



Beratungsvorlage

Vorlage Nr.: 490/2017
Az. 621.41:Hof
(Erweiterung)/Planentwürfe

Bebauungsplan "Hof" - 3. Änderung und Erweiterung
a. Änderungsbeschluss nach §§ 2 Abs. 1, 1 Abs. 8 BauGB, § 74 LBO
b. Billigung des Planentwurfes
c. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie
Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4
Abs. 1 BauGB

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 14.02.2017
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	06.03.2017	öffentlich

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt

- a.) die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hof“ mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 2 Abs. 1, 1 Abs. 8 BauGB, 74 LBO auf der Grundlage der im beigefügten Planentwurf dargestellten Gebietsabgrenzung,
- b.) den vom Planungsbüro Fischer, Freiburg erarbeiteten Planentwurf zu billigen,
- c.) das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Begründung:

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen:

- | | | |
|---|-------------------------------|-----------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein | Finanzposition: |
| <input checked="" type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung | | Kosten: |
| <input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung | | Höhe: |
| <input type="checkbox"/> Folgekosten | | |

Sachverhalt:

a.) Änderungsbeschluss nach §§ 2 Abs. 1, 1 Abs. 8 und § 74 LBO

Der Gemeinderat befasste sich zuletzt in der öffentlichen Sitzung am 30.01.2017 mit der Erweiterung des Bebauungsplanes "Hof".

Bei der Gemeinde sind in der jüngsten Vergangenheit vermehrt Anfragen wegen Baugrundstücken für junge Familien eingegangen. Der Gemeinderat nimmt dies zum Anlass, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohngebäuden auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flurst. Nr. 94 im Gewann Hof (Ortseingang) zu schaffen.

Das Wiesengrundstück hat eine Größe von ca. 0,16 ha und grenzt unmittelbar an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hof“ im Westen an, so dass der Bebauungsplan „Hof“ erweitert und damit zum 3. Mal geändert wird. Für den Änderungsbereich werden eigenständige bauplanungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Gestaltungsvorschriften geschaffen. Die Zufahrt erfolgt unmittelbar von der L 123 über eine private Erschließung. Das unmittelbar an der L 123 liegende Grundstück selbst wurde bereits im Zuge des Ausbaus der L 123 voll erschlossen (neben Straße und Gehweg sind Grundstücksanschlüsse für Schmutz-, Regenwasser und Trinkwasser bis an die Grundstücksgrenze vorhanden).

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung ergibt sich aus dem beigefügten Planentwurf. Neben dem Grundstück Flurst. Nr. 94 werden noch Teilflächen des Grundstückes Flurst. Nr. 38/10 (Gehweg) miteinbezogen.

Planungsinhalt

Der Bebauungsplanentwurf sieht zwei überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) zur Errichtung von je einem Wohngebäude mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten vor. Im nördlichen Bereich sind zusätzliche Stellplätze (3) geplant. Die interne Erschließung wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Die Breite der Privatstraße liegt im vorderen Bereich bei 4 m und im rückwärtigen Bereich bei 3,50 m. Im Ergebnis der Beratung im Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 30.01.2017 wird die Privatstraße so gelegt, dass die Möglichkeit besteht auch das westlich angrenzende Grundstück Flurst. Nr. 93 sowohl im nördlichen als auch im südlichen Bereich anzufahren. Damit wird auch eine im Planfeststellungsbeschluss zum Ausbau der L 123 v. 10.11.2015 enthaltene Zusage umgesetzt.

Der Planentwurf sieht eine Erdgeschossfußbodenhöhe von maximal 0,50 m über der künftigen Zufahrt, eine Wandhöhe von 5 m und eine maximale Firsthöhe von 10 m vor. Die Höhenangaben sind in NN festgelegt. Aus den beigefügten Schnitten lässt sich die Höhenentwicklung in Bezug auf die Nachbarbebauung ableiten. Es sind maximal zwei

Vollgeschosse zulässig. Die Minstdachneigung beträgt 30 Grad. Die gestalterischen Festlegungen im Bebauungsplan orientieren sich an der jüngst beschlossenen Gestaltungssatzung vom 31.10.2016. Pro Wohneinheit sind 1,5, Stellplätze nachzuweisen.

Entlang der privaten Zufahrt werden, wie bereits erwähnt, 3 Stellplätze z.B. für Besucher vorgehalten. Hierzu ist festzustellen, dass der nördliche Stellplatz nicht direkt angefahren werden kann, nur durch vor und rückstoßen.

