

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 134/2021

Federführung: Rathaus	Datum: 28.10.2021
Bearbeiter: Jürgen Lauer	Telefon: 07728 648 29

Beratungsfolge

Gemeinderat

15.11.2021

Gegenstand der Vorlage

**Bebauungsplanverfahren "Steigstraße", Gemarkung Niedereschach
Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Auslegung und der
frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen**

Billigung des geänderten Planentwurfs

**Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und zur Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Sachverhalt:

1.1 Bisherige Beschlusslage

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.12.2020
- Beteiligung nach § 4(1) BauGB und Beteiligung nach § 3(1) BauGB vom 08.02.2021 bis 10.03.2021

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der aufgrund der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung im Bereich der Steigstraße erweiterte Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,501 ha beinhaltet die Flurstücke Nr. 16, 16/1 und 17 i. T..

1.3 Anlass der Planungen

Durch die Lage im Schwarzwald und die gute Anbindung an das Oberzentrum Villingen – Schwenningen ist die Gemeinde Niedereschach seit jeher ein beliebter Wohnort. Die Nachfrage nach Wohnraum ist stetig wachsend und dieser Nachfrage möchte die Gemeinde nachkommen.

Bevorzugt sollen Flächen entwickelt werden, welche bereits bebaut waren, um dadurch den Eingriff in die Außenbereichsflächen zu minimieren. Aufgrund dessen steht die Gemeinde dem Vorhaben einer Wohnanlage auf einem teilweise bereits bebauten Grundstück positiv gegenüber und befürwortet das Vorhaben eines Investors. Geplant ist eine durchgrünte Wohnanlage mit 19 Reihenhäusern auf den Flurstücken Nr. 16 und 16/1, dadurch wird eine private Gartenfläche in eine verdichtete Wohnbaufläche umgewandelt. Teile des Flurstücks

ragen in den Außenbereich, wodurch ein Verfahren der Innenentwicklung nicht möglich ist, daher wird der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Durch die bereits bestehende Bebauung östlich des Plangebiets, fügt sich das Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung ein und sorgt durch die hohe Wohnbaudichte für ausreichend Wohnraum bei geringer Flächeninanspruchnahme.

1.4 Ziele und Zwecke

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer neuen Wohnanlage mit 19 Reihenhäusern geschaffen werden. Dadurch soll eine verdichtete, flächen- und ressourcenschonende Bebauung ermöglicht werden.

1.5 Ergebnis der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 08.02.2021 bis 10.03.2021 durchgeführt, die TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 08.02.2021 bis 10.03.2021.

Auf Grund der eingegangenen Anregungen und Bedenken der Bürger und der Träger Öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplanvorentwurf – neben kleineren redaktionellen Änderungen und Anpassungen - insbesondere in folgenden Punkten geändert (die Änderungen sind in den beiliegenden Unterlagen grau markiert):

Zeichnerischer Teil:

- Ergänzung um weitergehende Festsetzungen und Regelungen (u.a. Baugrenzen, Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze, Pflanzgebote, öffentliche Stellplatzflächen);
- Ergänzung der Planzeichnung um Flächen für Entwässerungsgräben auf den privaten Grundstücken;
- Ergänzung der Plandarstellung um umfangreiche Regelungen zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

Begründung:

- Ergänzung der Begründung um weitere Erläuterungen zum Wohnbauflächenbedarf und zur Wohnbauentwicklung;
- Ergänzung der Begründung um den Hinweis auf mögliche Geruchs- und Geräuschbelästigungen auf Grund der Ortsrandlage im ländlichen Raum;
- Weitergehende Erläuterungen zur städtebaulichen Konzeption, verkehrlichen Erschließung und zum Stellplatznachweis;
- Erläuterungen zum Entwässerungskonzept;
- Erläuterungen zum Umgang mit dem Schutzgut Bodenarbeiten;

- Erläuterungen zum vorliegenden Umweltbericht und zu den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens;
- Erläuterungen und Begründungen zu den ergänzten und geänderten Planungsrechtlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Änderungen bezüglich der Höhenfestsetzungen aufgrund konkreter Planungen (insbesondere Festsetzung einer EFH, Verzicht auf die Festsetzung einer Traufhöhe und Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe);
- Vertiefende Regelungen bezüglich der dargestellten Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen;
- Vertiefende Regelungen zu den dargestellten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen;
- Ergänzende Festsetzung zur Entwässerung (Entwässerungskonzept);
- Ergänzung der Unterlagen um erforderliche Regelungen und Maßnahmen zum Artenschutz;
- Ergänzung von Pflanzgebotsfestsetzungen einschließlich Pflanzenlisten;
- Ergänzung der Unterlagen um geotechnische Hinweise sowie um Hinweise zur zulässigen Nutzung von Garagen.

Örtliche Bauvorschriften:

- Festsetzung von Flachdächern als zulässige Dachform;
- verbindliche Festsetzung einer Dachbegrünung.

2 Anlagen

1. Abwägungsprotokoll aus der frühzeitigen Beteiligung vom 28.10.2021
2. Abgrenzungsplan mit Geltungsbereich Fassung vom 28.10.2021
3. Zeichnerischer Teil Bebauungsplan (Entwurf) in der Fassung vom 28.10.2021
4. Planungsrechtliche Festsetzungen (Entwurf) in der Fassung vom 28.10.2021
5. Örtliche Bauvorschriften (Entwurf) in der Fassung vom 28.10.2021
6. Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf) in der Fassung vom 28.10.2021
7. Artenschutzrechtliche Prüfung wird nachgereicht, ggfs. als Tischvorlage, in der Fassung vom 28.10.2021
8. Umweltbericht in der Fassung vom 28.10.2021
9. Bestandsplan zum Umweltbericht vom 28.10.2021

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird gemäß Empfehlung der Verwaltung beschlossen.
2. Der auf Grundlage der Abwägungsvorschläge ergänzte Bebauungsplanentwurf mit Begründung und textlichen Festsetzungen wird in der Fassung vom 28.10.2021 vom Gemeinderat gebilligt.
3. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 28.10.2021 werden vom Gemeinderat gebilligt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird in Form einer Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung durchgeführt.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass an der Beratung und Abstimmung kein Mitglied des Gemeinderates, für das der § 18 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Befangenheit) zutrifft, teilnehmen darf.