Sitzungsvorlage zur Gemeinderat - Sitzung am 25.02.2019

Vorlage 2019/822 - öffentlich:

Bebauungsplan "Espel, 3. Änderung", Gemarkung Tengen, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

1. Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

I. Verfahrensstand

Der Bebauungsplan „Espel, 2. Ergänzung“ wurde aufgestellt um den großen Freizeitbereich im Nordwesten der Stadt Tengen zu erweitern und planungsrechtlich zu ordnen. Es wurde im Bereich „Ergänzung Fläche B“ ein Sondergebiet „Tennishalle“ und „Reiten“ festgesetzt.

Der bestehende Bebauungsplan lässt keine Wohnungen, auch nicht untergeordnet, im Sondergebiet „Reiten“ zu. Die Reithalle des ehemaligen Fahr- und Reitvereins wurde zwischenzeitlich in einen privaten Reiterhof umgewandelt. Für die Bewirtschaftung des Reiterhofes und Pflege der untergestellten Reitpferde ist die Anwesenheit des Betriebsinhabers oder von Pferdepflegern auf Dauer unerlässlich.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau und Aufstockung eines landwirtschaftlichen Gebäudes (Geräteschuppen an einer Reithalle) mit einer Wohnung für dem Betrieb zugeordnete Personen geschaffen werden.

Es wurden ausschließlich Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes geändert, die der Genehmigung des beantragten Bauvorhabens entgegenstehen. Alle anderen bestehenden Festsetzungen sind von der Änderung nicht berührt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde vom 03.12.2018 bis zum 07.01.2019 durchgeführt.

II. Stellungnahmen aus der Offenlage/Behördenbeteiligung

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung liegen Ihnen als Anlage 08. (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 vom 12.11.2018 verwiesen. Aus der Offenlage werden die Vorgaben und Anregungen des Landratsamts, Abt. Wasserwirtschaft und Bodenschutz sowie der Abt. Naturschutz, aufgenommen. Dies betrifft unter anderem die Regulierung des Niederschlagswassers von Seiten der Wasserwirtschaft und die Hinzuziehung eines Sachverständigen zur Prüfung, ob Vogel- und Fledermausquartiere vorhanden sind, vor den Abbrucharbeiten von Seiten des Naturschutzes. (vgl. 4.2 planungsrechtl. Voraussetzungen und 5.3 Begründung zum Bebauungsplan)

Eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes ist nicht notwendig. Der Bebauungsplan kann daher als Satzung beschlossen und öffentlich bekannt gemacht werden.

Anlagen:

Bebauungsplan „Espel, 3. Änderung“ gesamt mit den Teilen:
(Entwurf des Bebauungsplans vom 26.10.2018, ergänzt mit den Vorgaben und Anregungen aus der öffentlichen Beteiligung)

01. Deckblatt
02. Satzung
03. Rechtsplan
04. Planungsrechtliche Festsetzungen
05. Örtliche Bauvorschriften
06. Begründung
07. Abgrenzungslageplan
08. Querliste (Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden)

-- 01. bis 07. sind zusammen in einer Anlage aufgeführt, 08. separat --

<u>Beschluss:</u>

1. Der Beschlussvorschlag zu den Stellungnahmen wird wie vorgeschlagen beschlossen.

2. Der Bebauungsplanentwurf vom 26.10.2018 mit allen Anlagen wird gebilligt.

3. Der Bebauungsplan „Espel, 3. Änderung“ in der Fassung vom 26.10.2018 wird als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Tengen, den 13.02.2019