

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 066/2023

Federführung: Rathaus	Datum: 29.06.2023
Bearbeiter: Jürgen Lauer	Telefon: 07728 648 29

Beratungsfolge

Gemeinderat

11.09.2023

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplanverfahren "Deißlinger Straße II", Gemarkung Niedereschach

Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Auslegung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen,

Kenntnisnahme Planentwurf

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

Sachverhalt:

1. Bisherige Beschlusslage

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.12.2021.
- Beteiligung nach § 4(1) BauGB vom 14.12.2021 bis 07.02.2022 und Beteiligung nach § 3(1) BauGB vom 03.01.2022 bis 07.02.2022.

2. Neuer Sachverhalt

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Gemeinde Niedereschach. Nördlich, südlich und westlich befindet sich bestehende Bebauung in Form von Misch- und Wohngebieten, unmittelbar westlich grenzt ein Lebensmittelmarkt an das Plangebiet an. Im Norden verläuft zudem die Kreisstraße K 5710 innerhalb des Erschließungsbereichs. Nach Osten öffnet sich das Gebiet in die freie Landschaft.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 3.483 m² beinhaltet das Flurstück Nr. 442/1 und eine Teilfläche von Flurstück Nr. 441 (Deißlinger Straße K 5710).

2.2 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. Dementsprechend besteht anhaltender Bedarf an neuem Wohnraum.

Deshalb unterstützt die Gemeinde Niedereschach im Kernort vor allem Vorhaben für Wohnzwecke mit verdichteten Bauweisen in Form von Mehrfamilienhaus- und Reihenhausbauung, insbesondere, wenn dabei Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden, die dem Innenbereich zuzuordnen sind, die bereits bebaut waren oder in einer anderen Art und Weise einer baulichen Nutzung unterlagen oder die durch Ablagerungen und ähnlichem einer Vorbelastung unterliegen.

Hierdurch kann der Eingriff in die Außenbereichsflächen deutlich minimiert werden. Aufgrund dessen steht die Gemeinde dem Vorhaben zum Bau von zwei Mehrfamilienhäusern am nordöstlichen Ortsrand von Niedereschach an der Deißlinger Straße im Längenbachtal positiv gegenüber.

Es handelt sich um die ehemalige Lagerfläche einer Fabrik, die durch Altlasten kontaminiert war. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen im Untergrund sind zwischenzeitlich abgeschlossen, so dass die Fläche einer geeigneten Folgenutzung zugeführt werden kann.

Es handelt sich vorwiegend um Flächen im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, wobei Teile des Flurstücks in den Außenbereich ragen, ein größtenteils verdoltes Fließgewässer das Plangebiet durchquert und randlich besonders geschützte Biotope betroffen sind, so dass auf ein Verfahren der Innenentwicklung verzichtet wird.

Der erforderliche Bebauungsplan wird daher im Regelverfahren aufgestellt mit Umweltbericht und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich. Durch die bereits bestehende Bebauung westlich und nördlich des Plangebiets fügt sich das Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung ein und sorgt durch die hohe Wohnbaudichte für ausreichend Wohnraum bei geringer Flächeninanspruchnahme.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Deißlinger Straße II“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

2.3 Ziele und Zwecke

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern geschaffen werden, um den Siedlungsbereich östlich von Niedereschach abschließend zu formen und den dringenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und kleinen Wohnformen im Sinne des demografischen Wandels zu decken.

Gleichzeitig soll mit der Bebauung ein ehemaliger Altlastenstandort (Konversionsfläche) einer städtebaulich sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden.

2.4 Ergebnis der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 03.01.2022 bis 07.02.2022 durchgeführt, die TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 14.12.2021 bis 07.02.2022.

