



Beschlussvorlage

Vorlagennummer

137/23

Status: öffentlich

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

Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Auslegung und Behördenbeteiligung und Offenlagebeschluss

Amt/Az.: Bauamt / Bebauungsplan "Gemeindehaus	Erstellungsdatum: <u>07.09.2023</u>
---	-------------------------------------

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
26.09.2023	Ortschaftsrat Peterzell
27.09.2023	Gemeinderat

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gemäß Empfehlung der Verwaltung.
2. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und textlichen Festsetzungen wird in der Fassung vom 10.08.2023 vom Gemeinderat befürwortet.
3. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.08.2023 werden vom Gemeinderat befürwortet.

4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt.



Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

1. Bisherige Beschlusslage

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.04.2023
- Beteiligung nach § 4(1) BauGB und Beteiligung nach § 3(1) BauGB vom 22.06.2023 bis 21.07.2023

2. Sachverhalt

2.1 Anlass der Planung

Die Stadt St. Georgen im Schwarzwald unterstützt den Wunsch der evangelischen Kirchengemeinde ein Gemeindehaus zum Zwecke der Allgemeinheit zu realisieren, indem die Bauleitplanung auf den Weg gebracht wird. Hierfür wurde die Freifläche im Bereich der „Mühlbachstraße“ 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.

2.2 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, was seitens des Gemeinderats am 26.04.2023 in öffentlicher Sitzung beschlossen wurde. Mit dem im Gemeinderat vorgelegten Vorentwurf zum Bebauungsplan wurde die frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplanes im Zeitraum vom 22.06.2023 bis 21.07.2023 durchgeführt.

Das Plangebiet befindet sich am Rande von Peterzell, zwischen der Bundesstraße B 33 und der Mühlbachstraße. Überplant wird eine Gesamtfläche von 2.440 m². Im Vergleich zum Vorentwurf wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in südliche Richtung erweitert, um dem geplanten Gemeindehaus eine private Grünfläche in Form einer Außenanlage mit z.B. Parkbänken und wasserdurchlässigen Fußwegen zu ermöglichen. Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß §§ 2 ff BauGB mit Umweltbericht inklusive Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag durchgeführt. Dem aufgestellten,

vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde nun ein aktualisierter Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügt und umfasst die vollständige Planung.

Die Erschließung erfolgt über die Mühlbachstraße 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 ist Gegenstand des Planentwurfs. 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. Im Juni 2023 fand eine Aufnahme der gem. LUBW-Kartendienst vorkommenden, geschützten Nasswiese (§ 30 BNatSchG Biotop) statt, mit dem Ergebnis, dass diese noch in vollem Umfang vorhanden ist und ausgeglichen werden muss. Ein entsprechendes Konzept ist Gegenstand des Umweltberichts. Außerdem ergänzend muss erneut eine artenschutzrechtliche Untersuchung zur Überprüfung des Vorkommens von Biber(n) durchgeführt werden. Die Ergebnisse werden im Nachgang der Gemeinderatssitzung eingearbeitet und im Verfahren der unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung möglicher Schutzmaßnahmen vorgelegt.

Die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen teilweise planintern, aufgrund des hohen Eingriffs in das streng geschützte Biotop sind allerdings auch planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche vor Satzungsbeschluss über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern sind.

In der Lärmuntersuchung wird aufgezeigt, welche Lärmbelastungen das Gemeindehaus betreffen bzw. welcher Lärm vom Gemeindehaus zu erwarten ist. Durch den einwirkenden Verkehrslärm auf das 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 das Vorhandensein einer Biotopfläche.

2.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Peterzell der Gemeinde St. Georgen. Südlich grenzt die Bundesstraße B 33 „Villinger Straße“ an. Nordwestlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der zugehörige Friedhof und die Petruskirche auf einer ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche, weshalb sich die Fläche in unmittelbarer Nähe und Zuordnung für die Realisierung eines Gemeindehauses der ev. Kirchengemeinde eignet. Im Osten grenzen nach einer Grünfläche und der Buchenberger Straße gemischte Bauflächen an.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 2.440 m² beinhaltet die Flurstücke 58/12 (Mühlbachstraße), 60 und 61/3 jeweils in Teilen.

2.4 Ergebnis der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 22.06.2023 bis 21.07.2023 durchgeführt, die TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

Auf Grund der eingegangenen Anregungen und Bedenken musste der Bebauungsplanvorentwurf – neben kleineren Ergänzungen und Anpassungen – insbesondere in folgenden Punkten geändert werden (die Änderungen sind in den beiliegenden Planunterlagen grau markiert):

- Umstellung auf neue Rechtsgrundlage
- Hinweis bislang falsches Flst. benannt: Flst. 58/12 nicht 58/13 (Flurstück der Mühlbachstraße)
- Biotop als Nasswiese wurde mit neuen Kartierungen im Jahr 2023 bestätigt. Aufgrund des Eingriffs ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen und der Eingriff bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
- Hinweise zu Altlasten und Bodenverunreinigung ergänzt.
- Es sind nur Dacheindeckungen in rot-, braun-, grau- und anthrazitfarbenen Materialien zulässig (Landschaftsbild).
- Aufnahme private Grünfläche und damit Erweiterung Geltungsbereich mit Zweckbestimmung „Park- und Spielanlage“. Zugelassen werden die für diesen Nutzungszweck erforderlichen baulichen Anlagen wie z.B. Parkbänke, wasserdurchlässige Beläge, Spielgeräte usw. bis zu einer Versiegelung von max. 20 % der Fläche.
- Ergänzung: Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 14° Dachneigung von Hauptgebäuden, Nebenanlagen und Carports sind extensiv mit regionalem Saatgut (Substratstärke mindestens 10 cm) zu begrünen.
- Hinweise zu den Themen: Oberboden und Erdarbeiten, Geologie, Geotechnik und Baugrund, Grundwasserschutz, Pflanzliste, Immissionsschutz, Niederschlagswasserbeseitigung ergänzt/aufgenommen.

2.5 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 und bei Aufnahme von ausschließlich unwesentlichen Änderungen der Beschlussvorschlag zur Satzung vorgelegt.

Anlagen:

Bebauungsplanentwurf „Gemeindehaus Peterzell“ bestehend aus:

- Abwägungsprotokoll vom 10.08.2023
 - Zeichnerischer Teil M 1:500 vom 10.08.2023
 - Erschließungsplan M 1:500 vom 10.08.2023
 - Planungsrechtliche Festsetzungen (Stand 10.08.2023)
 - Örtliche Bauvorschriften (Stand: 10.08.2023)
 - Begründungen (Stand: 10.08.2023) inklusive
 - Umweltbericht mit Bestandsplan (Stand: 10.08.2023)
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand: 10.08.2023)
 - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Stand: 22.04.2020)
 - Biotoperfassung (Stand: 09.06.2023)
 - Baugrunduntersuchung (Stand: 05.10.2022)
 - Immissionsgutachten (Stand: 30.03.2023)
-