



Erstellt durch Bauamt

Gemeinderat

öffentlich

Entscheidung

27.07.2023

Bebauungsplan Wohngebiet "Im Stegle" in Hausen vor Wald
- Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
- Entwurfsfeststellung und Beschluss der öffentlichen Auslegung

Bisherige Beschlüsse im Gemeinderat / Ausschuss für Umwelt und Technik / Verwaltungsausschuss zum Thema am 19.11.2020 / 22.04.2021 / 30.06.2022

Sachdarstellung:

Ziel und Zweck der Planung:

Die Baulandentwicklung in Hausen vor Wald steht in den Startlöchern. Im aktuellen städtebaulichen Entwurf sind 26 Bauplätze dargestellt, die den Bedarf an Wohnraum auch z.B. für Tiny-Häuser, in den nächsten Jahre decken können. Dadurch kann Hausen vor Wald nachhaltig aufgewertet und das dörfliche Leben gestärkt werden, was als Meilenstein und entscheidendem Beitrag zur Standortsicherung und Attraktivierung des Stadtteils bezeichnet werden kann.

Da der Planbereich im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, muss der FNP im Zuge eines punktuellen Änderungsverfahrens parallel zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 Abs. (3) BauGB angepasst werden.

Der Gemeindeverwaltungsverband Donaueschingen hat die frühzeitige Beteiligung der angesprochenen 11. FNP-Änderung in der GVV-Sitzung am 23.06.2022 beschlossen und die Beteiligung bereits durchgeführt.

Die Entwurfsfeststellung der FNP-Änderung ist im September vorgesehen.

Stand des Verfahrens:

Am 19.11.2020 hat der Gemeinderat formal die Aufstellung des Bebauungsplans Wohngebiet „Im Stegle“ beschlossen. Am 30. Juni 2022 wurde durch den Gemeinderat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingeleitet. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren wurde in der Zeit vom 15.08.2022 bis 20.09.2022 durchgeführt.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung:

Sämtliche von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und aus der Bürgerschaft eingegangenen Stellungnahmen wurden soweit möglich und erforderlich in den fortgeschriebenen Planunterlagen berücksichtigt.

Die Stellungnahmen sind in der beiliegenden „Abwägungsvorlage“ dokumentiert (Anlage 9) und zur Beschlussfassung mit den jeweiligen Beschlussvorschlägen aufbereitet. Von Seiten der Bürger sind drei Stellungnahmen eingegangen, von Seiten der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange insgesamt 26.

Durch die eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich folgende Hauptänderungspunkte an den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans oder der Örtlichen Bauvorschriften:

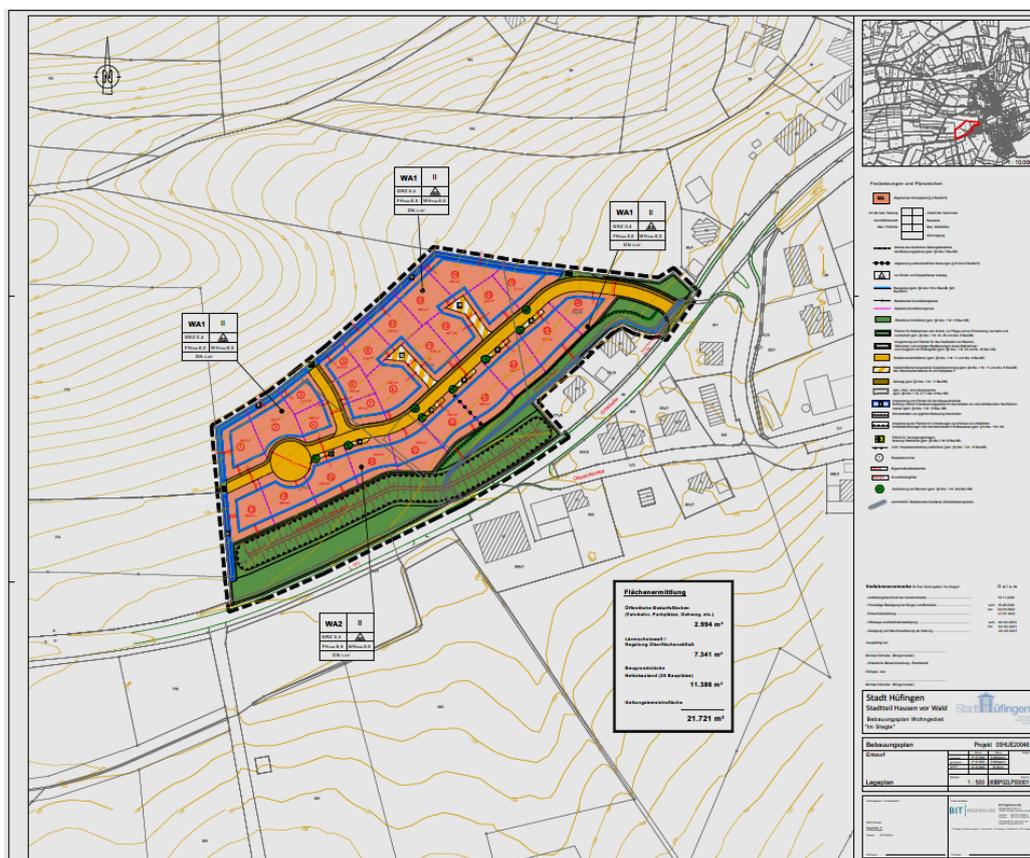
- Konkretisierung des Umweltberichts und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz samt Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen (v.a. externe Ökokontomaßnahmen)
- Ergänzung des Umweltberichts um eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung
- Vergrößerung der Wendepalte von 18m auf 21m im zeichnerischen Teil
- Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften zur Beleuchtung, Vogelschlag, Einfriedungen und der Dachbegrünung
- Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen um Vorgaben zur Regenwasserversickerung und zur Regenwasserrückhaltung auf den Privatgrundstücken
- Festsetzung eines Gewässerrandstreifens im zeichnerischen Teil
- Korrektur der Begründung zur Klarstellung des Bplan-Regelverfahrens
- Entfall der Darstellung von Regenrückhalteanlagen im öffentlichen Grünstreifen im zeichnerischen Teil

Weitere Vorgehensweise:

Nach Zustimmung des Gemeinderates zum Entwurf des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften sowie Beschlussfassung über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, wird die Verwaltung nach der ortsüblichen Bekanntmachung die öffentliche Auslegung mit den Anlagen 1 bis 9 gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB durchführen.

Die Abgrenzung des Entwurfs des Bebauungsplans Wohngebiet „Im Stegle“ kann folgender Planskizze entnommen werden.

Lageplan:



Anlagen:

1. *Bebauungsplan Wohngebiet „Im Stegle“– zeichnerischer Teil*
2. *Bebauungsplan Wohngebiet „Im Stegle“– Satzungstext*
3. *Bebauungsplan Wohngebiet „Im Stegle“– textliche Festsetzungen*
4. *Bebauungsplan Wohngebiet „Im Stegle“– Begründung*
5. *Umweltbericht*
6. *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag*
7. *Natura2000-Verträglichkeitsprüfung*
8. *Lärmgutachten*
9. *Abwägungssynopse*



Beschlussvorschlag:

- 1.) Über die im Zuge der frühzeitigen Benachrichtigung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und über die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend Anlage 9 entschieden.
2. Der Entwurf des Bebauungsplan Wohngebiet „Im Stegle“ und die Örtlichen Bauvorschriften vom 27.07.2023 werden festgestellt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans Wohngebiet „Im Stegle“ und die Benachrichtigung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.