

Sitzung am: 31.10.2023	öffentlich	Top Nr.:2	Amt/Sachbearbeiter: Hauptamt, Michael Grumbach
Bebauungsplan "Vor Leubach" in Schiltach - Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB & § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen - Billigung des geänderten Planentwurfs und Beschluss zur erneuerten Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB			

Sachvortrag:**1. Bisherige Beschlusslage**

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.05.2011
- Beteiligung nach § 4(1) BauGB und Beteiligung nach § 3(1) BauGB vom 17.06.2011 oder 24.06.2011
- Beteiligung nach § 4(2) BauGB und Beteiligung nach § 3(2) BauGB vom 13.07.2015 bis 14.08.2015

2. Sachverhalt**2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Vor Leubach" umfasst eine Fläche von ca. 7,40 ha. Er wird begrenzt

im Norden: durch die Flurstücke Nr. 2336 i.T., 2335 i. T. Und 2338;

im Westen: durch die Flurstücke Nr. 106 und 110;

im Süden: durch die Flurstücke Nr. 386 und 336/3;

im Osten: durch die Flurstücke Nr. 2338, 2342 i.T., 2343 i.T., 2346, 2354, 2355, 2503 (Vor Heubach, Weg) i.T. und 386.

Der räumliche Geltungsbereich betrifft die Grundstücke 2335 i.T., 2336 i. T., 2342 i.T., 2343 i.T., 2347, 2348, 2349 und 2503 (Vor Heubach, Weg) i.T.

2.2 Anlass der Planungen

Die Stadt Schiltach beabsichtigt im Bereich "Vor Leubach" neue Bauflächen zu erschließen.

Aufgrund der schwierigen Topographie in Verbindung mit den großen Waldflächen wird dies eine der letzten größeren zusammenhängenden Flächen für die Siedlungsentwicklung in Schiltach sein. Ursprünglich sollten im Bereich "Vor Leubach" weitere Wohnbaugrundstücke entstehen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung (genehmigte Fassung aus dem Jahre 2008) wurde das vorgesehene allgemeine Wohngebiet umgewandelt in gewerbliche Nutzung, da neben dem Wohnungsdruck auch eine große Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen bestand und eine Wohnentwicklung aufgrund der Konfliktsituation Lärm aus dem bestehenden Gewerbegebiet nicht möglich war. Die Empfehlung des Lärmgutachtens veranlasste den Gemeinderat also, die Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" aufzugeben und gewerbliche Nutzung in

die Darstellung der 2. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes aufzunehmen. Dies überwiegend aufgrund des noch bis ins Jahr 2017 als Störfallbetrieb eingestuften Gewerbebetrieb „Hansgohe“.

Ein Bedarf an Wohnen und Gewerbe besteht bis heute, da die Stadt aufgrund der o.g. Konfliktsituation kein geeignetes Konzept aufstellen konnte, um den städtischen Gesamtbedarf zu decken, unter Berücksichtigung der wenigen Entwicklungsflächen auf der Gemarkung.

Mit Erlass vom 04.07.2017 (Aktenzeichen 54.3-8823.12/Störfallaktion) hat das RP Freiburg allerdings zwischenzeitlich mitgeteilt, dass das Hansgrohe-Werk Schiltach-West mit den vorhandenen Stoffmengen nicht mehr unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung fällt, was die Stadt veranlasste die vorhandenen Konfliktsituationen neu zu bewerten und neue Planungskonzepte aufzustellen.

Das Gebiet stellt eine der wenigen siedlungsnahen und unbewaldeten Flächen dar, die sich noch für eine Bebauung eignen. Dabei steht auf Grund der topographischen Gegebenheiten (Hangbereich) ausschließlich die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe und Wohnnutzung im Vordergrund. Inzwischen konnte ein Planungskonzept entwickelt werden, welches diese Umstände, unter Berücksichtigung der Topographie und der Ergebnisse einer aktualisierten schalltechnischen Untersuchung, berücksichtigt.

Um dem Bedarf an Wohnen und Gewerbe nachzukommen und gleichzeitig die vorhandenen Lärmimmissionen aus dem südlichen Bereich zu berücksichtigen, bietet sich die Ausweisung des neuen Nutzungstyps „urbanes Gebiet“ an, wobei im südlichen Bereich weiterhin die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets erhalten werden soll, um die bestehenden Betriebe auch in Zukunft nicht einzuschränken und einen 3-Schicht-Betrieb zu ermöglichen.

Im nun aufzustellenden Bebauungsplan werden die möglichen Flächennutzungen konkretisiert.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Schiltach an einem nach Süden exponierten Talhang der Kinzig und schließt an die bestehende gemischt genutzte Bebauung „Vor Heubach“ an. Es handelt sich überwiegend um einen als Wirtschaftsgrünland genutzten Hangbereich und um einen forstlich genutzten Streifen (35 m Tiefe für Waldumbaumaßnahmen) mit einer Bruttofläche von ca. 7,4 ha.

Das Plangebiet wird in West-Ost-Richtung von einer Hauptwasserversorgungsleitung des Zweckverbandes und einer 20-KV-Freileitung durchzogen, dies wird bei der vorliegenden Bebauungsplanung berücksichtigt. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über die Einrichtungen der vorhandenen Bebauung möglich.