Auf Grund der eingegangenen Anregungen und Bedenken musste der Bebauungsplanvorentwurf – neben kleineren Ergänzungen und Anpassungen – insbesondere in folgenden Punkten geändert werden (die Änderungen sind in den beiliegenden Planunterlagen grau markiert):

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Garagen und Carports auch auf den im Zeichnerischen Teil gesondert gekennzeichneten Flächen (Ga, Cp) zulässig.
- Eine Überstellung der Stellplätze mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist zulässig, sofern keine anderen rechtlichen Belange entgegenstehen.
- Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung/Bepflanzung/ Nutzung ab einer Höhe von 60 cm, gerechnet von der Fahrbahnoberkante freizuhalten. Diese Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen und Nebenanlagen em. §§ 14 u. 23 BauNVO sowie Garagen/Carports und Zaunanlagen.

- Abbauperbot entlang der Kreisstraße K5710 aufgenommen.
- Für Uferböschungen und Wiesen sind Saatgutmischungen gemäß Kapitel 2.14.5 Pflanzenliste zu verwenden.
- Verbote im Gewässerrandstreifen aufgenommen.
- Stellplätze:
→ Abflussbeiwert von 0,4 ist anzustreben.
→ Auch die Unterbauten sind entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.
- Den Strauchpflanzungen sind Totholz-Strukturen in Form von liegenden Stammstücken zuzuordnen.
- Ausgleich von Fledermausquartieren aufgenommen (3 Fledermausflachkästen, 8 Fledermaus-Höhlenkästen).
- Ermitteltes Ausgleichsdefizit in Höhe von 27.365 Ökopunkten wird durch Abbuchung und Zuordnung zu der bereits anerkannten und in Umsetzung befindlichen Ökokonto-Maßnahme AZ. Nr. 326.02.030 kompensiert.
- Strauchpflanzungen für den Neuntöter sind gemäß Pflanzenliste herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.
- Mindestens 300 m² der neu entstehenden Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- Im Bereich von Uferböschungen des Langentalbächles und entlang der Entwässerungsgräben sind gewässerbegleitende Hochstaudenfluren anzusäen. Für sonstige Flächen ist eine artenreiche Wiesenmischung zu verwenden.
- Hinweise zum Wasserschutzgebiet, Oberboden/Erdarbeiten, Altablagerung beim Pumpwerk, Geogene Bodenbelastung, geologische Hinweise, Grundwasserschutz, Abwasser und Oberflächenwasser im Bereich der Kreisstraße, Abfallbeseitigung aufgenommen.

Begründungen:

- Die der Deißlinger Straße in Richtung Norden zugewandten Flächen werden zur Anlage von Stellplätzen sowie im nordwestlichen Teil zur Herstellung von überdachten Fahrradstellplätzen bzw. eingehausten Müllsammelstellen und ggf. einer Garagenzeile genutzt.
- Den Bebauungsplan-Unterlagen wird ein gesondertes Entwässerungskonzept beigelegt.

Zeichnerischer Teil:

- Abgrenzung WA.
- Festsetzung EFH.

3. Anlagen

1. Abwägungsprotokoll aus der frühzeitigen Beteiligung vom 21.06.2023)
2. Abgrenzungsplan mit Geltungsbereich (Fassung vom 21.06.2023)
3. Zeichnerischer Teil Bebauungsplan (Entwurf) in der Fassung vom 21.06.2023
4. Planungsrechtliche Festsetzungen (Entwurf) in der Fassung vom 21.06.2023
5. Örtliche Bauvorschriften (Entwurf) in der Fassung vom 21.06.2023
6. Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf) in der Fassung vom 21.06.2023
7. Artenschutzrechtliche Prüfung in der Fassung vom 18.11.2021
8. Umweltbericht in der Fassung vom 21.06.2023
9. Bestandsplan zum Umweltbericht in der Fassung vom 21.06.2023

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 eingegangene Stellungnahmen wird gemäß Empfehlung der Verwaltung beschlossen.
2. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und textlichen Festsetzungen wird in der Fassung vom 21.06.2023 vom Gemeinderat gebilligt.
3. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.06.2023 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 Planauflage 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.