

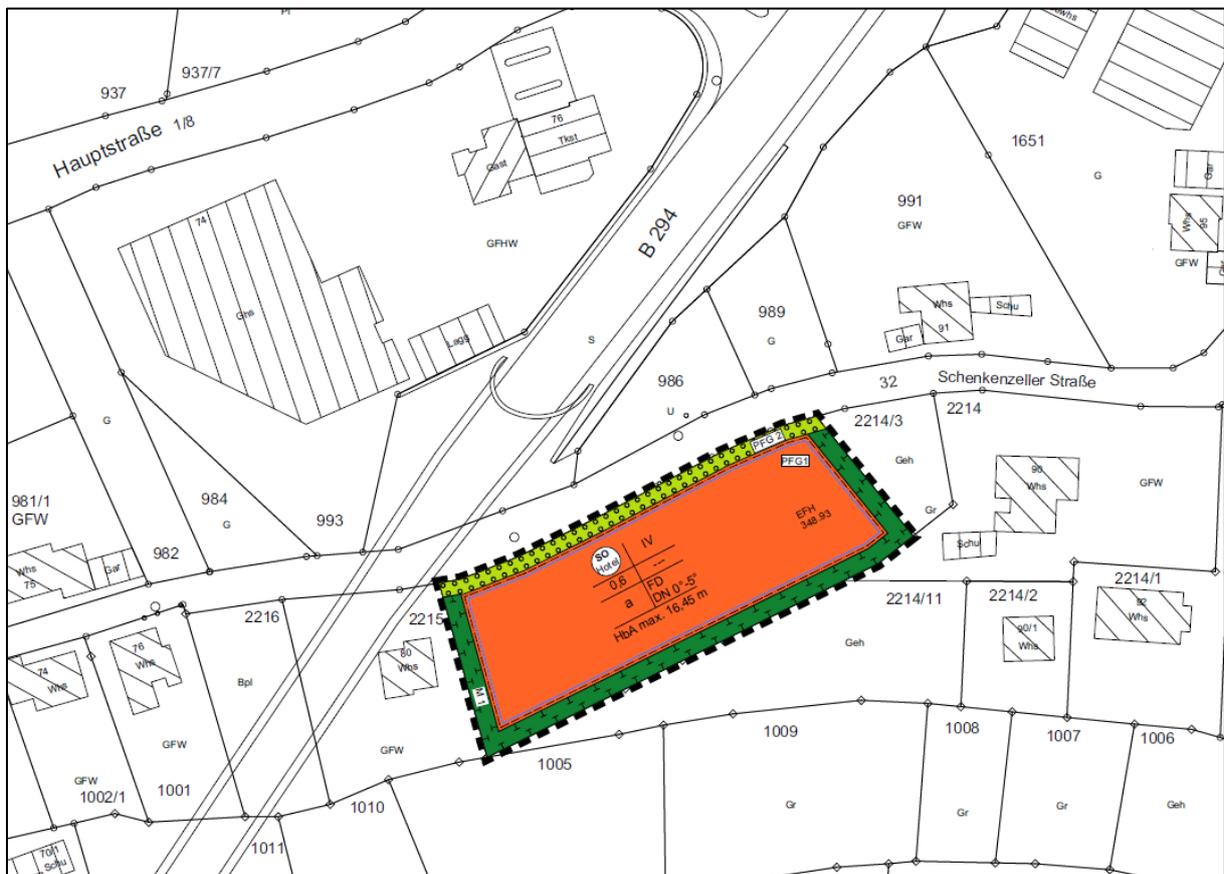
Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Sondergebiet Hotel“ und Örtliche Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Schiltach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.11.2022 den Bebauungsplanentwurf „Sondergebiet Hotel“ gebilligt und beschlossen, für diesen die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Für den geänderten Planbereich ist der Lageplan-Entwurf des Büros Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen, vom 23.11.2022 maßgebend. Dieser ergibt sich aus dem nachfolgenden Kartenausschnitt:



Die zur Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich am südlichen Stadtrand der Stadt Schiltach und liegt auf einer Höhe von ca. 348,93 m bis 358,55 m ü. NHN.