2.3 Ziele und Zwecke

Mit Fortführung des Bebauungsplanverfahrens möchte die Stadt Schiltach den Bedarf an Wohn- und gewerblichen Nutzungen decken.

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

Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 13.07.2015 bis 14.08.2015 durchgeführt, die TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 13.07.2015 bis 14.08.2015.

Auf Grund der eingegangenen Anregungen und Bedenken musste der Bebauungsplanentwurf – neben kleineren Ergänzungen und Anpassungen – insbesondere in folgenden Punkten geändert werden (die An-

derungen sind in den beiliegenden Planunterlagen grau markiert). Weitere Änderungen ergeben sich aufgrund des geänderten Planungskonzepts, welche ebenfalls grau markiert sind.

Örtliche Bauvorschriften:

- freie Wahl der Dachneigung
- uneingeschränkte Regelung für Dachaufbauten innerhalb der GHmax

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Änderung von Mischgebiet in Urbanes Gebiet
→ keine gleichgewichtige Durchmischung erforderlich
- neue Definition für Ermittlung des Bezugspunktes der Gebäudehöhe, da inzwischen bestimmte Festsetzungen erforderlich sind
- freizuhaltende Sichtfelder in den Einmündungsbereichen ergänzt
- Regelungen zum Immissionsschutz entfernt, da keine Überschreitungen
- neue artenschutzrechtliche Kartierungen mit Fachbeitrag und daraus resultierende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:
 - Hinweise zu Gehölzrodungen (inzwischen gesetzlich gefordert)
 - Hinweise zur insektenfreundliche Beleuchtung (inzwischen gesetzlich gefordert)
 - Aufstellen von zwei Fledermaustürmen und Verhängung eines Fledermausflachskastens im Bereich der Flächen mit Waldumbau (nördlicher Geltungsbereich)
 - Verhängung von 18 Nistkästen im Bereich der Flächen mit Waldumbau (nördlicher Geltungsbereich) und an den best. und zu erhaltenden Gehölzen im Süden
 - Anlage eines Habitats für Waldeidechsen in Form von offenen Stellen und Totholzhäufen siehe zeichnerischer Teil Maßnahme A3
 - Bewirtschaftung der nördlichen Mulde mit niederer Vegetation und Rohbodenstellen siehe zeichnerischer Teil Maßnahme A2.
 - Materiallager und Baustelleneinrichtungsflächen dürfen nicht im Bereich der als FFH-Mähwiesen und Offenlandbiotope ausgewiesenen Bereiche angelegt werden (unmittelbar angrenzend an das Plangebiet). Eine Befahrung oder das Betreten ist ebenfalls unzulässig. Sie sind vor und während der Baumaßnahme mit Flatterband oder einem Bauzaun abzugrenzen.

Begründungen:

- Ergänzung Erfordernis der Planaufstellung an heutige Gegebenheiten
- insgesamt Konkretisierung der Begründung und Einarbeitung des neuen Planungskonzepts
- Einarbeitung der überarbeiteten artenschutzrechtlichen Untersuchungen und Ergebnis der Umweltprüfung

Schalltechnische Untersuchungen

Die schalltechnische Untersuchung musste u.a. aufgrund der folgenden Themen neu erstellt werden:

- neue Ausgangslage: Hans-Grohe kein Störfallbetrieb
- neues Planungskonzept
- neues Nutzungstyp „urbanes Gebiet“

- Berücksichtigung der Verkehrslärmmissionen lt. Stellungnahme Gewerbeaufsicht

Umweltbericht / Artenschutz

Da artenschutzrechtliche Untersuchung nur innerhalb eines Zeitraumes von 3-5 Jahren anerkannt werden, mussten diese in diesem Jahr vollständig wiederholt durchgeführt werden.

Im Umweltbericht wird das neue Planungskonzept berücksichtigt und der Ausgleichsbedarf überschlägig ermittelt. Eine finale Fassung wird nach dem nachfolgend genannten Abstimmungstermin erarbeitet und ist Gegenstand der erneuten, öffentlichen Beteiligung.

2.5 Abstimmungstermin

Am 24.10.2023 findet darüber hinaus ein Termin mit dem Planungsbüro Gfrörer und dem Zweckverband Wasserversorgung kleine Kinzig statt, an welchem die heute geltenden technischen Anforderungen in Bezug auf die vorhandene Wasserleitung und ggf. notwendige Änderungen in der Planung besprochen werden. Die daraus resultierenden Änderungen und das Ergebnis der Besprechung werden dem Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung ebenfalls durch das Planungsbüro vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

1. Die Berücksichtigung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangene Stellungnahmen wird gemäß Empfehlung der Verwaltung beschlossen
2. Der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Begründung und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 14.08.2023 mit den vorgestellten Änderungen in der Sitzung wird vom Gemeinderat gebilligt.
3. Die geänderten örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.08.2023 mit den vorgestellten Änderungen in der Sitzung werden vom Gemeinderat gebilligt.
4. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Anhörung der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird in Form einer Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.