

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 013/2024

Federführung: Rathaus	Datum: 01.02.2024
Bearbeiter: Jürgen Lauer	Telefon: 07728 648 29

Beratungsfolge

Gemeinderat

19.02.2024

Gegenstand der Vorlage

**Bebauungsplanverfahren "Deißlinger Straße II", Gemarkung Niedereschach
Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der
Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen, Kenntnismahme,
Planunterlagen, Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

1. Bisherige Beschlusslage

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.12.2021
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB vom 14.12.2021 bis 07.02.2021 und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB vom 03.01.2022 bis 07.02.2022
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB vom 29.09.2023 bis 31.10.2023 und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB vom 29.09.2023 bis 31.10.2023

1.1 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).

1.2 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.

1.3 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.

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

Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 29.09.2023 bis zum 31.10.2023 durchgeführt, die TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 29.09.2023 bis zum 31.10.2023.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

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 redaktionellen Änderungen waren:

- Aktualisierung der Hinweise in den planungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich des Umgangs mit Oberboden
- Ergänzung der Hinweise in den planungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich Hochwasserschutz
- Redaktionelle Anpassung des Umweltberichts bezüglich der Bezeichnung der Dachbegrünung als Minimierungsmaßnahme und bezüglich der im Plangebiet und angrenzend vorhandenen Altlasten

Der Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde zur Begrünung aller Flachdächer (über die festgesetzte Fläche von 300 m² hinaus) wurde nicht gefolgt, um ausreichend Flexibilität bei der technischen Ausgestaltung z.B. von Solaranlagen und anderen technischen Einrichtungen auf den Dächern zu erhalten.

2. Anlagen

1. Abwägungsprotokoll vom 29.01.2024
2. Abgrenzungsplan mit Geltungsbereich Fassung vom 29.01.2024
3. Zeichnerischer Teil Bebauungsplan in der Fassung vom 29.01.2024
4. Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 29.01.2024
5. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 29.01.2024
6. Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 29.01.2024
7. Artenschutzrechtliche Prüfung in der Fassung vom 18.11.2021
8. Umweltbericht in der Fassung vom 29.01.2024
9. Bestandsplan zum Umweltbericht in der Fassung vom 29.01.2024

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 wird in der Fassung vom 29.01.2024 vom Gemeinderat gebilligt.
3. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 29.01.2024 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.