

Der Bürgermeister der Gemeinde Wittnau
Beschlussvorlage



Öffentlich

Nichtöffentlich

Amt:	Az. 621.41	Datum der Sitzung	24.10.2022
Bearbeiter/In	Herr Baum Stadtplaner		

Nr. 51/2022

Betreff:

Bebauungsplan „In den Haseln Ost“

- **Aufhebung des Satzungsbeschlusses**
- **Billigung des geänderten Planentwurfs**
- **Beschluss zur Durchführung der erneuten Offenlage**

Eilentscheidung gemäß § 43 GemO

Nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung geeignet
Finanzielle Auswirkungen

ja
 ja

ja mit Einschränkungen

nein
 nein

Beschlussantrag:

1. **Der Gemeinderat hebt den Satzungsbeschluss vom 25.04.2022 zum Bebauungsplan „In den Haseln Ost“ und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25.04.2022 auf.**
2. **Der Gemeinderat billigt den geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 24.10.2022.**
3. **Der Gemeinderat beschließt die Durchführung einer erneuten Bürger- und Behördenbeteiligung (3. Offenlage) nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Die erneute Offenlage wird nach § 4 a Abs. 3 BauGB inhaltlich eingeschränkt auf die geänderten Planinhalte.**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Wittnau hat am 16. Dezember 2019 und erneut am 9. August 2021 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „In den Haseln Ost“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen.

In der Zeit vom 13. September 2021 bis einschließlich 15. Oktober 2021 wurde der Bebauungsplanentwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

In öffentlicher Sitzung am 14. Februar 2022 hat der Gemeinderat den fortgeschriebenen Entwurf des Bebauungsplans „In den Haseln Ost“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die geänderten oder ergänzten Teile nach § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen. In der Zeit vom 07. März 2022 bis einschließlich 08. April 2022 wurde der Bebauungsplanentwurf nach § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger Öffentlicher Belange wurden ausgewertet.

In öffentlicher Sitzung am 25.04.2022 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan „In den Haseln Ost“ und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25.04.2022 gemäß § 10 (1) BauGB i. V. m. § 4 GemO jeweils als eigenständige Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde nicht bekanntgemacht d.h. der Bebauungsplan ist bisher nicht in Kraft getreten. Dies erfolgt in Abhängigkeit des noch laufenden Flächennutzungsplanverfahrens der Verwaltungsgemeinschaft Hexental mit der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Wittnau.

Zwischenzeitlich wurde beim Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald für das Bebauungsplanangebot „In den Haseln Ost“ ein Bauantrag für ein Wohngebäude eingereicht. Im Rahmen der Prüfung der Unterlagen des Bauantrags hat der Fachbereich 410, Baurecht und Denkmalschutz des Landratsamtes festgestellt, dass die Bezugshöhe der im Bebauungsplanentwurf „In den Haseln Ost“ im WA1 festgesetzten talseitigen Trauf- und Firsthöhen keiner eindeutigen Festlegung zugeordnet ist. Um diese Unklarheit deutlich festzuschreiben empfiehlt das Landratsamt den Bebauungsplan vor seiner Rechtskraft diesbezüglich zu ergänzen und eine erneute Offenlage nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen durchzuführen.

Inhaltlich relevante Änderungen sind:

1. Streichung der Festsetzung „Die Traufhöhe talseitig wird mit maximal 6,50 m und die Firsthöhe talseitig wird mit maximal 11,50 m festgelegt.“ (Planungsrechtliche Festsetzungen A2.2.1)
2. Ergänzung des Begriffs „Attikageschosse“ (Planungsrechtliche Festsetzungen A2.2.4)
3. Änderung des Systemschnitts WA1 (Planungsrechtliche Festsetzungen A2.2.5)
4. Konkretisierung der Definition „Attikageschoss“ (Örtliche Bauvorschriften B1.1.2)
5. Hinzufügung der örtlichen Bauvorschrift zur sichtbaren Wandhöhe WA1 (Örtliche Bauvorschriften B1.3)
6. Ergänzung zu den Hinweisen C6 „Schutz vor Hochwasserschutz und Starkregenereignissen“
7. Ergänzung der Begründung Pkt. 2.13 „Wohnbauflächenbedarf Regionalplanerische Vorgaben zur Bedarfsermittlung“
8. Ergänzung der Begründung Pkt. 6.5 „Auswirkungen auf Böden“
9. Ergänzung der Begründung Pkt. 7.9 und 7.10 „Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf privaten Grundstücken hergestellt“
10. Anpassung der Begründung aus den Änderungen bzw. Ergänzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen
11. Anpassung der Planzeichnung, durch Streichen der Trauf- und Firsthöhe „talseitig“ in der Nutzungsschablone WA1
12. Ergänzung des Fachgutachtens Umwelt

Die in den Unterlagen geänderten Stellen wurden farbig markiert.

Anlagen:

1. Satzungsentwurf
2. Planzeichnung mit Änderungsvermerken
3. Textteil mit Änderungsvermerken
4. Begründung mit Änderungsvermerken
5. Fachgutachten Schall
6. Fachgutachten Umwelt
7. Fachgutachten Artenschutz
8. Fachgutachten Boden