

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: GR/419/2019

Federführung: Rathaus	Datum: 23.08.2019
Bearbeiter: Jürgen Lauer	Telefon: 07728 648 29

Beratungsfolge

Gemeinderat

16.09.2019

Gegenstand der Vorlage

**Bebauungsplanverfahren Wohngebiet „Badäcker,, Gemarkung Schabenhäusen
Beschluss zur erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der
Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Sachverhalt:

Die Gemeinde Niedereschach am Ostrand des Schwarzwalds ist aufgrund des attraktiven Naturraums seit Jahrzehnten ein beliebter Wohnort. Verstärkt wird dies durch die Lage im unmittelbaren Umfeld der Städte Villingen–Schwenningen, Rottweil und Schramberg, mit welchen die Gemeinde durch ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz verbunden ist. Nicht zuletzt bietet diese Nähe auch ein hohes Angebot an Arbeitsplätzen, was die Nachfrage an Wohnbaufläche stetig erhöht. Die Gemeinde sieht es als hoheitliche Aufgabe an den jungen Generationen Raum zu bieten, um einer Veränderung der Altersstruktur entgegenzuwirken. Es ist nur möglich, den künftigen Herausforderungen, wie dem Erhalt von Schulen und der verkehrlichen Infrastruktur, gerecht werden zu können, wenn die Kommune über eine gesunde Bevölkerungsstruktur verfügt.

Aus diesem Grund soll eine Ortsrandfläche im Ortsteil Schabenhäusen einer baulichen Entwicklung zugeführt werden. Mit dem Anschluss an eine bereits bebaute Fläche und die bereits vorhandene „Niedereschacher Straße“ kann im Gewann „Untere Badäcker“ ein Wohngebiet mit 14 Grundstücken sinnvoll entwickelt werden. Das Plangebiet soll der Nachfrage an Wohnraum gerecht werden, deshalb soll ein Reines Wohngebiet nach § 3 der Baunutzungsverordnung entstehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Badäcker“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.

Anlagen:

1. Abgrenzungsplan vom 16.09.2019
2. Lageplan zum Bebauungsplan vom 16.09.2019
3. Begründungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften vom 16.09.2019
4. Planungsrecht vom 16.09.2019
5. Bauordnungsrecht vom 16.09.2019
6. Abwägung Offenlage vom 15.08.2019
7. Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 19.09.2018
8. Anlage 2: Prüfung der geogenen Bodenbelastung, IB Reichel, vom 31.08.2018

Verlauf des Verfahrens

Nach dem Gemeinderatsbeschluss vom 10.10.2018 wurde für den Entwurf des

Bebauungsplans "Badäcker" in Niedereschach - Schabenhausen die Beteiligung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB in der Zeit vom 26.11.2018 bis zum 11.01.2019 durchgeführt. Aufgrund der Anregungen von den Behörden und Trägern Öffentlicher Belange musste der Entwurf angepasst und geändert werden.

Folgende wesentlichen Änderungen wurden vorgenommen:

Lageplan:

- Vergrößerung der Wendepplatten im zeichnerischen Teil

Begründung:

- Ergänzung der Begründung um Ausführungen zur Müllbeseitigung
- Ergänzung der Begründung um Ausführungen zum Vogelschutzgebiet

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Änderung der Art der baulichen Nutzung, so dass die unter §4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig werden
- Streichung Satz 1 des Punktes II-6 der Planungsrechtlichen Festsetzungen
- Ergänzende Festsetzungen zur Entwässerung (Verbot der Versickerung) und zu wild abfließendem Niederschlagswasser
- Änderung der Festsetzung zur geogenen Bodenbelastung
- Ergänzung der Hinweise zur Brauchwassernutzung
- Ergänzung der Hinweise zum Umgang mit Bodenmaterial
- Ergänzung der Hinweise zu Altlasten
- Ergänzung der Hinweise zum Grundwasser
- Ergänzung der Hinweise zu Geotechnik
- Anpassung der Hinweise zur Geothermie

Örtliche Bauvorschriften:

- Ergänzung und Änderung der Örtlichen Bauvorschriften bezüglich zulässiger Beläge
- Streichung Satz 1 des Punktes II-1.2 der Örtlichen Bauvorschriften
- Festsetzung einer Maximalhöhe von Stützmauern von 1,00m entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt

1. Der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung und textlichen Festsetzungen wird in der Fassung vom 15.08.2019 für die Sitzung am 16.09.2019 vom Gemeinderat gebilligt.
2. Die geänderten örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 15.08.2019 für die Sitzung am 16.09.2019 werden vom Gemeinderat gebilligt.
3. Die erneute öffentliche Auslegung und Anhörung der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB wird in Form einer Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung durchgeführt.