

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 035/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 17.03.2022
Bearbeiter: Jürgen Lauer	Telefon: 07728 648 29

Beratungsfolge

Gemeinderat

04.04.2022

Gegenstand der Vorlage

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

Sachverhalt:

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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Steigstraße“ 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.“

Ziele und Zwecke

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für den Bau einer neuen Wohnanlage mit 19 Reihenhäusern geschaffen werden. Dadurch soll eine dichtere Bauweise auf dem großzügigen Grundstück erreicht werden.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage von Niedereschach. Im Osten und Süden grenzt bestehende Wohnbebauung an und im Norden und Westen geht das Gebiet in die freie Landschaft über.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,501 ha beinhaltet die Flurstücke Nr. 16, 16/1 und 17 i. T.

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
- Beteiligung nach § 4(2) BauGB und Beteiligung nach § 3(2) BauGB vom 10.12.2021 bis 21.01.2022

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

Durch die erneuten eingegangenen Anregungen und Bedenken mussten für den Bebauungsplanentwurf lediglich kleine Ergänzungen und Anpassungen erfolgen, sodass der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden kann. Die Änderungen waren im Wesentlichen:

- Ergänzung der Planzeichnung um Sichtfelder unter Berücksichtigung des angrenzenden Gehwegs und der festgesetzten Zone 30, die bei der Stellplatzanordnung zu berücksichtigen sind. Ergänzung der textlichen Festsetzungen diesbezüglich.
- Abbuchung von Ökopunkten aus der bereits anerkannten und in Umsetzungen befindlichen Ökokontomaßnahme AZ: Nr. 326.02.030
- Anpassung des Umweltberichts, die festgesetzte Dachbegrünung wird zur Klarstellung als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme benannt
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen um Regelung zum Verhängen von Nisthilfen
- Festsetzung einer Pflanzbindung für die im nördlichen Abschnitt vorhandene Thuja-Hecke
- Eintragung eines Pflanzgebots „Heckenpflanzung“ zum Schutz der FFH-Mähwiese auf Flst. Nr. 717

Anlagen

1. Abwägungsprotokoll vom 22.03.2022
2. Abgrenzungsplan mit Geltungsbereich Fassung vom 22.03.2022
3. Zeichnerischer Teil Bebauungsplan in der Fassung vom 22.03.2022
4. Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 22.03.2022
5. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 22.03.2022
6. Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.03.2022
7. Artenschutzrechtliche Prüfung in der Fassung vom 15.11.2021
8. Umweltbericht mit Bestandsplan in der Fassung vom 22.03.2022
9. Bestandsplan zum Umweltbericht

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Berücksichtigung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangene Stellungnahmen wird gemäß Empfehlung der Verwaltung beschlossen. Die Bebauungsplanunterlagen werden entsprechend der Abwägungsbeschlüsse geändert und/oder ergänzt.
2. Der Bebauungsplan mit Begründung (und Anlagen: Umweltbericht mit Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 22.03.2022 wird vom Gemeinderat gebilligt.
3. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.03.2022 werden vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

4. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, wie in der Anlage ausgeführt, als Satzung beschlossen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan ortsüblich bekannt zu machen und dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis anzuzeigen.

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.