

Fachbereich I	Az:
Fachgruppe I/3 - Stadtplanung und Grundstücksmanagement	
Sachbearbeiter/-in: Sandra Meyer	Datum: 21.04.2021

Gremium	Zuständigkeit	Ö-Status.	Sitzung am
Gemeinderat	Beschluss	öffentlich	10.05.2021

4. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Rebacker-Rütteberg" im Ortsteil Wiechs
Behandlung der Anregungen aus der Voranhörung, Billigung des Entwurfes und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB (Offenlage)

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt, nach Abwägung gem. § 1(7) BauGB der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander, über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) und der Voranhörung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.§ 4(1) BauGB gemäß der Vorlage (**s. Abwägungstabelle – Anlage 01**).
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf zur 4. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplans „Rebacker-Rütteberg“.
3. Der Gemeinderat beschließt für den Bebauungsplanentwurf der 4. Teiländerung des Bebauungsplans „Rebacker-Rütteberg“ die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB und die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB (Offenlage). Die Verwaltung wird mit der Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte beauftragt.

Leitbild

Schopfheim – lebenswert und zukunftsorientiert

Handlungsfeld
Strategisches Ziel
Leistungsziel
Maßnahme

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein

Bemerkungen: Eine Kostenübernahmeerklärung der Bauherren liegt vor.

Begründung:
Sachstand und Planungserfordernis

Aufgrund der Anfrage einer jungen Familie aus dem Ortsteil selbst zur Errichtung eines eigengenutzten Wohngebäudes wurde mit den maßgebenden Behörden die Bebaubarkeit des vorgesehenen Grundstücks geklärt und das einzuleitende Verfahren abgestimmt.

Eine Bebauung des Grundstücks ist möglich. Die Durchführung eines 2-stufigen Bebauungsplanverfahrens mit Umweltbericht ist erforderlich.

Der Bereich ist teilweise im Bebauungsplan „Rebacker-Rütteberg“ als Containerstandort festgesetzt, der derzeit als Stellplatzfläche für Pkw genutzt wird. Das restliche, zur Überplanung vorgesehene Grundstück wird überwiegend landwirtschaftlich, als Grünland und Weide genutzt.

Das Vorhaben dient dem Eigenbedarf und stellt eine sinnvolle Abrundung der Siedlungsfläche dar. Durch das Vorhaben wird Wohnraum geschaffen. Das Grundstück ist verkehrstechnisch erschlossen, die erforderlichen Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungssysteme sind ohne größeren Aufwand möglich. Aus diesen Gründen unterstützt die Stadtverwaltung das Vorhaben.

Der Ortschaftsrat hat am 19.02.2021 dem Vorhaben sowie der Änderung des Bebauungsplans zugestimmt und dem Gemeinderat empfohlen die Änderung zu beschließen. Der Gemeinderat ist der Empfehlung des Ortschaftsrats gefolgt und hat am 22.02.2021 den Bebauungsplanentwurf gebilligt und die Änderung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung der Voranhörung beschlossen.

Auf die detaillierten Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf und auf die Ausführungen der einzelnen Fachgutachten (**Anlagen 2-5**) wird verwiesen.

Bebauungsplanänderungsentwurf und Gebäudeentwurf

Parallel zum Bebauungsplanentwurf wurde vom Architekturbüro Hiß, Endingen das geplante Gebäude entwickelt und für den Standort in Lage und Höhe optimiert (**s. Anlage 06**). Die Bebauung richtet sich nach dem umliegenden Bestand des Bebauungsplans „Rebacker-Rütteberg“ und ist bergseits eingeschossig mit einem Dachgeschoss, das auch als Vollgeschoss ausgebaut werden kann. Aufgrund der Hangneigung tritt das Gebäude talseits III-geschossig in Erscheinung mit der Möglichkeit auch das Kellergeschoss zum Vollgeschoss auszubauen. Es ist beabsichtigt zu einem späteren Zeitpunkt im Kellergeschoss des Gebäudes eine Apotheke für Tiermedizin einzurichten. Die Nutzung ist in der geplanten Gebietsfestsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ zulässig.

Ausgleichsmaßnahmen

Für das Vorhaben wurde ein Umweltbericht / Scopingpapier erarbeitet und eine artenschutzrechtliche Prüfung jeweils vom Büro Kunz GalaPlan, Todtnauberg durchgeführt (**s. Anlagen 3 und 4**). Neben dem Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie weiterer Festsetzungen ist als wesentliche Maßnahme zum Ausgleich der Eingriffe das Anlegen einer Trockenmauer vorgesehen. Die Maßnahmen wurden im Entwurf zur Offenlage konkretisiert.

Ergebnisse der Voranhörung

Seitens der Bürger wurden keine Anregungen vorgebracht. Die Anregungen der Behörden hatten Hinweischarakter, lediglich das RP Freiburg weist darauf hin, dass der Flächennutzungsplan geändert und angepasst werden sollte. Derzeit wird die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der VVG vorbereitet.

Die kleinflächige Bebauungsplanänderung für ein Wohngebäude wird in diesem Fortschreibungsverfahren berücksichtigt. Des Weiteren kann gemäß § 8(4) BauGB ein Bebauungsplan auch vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt bzw. geändert werden, wenn dringende Gründe dies erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht. Die geplante Schaffung von benötigtem Wohnraum steht der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

Weiteres Vorgehen

Nach der Zustimmung des Ortschaftsrates und des Gemeinderates erfolgt mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB) die zweite Stufe des Beteiligungsverfahrens mit der Möglichkeit Anregungen und Stellungnahmen vorzubringen. Auch hier werden anschließend wieder die Anregungen aller Beteiligten gesammelt und jeweils mit einem Abwägungsvorschlag tabellarisch zusammengefasst. Der Entwurf wird entsprechend überarbeitet und erneut dann abschließend den Gremien zum Satzungsbeschluss vorgelegt. Anschließend erfolgt die Veröffentlichung dieses Beschlusses und der Bebauungsplan wird damit rechtskräftig.

- Anlage 01 - 4. Änderung BP Rebacker-Rütteberg - Abwägungstabelle frühzeitige Beteiligung
- Anlage 02 - 4. Änderung BP Rebacker-Rütteberg - Bebauungsplanentwurf
- Anlage 03 - 4. Änderung BP Rebacker-Rütteberg - Umweltbericht
- Anlage 04 - 4. Änderung BP Rebacker-Rütteberg - artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 05 - 4. Änderung BP Rebacker-Rütteberg - Baugrundgutachten
- Anlage 06 - 4. Änderung BP Rebacker-Rütteberg - Bauvorhaben Gebäudeentwurf

Für die Richtigkeit:

gez.
Dirk Harscher, Bürgermeister

gez.
Edgar Frey