

Sitzungsvorlage zur Gemeinderat - Sitzung am 30.07.2020

Vorlage 2020/150 - öffentlich:

Bebauungsplan "Im Amtsgarten"

- 1. Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage**
- 2. Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

I. Verfahrensstand

Die Stadt Tengen beabsichtigt, Flächen im Bereich des Gewanns „Im Amtsgarten“ einer Bebauung zuzuführen. Es sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets geschaffen werden. Einen entsprechenden Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans hat der Gemeinderat der Stadt Tengen am 13.11.2017 gefasst.

II. Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage/Behördenbeteiligung

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung liegen Ihnen als Anlage II. (Querliste) mit Beschlussvorschlägen vor. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Es wird empfohlen den Beschlussvorschlägen der Planerin zu folgen.

III. Planentwurf

Für die Grundzüge der Planung wird auf die Vorlage zur Sitzung am 18.12.2019 verwiesen. Aus der erneuten Offenlage werden die Vorgaben und Anregungen des Landratsamtes, Abt. Baurecht und Abt. Naturschutz, übernommen.

Das Baurechtsamt hat eine redaktionelle Änderung vorgeschlagen. Es kann so die größtmögliche Anzahl von Stellplätzen geschaffen werden. Ein Hinweis der Polizei im Bezug auf den Abstand von Zaunanlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen wird zur Kenntnis genommen, ist aber bereits im Plan und auch von der Landesbauordnung vorgegeben.

Vom Naturschutz werden

1. folgende Maßnahmen noch vorgegeben, zum Teil fallen auch bisherige Überlegungen heraus:

- a) Der Erhalt von näher bestimmten Bäumen muss dinglich gesichert werden.
- b) Das Anbringen von Nisthilfen für den Wendehals muss dinglich gesichert werden.
- c) Die Sicherung von Streuobstbäumen durch die Stadt in einem in 700 m entfernten Streuobstbestand ist nicht verhältnismäßig und entfällt damit als Vorgabe.
- d) Die Stadt schließt einen Vertrag mit dem bestehenden Bewirtschafter oder einem neuen Bewirtschafter zur Bewirtschaftung der Hinterburghalde. Kann die Fläche

nicht durch Beweidung offengehalten werden, ist dies durch ein entsprechendes Unternehmen zu bewerkstelligen.

- e) Die Festsetzung einer bestimmten Bewirtschaftungsform auf den südlich gelegenen privaten Flächen unterhalb des zukünftigen Baugebietes ist nicht verhältnismäßig und entfällt damit als Vorgabe.
- f) Die Maßnahmen zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen sind nach dem Gutachten so gut wie möglich beschrieben. Eine weitere Festsetzung ist dort nicht mehr erforderlich.

2. Einsetzen einer ökologischen Baubegleitung:

Aufgrund des ökologischen Wertes, der hohen Artenvielfalt und der hohen Sensibilität des Gebietes hält die Untere Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung für notwendig.

IV. Ergänzung der Umweltanalyse

Ergänzend zur Umweltanalyse vom 21.11.2019 wird vom Büro 365 ° ein Dokument erarbeitet, in dem alternative Standortmöglichkeiten für die folgenden Maßnahmen beschrieben und begründet werden:

- V 4 Dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen (Plangebietsextern)
- M 6 Pflanzung von Bäumen
- M 13 Anbringen von Nisthilfen für den Wendehals

Diese Ergänzung ermöglicht der Stadt die vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen ausschließlich auf städtischen Grundstücken zu realisieren. Damit kann die Vorgabe der dinglichen Sicherung in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages verbunden mit einer Baulast erfüllt und umgesetzt werden.

Die zum Teil auf privaten Grundstücken angedachten Ausgleichsmaßnahmen konnten von den privaten Grundstückseigentümern nicht eingefordert werden, zumal diese auch für evtl. Rechtsnachfolger verbindlich geblieben wären.

Das Dokument liegt noch nicht vor. Die zunächst auf teilweise privaten Grundstücken angedachten Ausgleichsmaßnahmen waren nicht umsetzbar und mussten auf städtische Grundstücke umverlegt werden. Eine gutachterliche Abwägung dazu war kurzfristig noch erforderlich.

Anlagen:

Bebauungsplan „Im Amtsgarten“ mit den Teilen
(Entwurf des Bebauungsplanes)

I. Bebauungsplan „Im Amtsgarten“ - Gesamtfassung

- Satzung mit den Bestandteilen:
 - des Bebauungsplans:
 1. zeichnerischer Teil mit Schnitten vom 23.09.2019
 2. den planungsrechtlichen Festsetzungen vom 20.07.2020
 - der örtlichen Bauvorschriften:
 3. örtliche Bauvorschriften vom 23.09.2019

- beigefügt sind weiter:
 - 4. Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften
 - 5. Abgrenzungslageplan
 - 6. Gestaltungsplan
 - 7. Umweltanalyse
 - 8. Artenschutzrechtliche Prüfung

II. Querliste (Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen)

Beschlussvorschlag:

1. Der Beschlussvorschlag zu den Stellungnahmen wird wie vorgeschlagen beschlossen.
2. Der Bebauungsplanentwurf in Teilen vom 23.09.2019 / 21.11.2019 / 20.07.2020 mit allen Teilen einschließlich der unter IV. vorgesehenen Ergänzung zur Umweltanalyse wird gebilligt.
3. Der Bebauungsplan „Im Amtsgarten“ in der Fassung vom
 - zeichnerischer Teil vom 23.09.2019
 - planungsrechtliche Festsetzungen vom 20.07.2020wird als Satzung gemäß § 10. Abs. 1 BauGB beschlossen.
4. Die Ergänzung zur Umweltanalyse zur Realisierung der öffentlich-rechtlichen Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen wird ebenfalls beschlossen.

Tengen, den 21.07.2020