ST.GEORGEN
IM SCHWARZWALD

Beschlussvorlage

Vorlagennummer

010/24

Status: **öffentlich**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gemeindehaus Peterzell„, St. Georgen-Peterzell; Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung und Satzungsbeschluss

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: 24.01.2024

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
20.02.2024	Ortschaftsrat Peterzell
21.02.2024	Gemeinderat

Beschlussvorschlag:

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

2. Der Bebauungsplan „Gemeindehaus Peterzell“ in der Fassung vom 12.01.2024 wird mit Begründung und Anlagen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.01.2024 werden gemäß § 74 Abs. 1 und 7 LBO in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan ortsüblich bekannt zu machen.

.....

Michael Rieger
Bürgermeister

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
- Beteiligung nach § 4(2) BauGB vom 23.10.2023 bis 01.12.2023 und Beteiligung nach § 3(2) BauGB vom 31.10.2023 bis 01.12.2023

2. Sachverhalt

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Peterzell. 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 Buchenbergstraße 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 i.T..

2.2 Anlass der Planungen

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 im Privateigentum, wird der Kirchengemeinde aber zur Verfügung gestellt und steht dem Vorhaben demnach zur Verfügung.

Das bisherige Gemeindehaus wurde bereits im Jahr 2018 aufgegeben, da dieses sanierungsbedürftig war und nicht mehr den Anforderungen der aktiven Kirchengemeinde entsprach. Aus diesen Gründen wurde übergangsweise das alte Bankgebäude als Räumlichkeit herangezogen, welches allerdings zu klein und für die Tätigkeiten im Haus der Kirchengemeinde ungeeignet ist.

Als Standortalternative wurden sowohl verschiedene Bestandsgebäude als auch Freiflächen im Gemeindegebiet geprüft. Aus verschiedenen Gründen (Größe des Objekts, Preis, Erschließbarkeit) wurden diese Alternativen verworfen.

Für die Bebauung im Bereich des Plangebiets wurde bereits im Jahr 2022 ein Ideenwettbewerb mit Architekten durchgeführt. Unter anderem wurden Bedingungen an die äußere Gestaltung und eine nachhaltige Bebauung gestellt.

Innerhalb des Plangebiets besteht kein gültiger Bebauungsplan. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weißt eine öffentliche Grünfläche aus. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gemeindehaus Peterzell“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

2.3 Ziele und Zwecke

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Gemeindehauses mit zugehörigen Stellplätzen und Außenanlage geschaffen werden.

2.4 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 31.10.2023 bis zum 01.12.2023 durchgeführt, die TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 23.10.2023 bis zum 01.12.2023.
Durch die erneut eingegangen Anregungen und Bedenken aus den Reihen der Träger öffentlicher Belange mussten für den Bebauungsplanentwurf lediglich kleine Ergänzungen und Anpassungen erfolgen, sodass der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden kann. Von Seiten der Öffentlichkeit kamen keine Anregungen.

Die Änderungen waren im Wesentlichen:

<u>Erschließungsplan</u>
- Wasserleitung nachrichtlich dargestellt

<u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u>
- Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung ergänzt
- Hinweise zu Brandschutzbestimmungen und zur Leitungsauskunft ergänzt (Deutsche Telekom und Zweckverband Breitbandversorgung Schwarzwald-Baar)

<u>Begründungen</u>
- ergänzende Beschreibung zur Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser
- Infos zur Wasserversorgung ergänzt

<u>Umweltbericht</u>
- korrigierte Bilanzierung

Artenschutz
Ergänzung Ergebnisse der nachträglichen Untersuchungen (Biber)

Anlagen:

1. Abwägungsprotokoll vom 12.01.2024
2. Abgrenzungsplan mit Geltungsbereich Fassung vom 12.01.2024
3. Satzungsentwurf
4. Zeichnerischer Teil Bebauungsplan in der Fassung vom 12.01.2024
5. Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 12.01.2024
6. Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 12.01.2024
7. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 12.01.2024
8. Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.01.2024 (identisch mit FNP-Anlage)
9. Umweltbericht mit Bestandsplan in der Fassung vom 12.01.2024 (identisch mit FNP-Anlage)
10. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 12.01.2024 (identisch mit FNP-Anlage)
11. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung in der Fassung 22.04.2020 (identisch mit FNP-Anlage)
12. Artenschutz-Begutachtung Nasswiese in der Fassung vom 17.06.2023
13. Biotopausnahmeantrag in der Fassung vom 12.01.2024
14. Baugrunduntersuchung in der Fassung vom 05.10.2022
15. Immissionsgutachten in der Fassung vom 30.03.2023