



Beschlussvorlage

Amt: 61 Kühl	Datum: 22.03.2017	Az.: - 0684/Kü	Drucksache Nr.: 74/2017
-----------------	-------------------	----------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	05.04.2017	beschließend	öffentlich	13 Ja, 1 Enth.
Ortschaftsrat Mietersheim	06.04.2017	vorberatend	öffentlich	Einstimmig
Gemeinderat	15.05.2017	beschließend	öffentlich	Einstimmig

Beteiligungsvermerke

Amt	30					
Handzeichen						

Eingangsvermerke

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

Betreff:

- Bebauungsplan RIEDMATTEN, 7. Änderung im Stadtteil Mietersheim**
- Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - Zweite eingeschränkte Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange
 - Information zum Planungs- und Sachstand

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.
2. Der geänderte Entwurf zum Bebauungsplan wird gebilligt.
3. Die erneute Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschränkt auf die jeweiligen Anregungen und Einwendungen der ersten Beteiligung mit einer Frist von 10 Arbeitstagen (2 Wochen) beschlossen.

Anlage(n):

- Auswertung der Stellungnahmen aus der Offenlage
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
- Begründung zum Bebauungsplan
- Nutzungsplan zum Bebauungsplan

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.			

Begründung:

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Der Bebauungsplan hat gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 26.09.2016 das Offenlageverfahren mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 10. Oktober 2016 bis 11. November 2016 durchlaufen.

Es gab keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden 52 Behörden und Träger angeschrieben. Von den 37 Antworten gaben 10 Träger Anregungen ab.

Die Stellungnahmen und die Abwägung der Stellungnahmen sind im Anhang beigefügt. Die aufgenommenen Anregungen wurden in die im Anhang beigefügte aktualisierte Fassung des Bebauungsplanes übernommen.

Anpassungen des Bebauungsplanes wurden wie folgt vorgenommen:

- Planungsrechtliche Festsetzungen der Gewässerrandzone des im Plangebiet befindlichen Entwässerungsgrabens
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt für Pflegemaßnahmen der Gewässerrandzone
- Flächen für eine Transformatorenstation zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität
- Boden- und Grundwasserschutzregelungen
- sonstige Anpassungen bereits getroffener Festsetzungen (z.B. Altasten, Luftfahrtschutz, etc.)

Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Stellungnahmen zu beschließen und den angepassten Entwurf des Bebauungsplanes zu billigen.

Zweite eingeschränkte Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange

Aufgrund der veränderten Planung sind gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB die Stellungnahmen teilweise erneut einzuholen. Dies kann jedoch mit einer angemessenen Verkürzung der Frist und nur zu den geänderten und ergänzten Teilen der Planung geschehen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt. Insofern kann die Einholung der Stellungnahmen auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die erneute Einholung der Stellungnahmen auf die von den Anpassungen berührten Behörden und Träger zu beschränken und nur Stellungnahmen zu den geänderten und ergänzten Teilen zuzulassen.

Die Verwaltung empfiehlt weiterhin, eine Frist der erneuten Beteiligung von 2 Wochen festzusetzen.

Information zum Planungs- und Sachstand

Auf dem Flurstück Nr. 344 / 18 ist über mehrere Jahre ein Gehölzbewuchs aus Sukzession entstanden. Das Gehölz wurde vom Landratsamt Ortenaukreis als Wald auf einer Fläche von rund 0,5 ha im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) bewertet. Aufgrund unterlassener Pflege des Grundstücks ist der Wald entstanden. Wald erfordert nach der Landesbauordnung einen Abstand von 30 m zur Bebauung. Um das Grundstück als Gewerbebauland im Bebauungsplan festsetzen zu können, ist eine Waldumwandlungserklärung zu beantragen.

Diese kann beim Landratsamt beantragt werden. Voraussetzung hierzu sind aufzuzeigende Ausgleichflächen, auf denen insgesamt 0,5 ha neu aufzuforsten sind.

Die Grundstückseigentümerin hat bereits über eine Flächenagentur des Landes eine Fläche von 1.800 m² im Kreis Emmendingen in Aussicht gestellt bekommen. Weitere Flächen konnte die Eigentümerin seit Januar dieses Jahres nicht akquirieren.

Der Bebauungsplan kann erst nach der Waldumwandelungsgenehmigung Rechtskraft erlangen. Aus diesem Grund hat die Stadtverwaltung potentielle Flächen für Neuaufforstungen innerhalb der Gemarkung Lahr ausgemacht, auf denen die restlichen 0,32 ha Wald aufgeforstet werden können.

Ein Städtebaulicher Vertrag wird zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen und zur Kostenregelung mit der Eigentümerin als notwendig erachtet.

Die Problematik der Waldumwandlung und der zugehörigen Flächenakquirierung hat dazu geführt, dass der Bebauungsplan nicht im Verfahren voranschreiten konnte.

Die im Norden des Gebiets ansässige Firma möchte ihren Standort dort baulich erweitern. (Siehe hierzu die Vorlage zum Aufstellungsbeschluss in der Drucksache Nr. 80/2016, beschlossen am 02.05.2016.)

Es wurde der Stadtverwaltung mitgeteilt, dass der Start des Rohbaus noch vor der Frostperiode dieses Jahres stattfinden soll. Damit dies geschehen kann ist entweder ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder zumindest die Planreife notwendig.

Die formelle (verfahrensbezogene) Planreife ist gemäß § 33 Abs. 3 BauGB gegeben. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Von daher ist ausreichend, dass die betroffene Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme hatten. Dies war im Rahmen der Offenlage der Fall. Ein Abwarten der 2. Offenlage ist für die formelle Planreife nicht notwendig.

Die materielle (inhaltliche) Planreife setzt voraus, dass mit ausreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass die vorgesehenen Festsetzungen auch Inhalt des Bebauungsplanes werden. Dies kann auch für Teile des Plangebietes unterschiedlich zu beurteilen sein (sogenannte Teilplanreife). Insofern besteht Planreife, soweit die Waldproblematik auf die Festsetzungen keinen Einfluss hat. Dies ist außerhalb des 30 m großen Waldabstandes der Fall.

Für die Bereiche, auf denen der Wald und der Waldabstand liegen, kann dagegen derzeit keine materielle Planreife angenommen werden. Dies würde mindestens erfordern, dass das Landratsamt die für die Rechtskraft des Bebauungsplanes notwendige Waldumwandlungserklärung in Aussicht stellt. Dies wird angestrebt, da es aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar ist, entwickeltes Bauland mit der Waldfläche und dem Waldabstand zu entwerten.

Sind ausreichend Aufforstungsflächen gefunden, kann das Bebauungsplanverfahren zum Abschluss gebracht werden.

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.