

Gremium	Datum	Status	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	16.12.2021	Beschlussfassung	öffentlich

Bauamt Bearbeiter: Uwe Veit Aktenzeichen: 621.41	Datum: 06.12.2021 Kostenstelle: Sachkonto:
---	---

Betreff: ***Bebauungsplan "Espel - 1. Erweiterung"***
 Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen
 Auslegung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung
 eingegangenen Stellungnahmen, Billigung des
 geänderten Planentwurfs, Beschluss der Beteiligung der
 Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und
 sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Anlagen:**
- Abwägungsprotokoll aus der frühzeitigen Beteiligung vom 01.12.2021
 - Abgrenzungsplan mit Geltungsbereich in der Fassung vom 01.12.2021
 - Zeichnerischer Teil Bebauungsplan (Entwurf) in der Fassung vom 01.12.2021
 - Planungsrechtliche Festsetzungen (Entwurf) in der Fassung vom 01.12.2021
 - Örtliche Bauvorschriften (Entwurf) in der Fassung vom 01.12.2021
 - Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf) in der Fassung vom 01.12.2021
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 01.12.2021
 - Umweltbericht mit Bestandsplan in der Fassung vom 01.12.2021
 - Baugrundgutachten in der Fassung vom 29.11.2021

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangene Stellungnahmen wird gemäß Empfehlung der Verwaltung beschlossen.
2. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und textlichen Festsetzungen wird in der Fassung vom 01.12.2021 vom Gemeinderat gebilligt.
3. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.12.2021 werden vom Gemeinderat gebilligt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird in Form einer Planauflage mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung durchgeführt.

Begründung:

Bisherige Beschlusslage

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.03.2021
- Beteiligung nach § 4(1) BauGB vom 25.03.2021 (Anschreiben) bis 10.05.2021 und Beteiligung nach § 3(1) BauGB vom 29.03.2021 bis 10.05.2021

Sachverhalt

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Blumberger Stadtteils Kommingen an der Hegaustraße (B 314) und schließt unmittelbar an die gewerblich genutzte Bestandsbebauung des Ortes an.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten in Richtung Ortslage ab. Die Flächen selbst werden derzeit mit Ausnahme eines kleinen Lagerplatzes landwirtschaftlich genutzt. Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 1,697 ha umfasst die Flurstücke 33/7 (Weg), 1410/1 (Teilfläche), 1452 und 1457 (Teilfläche).

1.2 Ziele und Zwecke

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Baugeschäftes in Richtung Osten zur Errichtung einer Produktionshalle für Gebäudedefertigteile mit den erforderlichen Betriebs-, Lager- und Verkehrsflächen geschaffen werden.

Gleichzeitig dient der Bebauungsplan der Berücksichtigung der Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz.

1.3 Ergebnis der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 29.03.2021 (Anschreiben) bis 10.05.2021 durchgeführt, die TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 5.03.2021 (Anschreiben) bis 10.05.2021.

Auf Grund der eingegangenen Anregungen und Bedenken musste der Bebauungsplanvorentwurf – neben kleineren Ergänzungen und Anpassungen – insbesondere in folgenden Punkten geändert werden (die Änderungen sind in den beiliegenden Planunterlagen grau markiert):

- Ergänzende Regelungen und Festsetzungen zur Freihaltung von Sichtdreiecken etc. im zeichnerischen Teil und in den örtlichen Bauvorschriften aufgrund der Hinweise des Polizeipräsidiums Konstanz;
- Übernahme ergänzender Hinweise zur Geotechnik in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgrund der Stellungnahme des geologischen Landesamtes;
- Ergänzung der Begründung bezüglich des Flächenbedarfs aufgrund der Stellungnahme des Regionalverbands;
- Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen, der planungsrechtlichen Festsetzungen und der Begründung in Bezug auf die Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz und aufgrund der vorliegenden Ergebnisse aus dem Vorentwurf für das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren;

- Festsetzung von Blendschutzmaßnahmen, sofern PKW-Stellplätze im Bereich des Anbauverbots der Bundesstraße errichtet werden sollen aufgrund der Stellungnahme der Abt. Mobilität, Verkehr, Straße des RP Freiburg;
- Anpassung der Festsetzungen für die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie ergänzende Erläuterungen hierzu in der Begründung;
- Anpassung der Flächenabgrenzung für das Regenrückhaltebecken aufgrund der vorliegenden Ergebnisse aus dem Vorentwurf für das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren;
- Einarbeitung der Ergebnisse aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes und in die Begründung;
- Überarbeitung der grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebote und Wiesenutzung);
- Überarbeitung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

Außerdem wird ein Mindestmaß an Dachflächen, die mit einer extensiven Begrünung zu versehen ist, festgesetzt und in der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich berücksichtigt.