



Beschlussvorlage

Amt: 61 Kühl	Datum: 18.08.2016	Az.: - 0684/Kü	Drucksache Nr.: 223/2016
-----------------	-------------------	----------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	14.09.2016	vorberatend	öffentlich	
Ortschaftsrat Mietersheim	22.09.2016	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	26.09.2016	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

- Bebauungsplan RIEDMATTEN, 7. Änderung
- Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 2. Mai 2016
- Beratung des Entwurfs
- Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
- Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans RIEDMATTEN, 7. Änderung, Stand vom 30.03.2016, beschlossen am 2. Mai 2016, wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB auf das für den Bebauungsplan umgrenzte Gebiet vom 2. September 2016 geändert.
2. Der Entwurf zum Nutzungsplan wird gebilligt.
3. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
4. Auf der Grundlage des Entwurfs wird gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Anlage(n):

- Übersichtsplan: bestehendes Planrecht
- Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 2. Mai 2016

BERATUNGSERGEBNIS		Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)			Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

- Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs vom 2. September 2016
- Entwurf vom 2. September 2016 - Zeichnerischer Teil
- Entwurf vom 2. September 2016 - Textlicher Teil
- Entwurf vom 2. September 2016 - Örtliche Bauvorschriften
- Entwurf vom 2. September 2016 - Begründung

Begründung:

1. Reduzierung des Geltungsbereichs des Aufstellungsbeschlusses vom 2. Mai 2016

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 2. Mai 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans RIEDMATTEN, 7. Änderung beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst den nördlichen Bereich mit den Flurstücken Nr. 344/14, /18, /19, /20 und einen südlichen Bereich mit dem Flurstück Nr. 344/17.

Im nördlichen Bereich soll das bestehende Sondergebiet für die Bereitschaftspolizei in ein Gewerbegebiet umgewandelt und neues Baurecht geschaffen werden.

Der südliche Teil wurde ursprünglich mit aufgenommen, um Einzelhandelsfestsetzungen neu zu ordnen. Ein Umzugsvorhaben eines Handelsbetriebes innerhalb des Gebiets gab dazu den Anlass.

Mit der planerischen Neuordnung der Einzelhandelsfestsetzungen und der damit einhergehenden Zulassung von Einzelhandelsbetrieben würden die derzeitigen Einzelausschlüsse aufgeweicht. Ohne dem ausstehenden Einzelhandelskonzept vorzugreifen, das momentan vom Büro Dr. Acocella fortgeschrieben wird, ist es raumplanerisch höchst fraglich, ob man die Einzelhandelsfestsetzungen dort planungsrechtlich lockern sollte.

Um keine nachteiligen Auswirkungen zu riskieren, wird daher der Geltungsbereich zurückgenommen.

Nach juristischer Prüfung kann das Anliegen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden.

Der Aufstellungsbeschluss für das südliche Teilgebiet auf dem Flurstück Nr. 344/17 wird somit aufgehoben.

2. Grundzüge des Bebauungsplanentwurfs

Der Bebauungsplan umfasst damit ausschließlich die nördliche Planung des neuen Gewerbegebiets auf der Teilfläche des ehemaligen Sondergebiets der Polizei.

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandel, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die Grundzüge der Planung orientieren sich am Leitgedanken der 6. Änderung, produzierendes Gewerbe als primäre Nutzung im Gebiet zu etablieren und zu schützen. Das Maß der baulichen Nutzung ist den Erfordernissen dieser Nutzung angepasst. Aufgrund der sich daraus ergebenden hohen Versiegelung ist eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Im Sinne der energetischen Nachhaltigkeit sind auch alternative oder ergänzende Nutzungsformen auf der Dachebene möglich, darunter die Möglichkeit zur Unterbringung von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen.

Die Festsetzungen sind im Detail dem textlichen Teil des Bebauungsplans und die Grundzüge der Planung im Genaueren der Begründung im Anhang zu entnehmen.

In den Örtlichen Bauvorschriften unterliegen Werbeanlagen einer starken Reglementierung. Die Werbeattractivität des Standorts am Eingangs- und Uferbereich des Seeparks und das Risiko, dass dieser Bereich von Werbung bestrahlt werden könnte, werden als sehr hoch eingeschätzt. Die nördlichen Grundstücke dieses Bebauungsplans sind weithin im Seepark sichtbar. Um dies zu verhindern, ist ein Aufstellen von Werbeanlagen in Richtung des Seeparks untersagt.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt werden. Die rechtlichen Voraussetzungen zu diesem Verfahren wurden geprüft und sind erfüllt.

3. Gutachterliche Tätigkeiten

Im Zentrum des Plangebiets, auf dem Flurstück Nr. 344/18, ist das Grundstück mit einem dichten Gehölzbestand bewachsen. Der Bewuchs entstand über mehrere Jahre hinweg aufgrund fehlender Pflege, bzw. aufgrund einer fehlenden aktiven Nutzung des Baugrunds. Das Grundstück hat eine Größe von 7.444 m². Es wird nicht bewirtschaftet und liegt brach.

In der Abwägung der Umweltbelange wird im Falle von Baumaßnahmen auf diesem Grundstück von einem erheblichen Eingriff ins Schutzgut „Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume“ ausgegangen.

Artenschutzrechtliche Fragen stehen weiterhin im Raum. Die Grundstückseignerin setzte sich hierzu bereits mit der unteren Naturschutzbehörde des Ortenaukreises in Verbindung und hat ein Avifauna-Gutachten (Vogelbestand) bei einem privaten Büro in Auftrag gegeben. Die vorläufigen Ergebnisse wurden vom Gutachter der Verwaltung kurzfristig mündlich mitgeteilt: Es wurde die Vogelart Pirol beobachtet. Ob der Pirol dort brütet ist nicht bekannt. Mauereidechsen wurden auf dem Nachbargrundstück entdeckt, sind aber nicht auf dem Gehölzgrundstück heimisch. Alles in Allem sieht er kein K.O.-Kriterium, was gegen die Bebauungsplanaufstellung spreche.

Trotz des Gehölzbewuchses und des erheblichen Eingriffs ins Schutzgut „Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume“ kann das Bebauungsplanverfahren über die Bestimmungen des § 13a fortgesetzt werden, da es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme mit einer Baugrundstücksfläche von unter 20.000 m² handelt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 2. Mai 2016 des Bebauungsplans RIEDMATTEN, 7. Änderung auf das für den Bebauungsplan umgrenzte Gebiet vom 2. September 2016 zu ändern.

Weiterhin empfiehlt die Verwaltung, die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs RIEDMATTEN, 7. Änderung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu beschließen.

Tilman Petters

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.