Der ca. 0,2 ha große Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke 2214/4, 2214/5, 2214/6, 2214/7, 2214/8, 2214/9 und 2214/10.

Das Plangebiet wird im Norden durch Schenkzeller Straße (Flst. 32) begrenzt. Südlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg auf dem Flst. 2214/11. Im Westen und Osten grenzen bebaute Grundstücke (Flst. 2215 und 2214/3) an das Plangebiet an.

Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Schiltach hat am 05.05.2021 in ihrer öffentlichen Gemeinderatssitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Hotel“ beschlossen, um am südlichen Stadtrand die Errichtung eines Hotels zu ermöglichen.

Planungsrechtlich ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ vorgesehen. Durch die geplante Entwicklung einer bisher unbebauten Fläche im Innenbereich, kommt für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung.

Nachdem die Überlegungen für den Bau eines Hotels auf dem Parkhaus in der Hauptstraße nicht mehr aktuell sind, wurde als Ersatzstandort die Fläche der Schramberger Wohnungsbau GmbH in der Schenkzeller Straße oberhalb des Nordportals des Schloßbergtunnels als möglicher Standort für das geplante Bauvorhaben ermittelt.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist durch Einfamilienhäuser und gewerbliche Nutzung geprägt.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist auf einer ca. 0,2 ha großen Fläche planungs- und bauordnungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung einer Hotelanlage zu schaffen, um Unterkunftsmöglichkeiten für Geschäftsreisende und einzelne Touristen zu bieten.

Die Erschließung erfolgt über die nördlich gelegene Schenkzeller Straße. Die topographischen Gegebenheiten ermöglichen den Bau von Carports an der Erschließungsstraße sowie die Planung von Aufenthaltsräumen mit begrünten Vorflächen im darüberliegenden Erdgeschoss.

Das Konzept sieht eine Eingrünung des Gebietes mit Laubbäumen vor, sodass insgesamt ein viergeschossiges Gebäude in zeitgemäßer Bauweise entstehen kann, welches sich harmonisch in die Umgebung einfügt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Ein Umweltbeitrag wurde erstellt, der die maßgeblichen Schutzgüter und die Auswirkungen der Planung berücksichtigt. Zusätzlich wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Der Umweltbeitrag und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind dem Bebauungsplan beigelegt.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schiltach- Schenkzell, 2. Änderung, aus dem Jahr 2008 stellt das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dar.

Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Beherbergungsbetriebe in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig.

Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da das gesamte Plangebiet im Flächennutzungsplan nicht als Sondergebiet dargestellt ist, müsste der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Veranlassung der Berichtigung im Flächennutzungsplan obliegt der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schiltach-Schenkenzell.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Bebauungsplanentwurf „Sondergebiet Hotel“ in Plan und Text mit dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften, der Begründung, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und dem Umweltbeitrag wird nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 16. 12. 2022 bis einschließlich 27. 01. 2023

im Rathaus Schiltach, Marktplatz 6, 77761 Schiltach während der üblichen Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt.

Die ausgelegten Unterlagen sind auch im Internet unter <https://www.schiltach.de> abrufbar.

Während dieser Auslegungsfrist besteht die Gelegenheit zur Erörterung und zum Vorbringen von Anregungen bzw. Stellungnahmen (schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift der Gemeindeverwaltung).

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Des Weiteren weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

In Zusammenhang mit dem Datenschutz wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Bebauungsplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung (Ortschaftsrat/Gemeinderat) beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Stellungnahme oder der betroffenen Personen ausdrückliche und offensichtliche Einschränkungen ergeben. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz (BW LDSG).

Sofern die Stellungnahme ohne Absenderangaben abgegeben werden, ergeht keine persönliche Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Schiltach, den **08.12.2022**

Thomas Haas

Bürgermeister