

Beschlussvorlage GR

Vorlage Nr.: GR/092/2017

Federführung: Rathaus	Datum: 28.09.2017
Bearbeiter: Jürgen Lauer	Telefon: 07728 648 29

Beratungsfolge	Termin	
Gemeinderat	09.10.2017	

Gegenstand der Vorlage

**Bebauungsplanverfahren Gewerbegebiet „Auf dem Ösch IV,, in Niedereschach
- Information und Abwägung über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung
und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise.
- Beschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften als
Satzung**

Sachverhalt:

1. Sachstand

Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes „Auf dem Ösch“ geschaffen werden. Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Kernorts der Gemeinde Niedereschach und schließt an das bereits bestehende Gewerbegebiet an.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 29.09.2014 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens gefasst. Im Nov./Dez. 2015 wurde das Verfahren der frühzeitigen Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden, soweit für den Bebauungsplan relevant, berücksichtigt. Nach der Billigung des Entwurfs durch den Gemeinderat am 20.06.2016 wurde im Juli/August 2016 die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung durchgeführt. Im Nachgang zu diesem Beteiligungsverfahren ergaben sich aufgrund verwaltungsinterner Erwägungen folgende Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs:

Auf einen Ausbau der im nördlich angrenzenden Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraße kann verzichtet werden, da zwischenzeitlich Klarheit bzgl. der künftigen Flächenzuschnitte besteht. Da die anliegenden Gewerbeflächen großflächig, ohne weitere Unterteilung genutzt werden sollen, wird eine weitergehende öffentliche Straßenführung nicht erforderlich. Zur Erschließung der Gewerbeflächen ist lediglich eine Wendeanlage im westlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Daher wurde die im nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Auf dem Ösch III“ ausgewiesene Erschließungsstraße in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans einbezogen und zu gewerblicher Baufläche überplant. Anlässlich der Entwurfsänderung wurde zudem die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen um 3,50 m angehoben (Traufhöhe 12,00 m, Firsthöhe 14,50 m), um im Hinblick auf die geplante Bebauung eine größere Flexibilität einzuräumen. Aufgrund dieser Änderungen wurde der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und den betroffenen Behörden erneut vorgelegt.

Die hierbei eingegangenen Stellungnahmen sind in der Abwägungsvorlage dokumentiert (Anlage) und wurden, soweit auf Ebene des Bebauungsplans relevant, berücksichtigt.

2. Flächennutzungsplan – Änderungen

Im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplans für die Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen 2009 wurde das bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ aufgenommen (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ergebnisse der Umweltprüfung und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan sind im Umweltbericht dargestellt. Von dem Eingriff durch die geplante Bebauung sind vorwiegend die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen betroffen. Durch die Erschließung und Bebauung werden Flächen versiegelt, was u.a. mit einem Verlust der ökologischen Funktionen des Bodens einhergeht.

Als Maßnahme zur Minimierung und zum Ausgleich soll die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentlichen Grünfläche, südöstlich der geplanten Gewerbefläche als artenreiche, magere Mähwiese (Flachland-Mähwiese) gesichert und entwickelt werden.

Zur Kompensation des verbleibenden Ausgleichs - Defizits sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes erforderlich. Diese können zu etwa 2/3 durch Aufwertungsmaßnahmen im Forst erreicht werden (Entfichtung, Waldumbau). Daneben ist in geringem Umfang auch die Inanspruchnahme von ca. 4.000 qm Intensivweide zur Entwicklung des Gewässerrandstreifens am Lichtgraben vorgesehen (s. Umweltbericht S. 15-16). Das Kompensationsdefizit für das Schutzgut ‚Tiere und Pflanzen‘ und das Schutzgut ‚Boden‘ von insgesamt 121.919 Ökopunkten kann durch die externen Ausgleichsmaßnahmen im Wert von 129.815 Ökopunkten ausgeglichen werden. Der verbleibende Punkteüberschuss von 7.896 Ökopunkten kann zur Eingriffskompensation von weiteren Bebauungsplanverfahren herangezogen werden.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung sind in der Abwägungsvorlage dokumentiert.

Eine weitere Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans ergab sich aufgrund der Stellungnahme des nördlich angrenzenden Gewerbebetriebes (Abwägungsvorlage Nr. 22). In Anbetracht der zulässigen Gebäudehöhen im geplanten Gewerbegebiet (bis zu 14,50 m) und durch die infolge der Überplanung der ehemaligen Straßentrasse heranrückenden südliche Gewerbefläche, wird eine Beeinträchtigung des nördlich angrenzenden Grundstücks (durch Beschattung) befürchtet. In der Abstimmung mit dem Angrenzer wurde die Baugrenze in diesem Bereich zurückgenommen, sodass sich durch die Überplanung der Straßentrasse insofern keine Verschlechterung für die nördlich gelegene Baufläche gegenüber der bisherigen Planung ergibt. Eine gewerbliche Nutzung der Fläche, (die als Freihaltefläche im Eigentum der Gemeinde verbleiben soll), etwa i.V. mit einer Verpachtung an einen der angrenzenden Betriebe, bleibt grundsätzlich möglich (z.B. als Verkehrsfläche, für Stellplätze, als Lagerfläche, etc.).

Aus den Stellungnahmen des Offenlage- und Behördenbeteiligungsverfahrens ergeben sich ansonsten keine Widersprüche zur vorgelegten Planung (auf die Abwägungsvorlage wird verwiesen).

Somit liegen die Voraussetzungen vor, das Bebauungsplanverfahren mit dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

Folgenden Unterlagen liegen vor und sind als Anlage beigefügt:

- 1) Bebauungsplan – zeichnerischer Teil vom 16.08.2017

- 2) Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften nebst Satzungen – schriftlicher Teil vom 16.08.2017
- 3) Begründung vom 16.08.2017
- 4) Umweltbericht vom 12.02.2017
- 5) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen vom 16.08.2017

Beschlussvorschlag:

- 1) Über die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird entsprechend der Beschlussvorlage beschlossen.
- 2) Der Bebauungsplan „Auf dem Ösch IV“ wird als Satzung beschlossen.
- 3) Die Örtlichen Bauvorschriften „Auf dem Ösch IV“ werden als Satzung beschlossen.
- 4) Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan ortsüblich bekannt zu machen.

Ansprechpartner: Jürgen Lauer, 07728/64829, juergen.lauer@niedereschach.de