

**Erläuterung zu den Tagesordnungspunkten der Sitzung des Gemeinderates am
11.06.2018**

Vorlage Nr. GR/047/2018

**Bebauungsplanverfahren „Schlatterhof“
- Entwurfsfeststellung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung /
Behördenbeteiligung**

1. Sachstand

Der Gemeinderat hat am 03.07.2017 in öffentlicher Sitzung die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Schlatterhof“ beschlossen mit dem Zweck, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Ergänzung bzw. den Neubau eines Wohngebäudes im Bereich des „Schlatterhofes“ zu schaffen.

Das Baugrundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den bereits bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden des Schlatterhofs. Das Vorhaben dient der Nutzung im forstwirtschaftlichen Zusammenhang des Schlatterhofs (s. Anlage Begründung, Kap. 4.2). Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im gesetzlichen „Regelverfahren“, einschließlich Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsregelung, sowie zweistufigem Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens (vom 31.07. bis 04.09.2017) wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben. Die im Rahmen der Behörden / TöB-Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs nach Möglichkeit berücksichtigt. Eine vollständige Dokumentation der eingegangenen Hinweise und Anregungen sowie deren Berücksichtigung im Verfahren, ergibt sich aus der Abwägungsvorlage (Anlage).

Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf behördlichen Wunsch (Stellungnahmen Landratsamt Tuttlingen, RP Freiburg) größer als das eigentliche Baugrundstück gewählt bzw. auf die gesamte Hofstelle erweitert, um langfristig eine städtebauliche Ordnung zu schaffen und weitere Bebauung ohne Bebauungsplan, wie sie nach §§ 34 oder 35 BauGB zulässig sein könnte, auszuschließen (erneuter Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats am 09.04.2018).

2. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Den Anregungen des Landratsamts entsprechend, wurde auch die Gebietskategorie des Bebauungsplans dahingehend geändert, dass die gesamte Hofstelle entgegen dem Vorentwurf nun nicht mehr als Wohngebiet, sondern als Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzt wird mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft / Forstbetrieb mit Wohnnutzungen“.

Der Bebauungsplan gliedert sich in die eigentliche Eingriffsfläche (Sondergebiet SO-1 im Nordosten) sowie einen bestandssichernden Teil (Sondergebiet SO-2, Bereich der bestehenden Hofstelle). Innerhalb der Teilfläche SO-2 orientieren sich die Bauvorschriften

hinsichtlich Geschößzahl, offener Bauweise und Grundflächenzahl mit dem Zweck der Bestandssicherung an der vorhandenen Bebauung. Nicht zuletzt um klare Rahmenbedingungen für die Umweltprüfung, insbesondere die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu schaffen, wurde für den Bereich SO-2 (Bestand) die bereits vorhandene Überbauung mit Gebäuden und Freiflächen für die Ermittlung der festgesetzten Grundflächenzahl zugrunde gelegt. Somit begründet der Bebauungsplan für die Fläche SO-2 keine über den Bestand hinausgehende Inanspruchnahme, die im Umweltbericht/der Ausgleichsbilanz zu berücksichtigen wäre, die Bilanzierung kann sich somit auf die Eingriffsfläche SO-1 beschränken.

Grundlage der Festsetzungen für die Neubaufäche SO-1 ist ein vorliegendes Bauungskonzept, das ein zweigeschossiges Wohngebäude vorsieht. Durch eine landschaftsangepasste Bauweise fügt sich das neu vorgesehene Gebäude sowohl hinsichtlich der Höhenentwicklung / Kubatur, als auch der Bauweise und der Gestaltung harmonisch in die bestehende Hofstelle ein.

Dies wird u.a. durch die Festsetzung von Gebäudehöhe (max. 11,50 m über Gelände), Dachform und Dachneigung (nur Satteldach- und Walmdachformen mit Dachneigungen > 30°) sowie Regelungen zu Dacheindeckungen gesichert (Dachziegel/steine in roter – rotbrauner Tönung).

Der im Bebauungsplan vorhandene, teils auch aus Sicht des Artenschutzes wertgebende Baumbestand, wird durch die Festsetzung von Pflanzbindungen gesichert.



Abb.: Planbild Bebauungsplan Schlatterhof

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Vorhaben tangiert keine Schutzgebiete und geschützten Biotope, so dass von Naturschutzseite keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die Belange des Naturschutzes sind in der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung abgearbeitet. (Anlage: Umweltbericht und artenschutzrechtliche Einschätzung).

Durch die vorgeschlagenen Minimierungs-, und Ausgleichsmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen) im direkten Umfeld des Plangebiets, wie z.B. Pflanzung einer Schlehenhecke sowie die Pflanzung von Einzelbäumen (s. Umweltbericht S. 47) können die Eingriffsfolgen zum Teil im Nahbereich des Plangebietes frühzeitig verringert bzw. kompensiert werden. Dennoch verbleibt ein rechnerisches Defizit.

Aus diesem Grund sind v.a. für das besonders betroffene Schutzgut Pflanzen und Tiere zusätzlich externe Maßnahmen erforderlich. So soll rd. 1,2 km südlich des Schlatterhofs, im Distrikt Gerstenhau, ein flacher Tümpel auf einer Schlagflur im Wald angelegt werden (s. Umweltbericht S. 48). Das verbleibende Kompensationsdefizit im Zuge des Eingriffs kann durch diese Ausgleichsmaßnahme kompensiert werden.

4. Weiterer Planungsablauf

Nach der Zustimmung des Gemeinderates zum vorgestellten Entwurf des Bebauungsplans ist die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (vom 25.06.-25.07.2018) vorgesehen. Soweit keine wesentlichen Widersprüche oder Verzögerungen auftreten, kann der Satzungsbeschluss im September erfolgen.

Das anschließende Inkrafttreten des B-Plans hängt vom Planungsverlauf der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans der VG Tuttlingen ab. Die Einleitung der FNP Fortschreibung durch die Verbandsversammlung erfolgt am 04.06.2018.

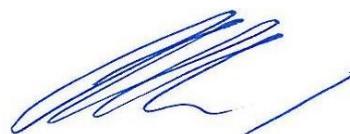
Ziel ist es, bereits vor Abschluss der FNP Änderung, soweit die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen, in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde (LRA TUT) zu einer vorgezogenen Baugenehmigung nach § 33 BauGB zu kommen.

Beschlussfassungsvorschläge:

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend der Abwägungsvorlage (Anlage) beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Schlatterhof“ nebst örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.05.2018 wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfs des Bebauungsplans / der örtlichen Bauvorschriften durchzuführen.



Joachim Löffler
Bürgermeister



Patrick Allweiler
Hauptamtsleiter