Stadt St. Georgen im Schwarzwald

Hauptstraße 9

78112 St. Georgen

Beschlussvorlage

Vorlagennummer

143/19

Status: **öffentlich**

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Schoren" hier: Abwägung der Anregungen aus der Offenlage und Behördenbeteiligung sowie Satzungsbeschluss

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: 07.11.2019

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
27.11.2019	Ortschaftsrat Peterzell Gemeinderat

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nach § 1 Abs. 7 BauGB werden die Stellungnahmen, wie in der Abwägungstabelle dargestellt, berücksichtigt.

2. Der Bebauungsplan „Schoren“ in der Fassung vom 11.11.2019 wird gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan „Schoren“ aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 11.11.2019 werden gemäß § 74 Abs. 1 u. 7 LBO i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

.....

Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

1. Sachstand

Das Bebauungsplan-Verfahren „Schoren“ im Ortsteil Peterzell wurde 2005 bis zur Offenlage durchgeführt.

Dieser Entwurfszustand wurde mit dem erneuten Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 05.06.2018 geändert.

Nach einer Informationsveranstaltung als frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 02.07.2018 beschloss der Gemeinderat am 25.07.2018 die Offenlage und Beteiligung der Behörden / TÖB zum Bebauungsplan-Entwurf.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs sowie die Beteiligung der Behörden wurden in der Zeit vom 26.07.2019 bis 17.09.2019 durchgeführt.

2. Abwägung

Die im Rahmen der Behörden- und TÖB-Beteiligung (sonstige Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und nach Möglichkeit im Bebauungsplan bzw. im Umweltbericht berücksichtigt. In Folge des Beteiligungsverfahrens ergaben sich lediglich untergeordnete Ergänzungen und Präzisierungen, die im Wesentlichen den Umweltbericht, die Ausgleichsbilanz, Festsetzungen zum Oberflächenwasser und Ergänzungen bei den Hinweisen betreffen.

In Stichworten wurden folgende Ergänzungen bzw. Aktualisierungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Ziffer 2.2	Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) für die beiden geplanten Baukörper mit Darstellung im Planteil
Ziffer 5.1	Grünflächen – Festlegung als öffentliche Grünfläche (Ö) und als Private Grünfläche (P) mit Darstellung im Planteil
Ziffer 5.2	Nachpflanzpflicht bei Verlust festgesetzter Gehölze
Ziffer 5.9	Festlegung eines Gewässerrandstreifens in Verbindung mit der Offenlage des Hagenmoosbaches
Ziffer 5.10	Maßnahmen gegen Vogelschlag
Ziffer 7	Leitungsrecht für die Hagenmoos-Dole auf privater Fläche mit Darstellung im Planteil

Ziffer 9 Abfanggraben gegen zufließendes Oberflächenwasser mit Darstellung im Planteil

B Örtliche Bauvorschriften

Ziffer 2 Ausschluss von Fremdwerbung im Plangebiet

Ziffer 3.3 Ausschluss von „Schottergärten“ auf unbebauten Flächen, die zu begrünen sind

C Hinweise

Ziffer 1 Hinweise (Ergänzungen) zu Altlastverdachtsflächen

Ziffer 3 Hinweise zur Geotechnik

Ziffer 4 Hinweise zum Grundwasserschutz

Ziffer 5 Hinweise zu Anbaubeschränkungen an Bundes- und Landesstraßen

Ziffer 6 Pflanzliste – Aktualisierung

Ziffer 7 artenschutzrechtliche Maßnahmen – Aktualisierung.

Ziffer 8 Bodensee-Wasserleitung

Nicht berücksichtigt wurden folgende Anregungen aus der Öffentlichkeit:

Abwägungsvorlage Ziffer 18 – Bürger A

Die grundsätzlichen Anregungen zur Erschließung des Baugebietes für den Rad- und Fußverkehr können im Baugebiet aufgrund fehlender Flächen nicht berücksichtigt werden.
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Maßnahmen zur Sicherheit und Verbesserung des Fuß- und Radverkehrs innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen möglich.

Eine vollständige Dokumentation der eingegangenen Hinweise und Anregungen sowie die Art und Weise, wie diese im Bebauungsplan-Verfahren berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der Abwägungsvorlage, die dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorliegt (Anlage).

3. Weiteres Vorgehen

Aufgrund der Anregungen der Umweltbehörde und des Landesnaturschutzverbandes wurde die Ausgleichsbilanzierung überarbeitet.

Maßnahmen bzw. Flächen für den planexternen Ausgleich sind aufgrund des ermittelten Ausgleichsdefizits von -13.758 Ökopunkten nun noch festzulegen. Diese müssen vor Rechtskraft des Bebauungsplans durch einen naturschutzrechtlichen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes gesichert werden.

Sofern der Gemeinderat den vorgestellten Abwägungsvorschlägen folgt, berühren die dargestellten Ergänzungen des Bebauungsplans nicht die Grundzüge der Planung. Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.

Mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan „Schoren“ rechtskräftig.

Anlagen:

- Abwägungsvorlage vom 11.11.2019
- Satzungsentwurf
- Zeichnerischer Teil vom 11.11.2019
- Bauvorschriften vom 11.11.2019
- Begründung vom 11.11.2019 mit

    - Umweltbericht vom 04.11.2019 und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 03.07.2019
    - Schalltechnische Untersuchung vom 22.05.2019
    - Altlasten: erweiterte historische Erhebung (ErHISTE) vom März 1996
    - Altlasten: Nachbegutachtung ehem. Tankstelle vom 31.07.2006
    - Erfassung altlastverdächtiger Flächen vom 11.11.2013
    - Erläuterungsbericht zur wasserrechtlichen Erlaubnis vom 10.07.2019

    (Die Anlagen zur Begründung sind alle auf der Homepage unter www.st-georgen.de / Startseite / Rathaus / Bekanntmachungen / Bauleitplanung – Bebauungsplan / Schoren hinterlegt und können dort eingesehen und bei Bedarf ausgedruckt werden.)