



Beschlussvorlage

Vorlagennummer

060/23

Status: öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Gemeindehaus Peterzell", St. Georgen-Peterzell

Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: <u>28.03.2023</u>
-------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
18.04.2023	Ortschaftsrat Peterzell
26.04.2023	Gemeinderat

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Gemeindehaus Peterzell“ nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften wird aus dem Lageplan vom 10.03.2023 ersichtlich.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

.....
Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

1. Anlass der Planung

Die Stadt St. Georgen im Schwarzwald möchte im Ortsteil Peterzell auf Anfrage der evangelischen Kirchengemeinde ein Gemeindehaus zum Zwecke der Allgemeinheit realisieren. Hierfür wurde die Freifläche im Bereich der „Ortsstraße“ für geeignet empfunden, da diese unmittelbar an den zugehörigen Friedhof und die Petruskirche anschließt. Die Fläche befindet sich in Privateigentum, wird der Kirchengemeinde aber zur Verfügung gestellt und steht dem Vorhaben demnach zur Verfügung. Bereits in der Sitzung vom 27.11.2019 wurde dem Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung die Hintergründe und Planungen zum Neubauvorhaben Gemeindehaus Peterzell vorgestellt. Der Gemeinderat hat dem Neubauvorhaben zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, weitere Schritte bezüglich der Bauleitplanung vorzubereiten. Die Ergebnisvorstellung aus dem Planungswettbewerb zum Neubau des Gemeindehauses wurde in öffentlicher Sitzung am 19.10.2022 vorgenommen. Der Gemeinderat hat den Siegerentwurf aus dem Planungswettbewerb begrüßt und die Verwaltung beauftragt das notwendige Planungsrecht zu schaffen.

2. Planerfordernis

Da innerhalb des Plangebiets kein gültiger Bebauungsplan besteht und der gültige Flächennutzungsplan eine öffentliche Grünfläche ausweist, ist es erforderlich, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erfolgt. Das Plangebiet befindet sich am Rande von Peterzell, zwischen der Bundesstraße B 33 und der Ortsstraße. Überplant wird eine Gesamtfläche von 1.500 m². Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß §§ 2 ff BauGB mit Umweltbericht inklusive Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag durchgeführt. Es ist vorgesehen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wobei zum Aufstellungsbeschluss und der frühzeitigen Beteiligung der Vorhaben- und Erschließungsplan noch nicht vollständig ausgearbeitet vorliegt. Die Erschließung erfolgt über die Ortsstraße bzw. ist fußläufig von der Kirche und vom Friedhof her erreichbar. Das Bärlochbächlein im Osten des Grundstücks wird durch einen Gewässerrandstreifen geschützt und soll durch keine Bebauung beeinträchtigt werden. Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt und erforderlicher naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf bilanziert. Der Umweltbericht wird noch erarbeitet und zur Sitzung nachgereicht. Aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geht hervor, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz vorbereitet wird. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme wird innerhalb des Geltungsbereichs stattfinden, eventuell wird es notwendig sein auch noch außerhalb Maßnahmen durchzuführen. In der Lärmuntersuchung wird aufgezeigt, welche Lärmbelastungen das Gemeindehaus betreffen bzw. welcher Lärm vom Gemeindehaus zu erwarten ist. Durch den einwirkenden Verkehrslärm auf das

060/23

Gemeindehaus sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Daher werden keine aktiven Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung des Verkehrslärms erforderlich. Zum Schutz der angrenzenden Bebauung sollte in der Nutzungsverordnung des Gemeindehauses vermerkt werden, die Türen an der Fassadenseite zur Wohnbebauung ab 22:00 Uhr geschlossen zu halten. Die Altlastensituation wird berücksichtigt, ebenfalls wie das Vorhandensein einer Biotopfläche.

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1.500 m² mit Teilflächen der Flurstücke 60 und 61/3.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch Flst. Nr. 58/12 (Ortsstraße)

Im Osten durch Flst. Nr. 61

Im Süden durch die Restflächen der Flst. Nr. 60 und 61/3 sowie Flst. Nr. 60/1 (B 33)

Im Westen durch Flst. Nr. 58/12 (Ortsstraße) und eine Teilfläche von Flst. Nr. 60.

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Dies erfolgt über die Homepage. Damit erhält die Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bebauungsplanaufstellung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Der Bauleitplan ist mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB abzustimmen.

Die Beteiligung erfolgt, sobald die Unterlagen zum Thema Umwelt zusammengetragen sind.

5. Weiteres Vorgehen

Da der Flächennutzungsplan 2000 die Fläche als öffentliche Grünfläche darstellt, und hieraus eine Nutzung als Gemeinbedarfsfläche nicht abgeleitet werden kann, muss die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgen. Im Anschluss an diesen Tagesordnungspunkt wird die 17. Änderung des Flächennutzungsplans 2000 beraten.

Nach Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird dem Gemeinderat der überarbeitete Entwurf vorgelegt und der Offenlagebeschluss gefasst.

Anlagen:

Bebauungsplanentwurf „Gemeindehaus Peterzell“ bestehend aus:

- Zeichnerischer Teil M 1:500 vom 10.03.2023
 - Planungsrechtliche Festsetzungen (Stand 10.03.2023)
 - Örtliche Bauvorschriften (Stand: 10.03.2023)
 - Begründungen (Stand: 10.03.2023) inklusive
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand: 10.03.2023)
 - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Stand: 22.04.2020)
 - Baugrunduntersuchung (Stand: 05.10.2022)
 - Immissionsgutachten (Stand: 31.03.2023)
-