

Sitzungsvorlage GR

Vorlage Nr.: 00/354/2016

Federführung: Rathaus	Datum: 13.06.2016
Bearbeiter: Jürgen Lauer	Telefon: 07728 648 29

Beratungsfolge	Termin	
Gemeinderat	20.06.2016	

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplanverfahren Gewerbegebiet „Auf dem Ösch IV,, – Information und Abwägung über die im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise – Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss

Sachverhalt:

1. Sachstand – Anlass und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines ansässigen Gewerbegebietes am Standort „Auf dem Ösch“ geschaffen werden. Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Kernorts der Gemeinde Niedereschach und schließt an das bereits bestehende Gewerbegebiet an. Die Fläche „Auf dem Ösch IV“ grenzt im Norden an die Fläche des Bebauungsplans „Auf dem Ösch III“, die bereits planungsrechtlich zur gewerblichen Nutzung vorgesehen ist.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 29.09.2014 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens für das Gewerbegebiet gefasst. Im Nov.-Dez. 2015 wurde das Verfahren der frühzeitigen Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die hierbei eingegangenen Stellungnahmen sind in der Abwägungsvorlage dokumentiert (Anlage) und wurden, soweit auf Ebene des Bebauungsplans relevant, berücksichtigt.

Nachdem zwischenzeitlich die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden konnten, liegt der Bebauungsplan nun im Entwurf zur Billigung durch den Gemeinderat bzw. für das weitere Beteiligungsverfahren vor.

2. Flächennutzungsplan – Änderungen

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen 2009 noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit dem Aufstellungsbeschluss der 19. Änderung des FNP 2009 der VG Villingen-Schwenningen vom 09.10.2014 wurde das Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eingeleitet, um die erforderliche FNP-Änderung vorzunehmen.

Zwischenzeitlich hat das FNP Verfahren die notwendigen Verfahrensschritte durchlaufen und wurde zur Genehmigung dem RP FR vorgelegt. Nach erfolgter öffentlicher Bekanntmachung der Genehmigung, die im Juni 2016 vorgesehen ist, wird die 19. Änderung des FNP 2009 wirksam.

3. Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplans

Es handelt sich um einen recht „offenen“ Bebauungsplan. Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8), die Baugrenzen sowie die Bauweise werden großzügig ausgewiesen, um eine effiziente Grundstücksnutzung zu ermöglichen und die gewerbliche Flexibilität nicht unnötig einzuschränken. Die einzelnen Festsetzungen werden bei Bedarf in der Sitzung erläutert.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bebauungsplan sind im Umweltbericht dargestellt. Zusammenfassende Darstellung:

Derzeit wird das Plangebiet überwiegend ackerbaulich genutzt, im östlichen Bereich ist ein Grünlandstreifen sowie eine artenreiche FFH-Mähwiese vorhanden. Westlich an das Gebiet angrenzend befindet sich eine Baumhecke, südöstlich eine Gehölzgruppe sowie ein Fichtenwald mit Laubbaumsaum. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des EU-Vogelschutzgebietes ‚Baar‘, grenzt jedoch unmittelbar an dieses an. Das Gebiet selbst besitzt keine geschützten Biotope nach §32 NatSchG. In der Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich vier Biotope. Durch die geplante Bebauung ist vorwiegend das Schutzgut Boden, Tiere und Pflanzen und Wasser von dem Eingriff betroffen. Durch die Erschließung und Bebauung werden Flächen versiegelt, was u.a. mit einem Verlust der ökologischen Funktionen des Bodens verbunden ist. Auf die Eingriffe reagiert der Bebauungsplan u.a. mit folgenden Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich:

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentlichen Grünfläche im Anschluss an die geplante Gewerbefläche soll als artenreiche, magere Mähwiese (Flachland-Mähwiese) gesichert und entwickelt werden.

Zur Kompensation des verbleibenden Ausgleichs - Defizits von insgesamt ca. 131.000 Ökopunkten (ÖP) 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).

5. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Zur frühzeitigen Information der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 13.11.2015 bis 14.12.2015 öffentlich ausgelegt. Im selben Zeitraum erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zur Planung abgegeben. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden geprüft und soweit auf planungsrechtlicher Ebene relevant, im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Durch die Hinweise und Anregungen ergaben sich keine Widersprüche, wesentlichen Ergänzungen oder Änderungen zum bisherigen Bebauungsplanentwurf.

6. Weiteres Verfahren

Zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplans für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (voraussichtlich in der Zeit vom 01.07.2016 bis 01.08.2016). Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt im selben Zeitraum. Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens kann der Bebauungsplan, sofern keine erheblichen Planänderungen mehr erforderlich

werden, im September als Satzung beschlossen werden.

Folgende Anlagen sind beigefügt:

- Planzeichnung,
- Textfestsetzungen,
- Begründung,
- Umweltbericht und
- Abwägungsvorlage (frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung).

Beschlussvorschläge:

1. Über die im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Hinweise und Anregungen wird entsprechend der Abwägungsvorlage (Anlage) beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Auf dem Ösch IV“ wird gebilligt.
3. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs sowie die Beteiligung der Behörden werden beschlossen.