Entsprechend dem bestehenden Rechtsplan „Hof“ wird der Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan sieht zwar in dem genannten Bereich eine gewerbliche Nutzung vor. Aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes kann die Erweiterung im Hinblick auf die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Daneben wird das bisherige Planungsziel einer gewerblichen Entwicklung im dortigen Bereich wegen der dort inzwischen eingetretenen bzw. vorhandenen Wohnbauentwicklung entlang der L 123 wohl kaum mehr realisierbar sein.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird weiter die Möglichkeit eröffnet, dass die beiden östlich und westlich angrenzenden Grundstückseigentümer, die an die im Bebauungsplanentwurf dargestellte private Grünfläche angrenzen, die zwischen ihrer Grundstücksgrenze und der privaten Zufahrt vorhandene Fläche zur Grundstücksarrondierung erwerben können.

Die Verwaltung schlägt vor, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohngebäuden auf dem Grundstück Flurst. Nr. 94, den Bebauungsplan „Hof“ auf der Grundlage des beiliegenden Planentwurfes nach §§ 2 Abs. 1 BauGB, 1 Abs. 8 BauGB, §74 LBO zu ändern und zu erweitern.

Umweltbericht

Um den Belangen des Umweltschutzes gerecht zu werden ist nach § 2 Abs. 4 BauGB grundsätzlich eine Umweltprüfung erforderlich. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes sind deshalb in einem Umweltbericht die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die mit der Bebauungsplanänderung bzw. –erweiterung verbunden sind, zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage 1 zum BauGB zu beachten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Hauptbestandteil des Umweltberichts ist die nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG erforderliche naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung. Darüber hinaus trifft der Umweltbericht gemäß § 34 BNatSchG Aussagen, ob eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten erfolgt. Ebenfalls werden Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG getroffen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Vorfeld der Erstellung einer Umweltprüfung festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der umweltschützenden Belange für die Abwägung zu erfolgen hat. Dieser Verfahrensschritt, auch „Scoping“ genannt, wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der beiliegende Entwurf des Umweltberichtes ergibt im Hinblick auf die Ausgleichsregelung ein Ausgleichsdefizit. Dies soll, neben Maßnahmen innerhalb des Baugebietes, über Maßnahmen außerhalb des Baugebietes ausgeglichen oder über das der Gemeinde zur Verfügung stehende Ökokonto „Belchen“ abgewickelt werden.

In unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanerweiterungsbereiches befindet sich der Bergbaustollen „Rotte Hof“, der von verschiedenen Fledermausarten als Winterquartier genutzt wird. Vor diesem Hintergrund wurde bereits im Rahmen einer früher vorgesehenen Überplanung im Ortsteil „Hof“ (Bebauungsplan Hof IV) eine FFH-Verträglichkeitsstudie Teilbereich Fledermäuse (im Jahre 2003) erstellt. Diese kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf die nun vorgesehene Bebauungsplanerweiterung übertragen werden. Zum Schutz der Fledermäuse im Zusammenhang mit der Baufeldräumung und den Bauzeiten sowie im Hinblick auf Lichtimmissionen sind Regelungen im Bebauungsplanentwurf enthalten (siehe hierzu 9.2 und 9.3 der Bebauungsplanfestsetzungen und Punkt 7 des Umweltberichtes). Weiter ist das Gehölz entlang des Gewässers zu erhalten. Erfreulicherweise sind keine CEF (*continuous ecological functionality*)-Maßnahmen (zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) im Vorgriff auf eine Bebauung der Grundstücke erforderlich.

Im Hinblick auf den Gewässerschutz ist die Ausweisung eines öffentlichen Grünstreifens am Gewässer „Neumagen“ vorgesehen. Ebenso werden zur Wasserrückhaltung Retentionszisternen vorgeschrieben.

Wie oben bereits erwähnt wird auf der Grundlage des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange der Umweltbericht entsprechend fortgeschrieben.

b. Billigung des Planentwurfes

Die Verwaltung empfiehlt, nach Beratung und Diskussion, den Bebauungsplanentwurf zu billigen.

c. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)

Nachdem der Planentwurf in der heutigen Sitzung gebilligt wurde, schlägt die Verwaltung vor, das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) einzuleiten und die Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufzufordern, sowie sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung („Scoping“) zu äußern.

Anlagen

Begründung

Satzungen

Schnitt 1, 2 und 3

Schriftliche Festsetzungen

Übersichtsplan

Umweltbericht

Zeichnerischer Teil