-Neuhäuser“ mit örtlichen Bauvorschriften und Umweltbericht beschlossen. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 22.02.2021 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen. In der gleichen Sitzung wurde die Offenlage des Planentwurfes nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 19.04.2021 bis einschließlich 21.05.2021 statt. In diesem Zuge sind verschiedene Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangen, die nicht zu einer inhaltlichen Änderung des Planentwurfes führen. Auf den beiliegenden Abwägungsvorschlag der Verwaltung wird verwiesen. Von der Öffentlichkeit (Bürger, Einwohner) liegen keine Stellungnahmen vor.

a.) Abwägung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen

Das beauftragte Planungsbüro Fischer, Freiburg hat zusammen mit der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen Beschluss- bzw. Abwägungsvorschläge erarbeitet. Diese liegen der Beratungsvorlage als Anlage bei und werden in der heutigen Sitzung dargelegt.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Im Zusammenhang mit der Abwicklung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen schlägt die Verwaltung in Bezug auf die Fassung der frühzeitigen Beteiligung eine Abwicklung über das Ökokonto der Gemeinde vor.

Nach der bisherigen Planfassung (Fassung der frühzeitigen Beteiligung) bestand ein Gesamtausgleichsbedarf für den mit der Bebauung verbundenen Eingriff in Höhe von 4.636 Ökopunkte. Das Ausgleichsdefizit in dieser Höhe sollte durch die Pflanzung von mindestens 13 Hochstammobstbäumen außerhalb des Plangebietes auf dem angrenzenden Privatgrundstück (Hang) erfolgen. Damit wären folgende Aktionen verbunden:

- Neupflanzung von 13 Hochstammobstbäumen
- Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages in dem sich die Gemeinde verpflichtet die Ausgleichsmaßnahme umzusetzen und
- für die Dauer von einem Unterhaltungszeitraum von 25 Jahren zu sichern, zu pflegen und zu unterhalten (Monitoring)
- Eintragung einer dinglichen Sicherung der Baumpflanzung in das Grundbuch (Grundbucheintrag), da die Anpflanzung auf einem Privatgrundstück (Bauherr) liegt
- Eintragung der Ausgleichsmaßnahme in das sog. Kompensationsverzeichnis mit der Folge, dass
- für Flächen, die der Kompensation von Eingriffen dienen, keine Fördergelder aus den Agrarumweltprogrammen beantragt werden dürfen (Bewirtschafter)
- Abschluss einer vertraglichen Regelung mit dem Grundstückseigentümer (Bauherr),

dass er mit diesem Vorgehen einverstanden ist und die damit verbundenen Kosten trägt.

Auf Grund des hohen administrativen Aufwandes für ein überschaubares Bauvorhaben hat sich die Verwaltung dazu bewogen, die Maßnahme über das Ökokonto der Gemeinde „Hinterer Knappengrund am Belchennordhang (Waldrefugium)“ abzuwickeln.

Die Landschaftsplanerin hat nochmals untersucht, in welchem Umfang im Plangebiet selbst ein Ausgleich möglich ist. In Folge reduziert sich das Ausgleichsdefizit außerhalb des Plangebietes auf 2.796 Ökopunkte. Diese werden von dem gemeindlichen Ökopunktekonto der Gemeinde abgebucht (siehe 9.2 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan). Der Antragsteller bezahlt pro Ökopunkt 1 €.

Eine vertragliche Regelung mit dem Bauherrn wurde getroffen. Damit kann der naturschutzrechtliche Ausgleich mit einem überschaubaren Aufwand abgewickelt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, auf der Grundlage der erarbeiteten Beschlussvorschläge die Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen durchzuführen.

b.) Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Auf der Grundlage der in der heutigen Sitzung vorgenommenen Abwägung empfiehlt die Verwaltung die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelplatz-Neuhäuser“ mit örtlichen Bauvorschriften und Umweltbericht als Satzung zu beschließen.

Anlagen

1. Satzungen (07.06.2021)
2. Schriftlicher Teil (07.06.2021)
3. Begründung (07.06.2021)
4. Umweltbericht (07.06.2021)
5. Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (30.10.2020 Stand 07.06.2021)
6. Zeichnerischer Teil (07.06.2021)
7. Geländeschnitt 1 u. 2 (07.06.2021)
8. Übersichtsplan (07.06.2021)
9. Abwägungsvorschlag (07.06.2021)