

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	X/1127
	Verantwortlich:	Julia Hangs
	Geschäftszeichen:	621.41

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Viehgrund" im Stadtteil Freistett

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

b) Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Viehgrund" gem. § 2 Abs. 1 BauGB

c) Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

d) Beschluss zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

e) Bereitstellung der Mittel zum Erwerb der benötigten Ökopunkte

Beratungsfolge			
Gremium	Termin	Öff.-Status	Ergebnis
Gemeinderat	20.07.2022	öffentlich	Entscheidung

Beschlussantrag

Der Gemeinderat berät über den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und

- beschließt über die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen nach Maßgabe der als Anlage beigefügten Zusammenstellung,
- billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Viehgrund“
- beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- beschließt die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- stellt die entsprechenden Finanzierungsmittel für den Erwerb von Ökopunkten im Haushalt 2022 außerplanmäßig zur Verfügung.

Finanzielle Auswirkungen		Nein	x	Ja		
Haushaltsmittel stehen bereit	x	Nein		Ja	Höhe:	
Überplanmäßige/Außerplanmäßige Mittel erforderlich		Nein	x	Ja	Höhe:	
Folgekosten		Nein		Ja	Höhe:	

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen

Sachverhalt und Erläuterungen:

Im Jahr 2006 wurde der Bebauungsplan „Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf“ beschlossen, welcher aufgrund einer Entscheidung des Verwaltungsgerichts Freiburg im Jahr 2014 aufgehoben wurde. Die in diesem Bereich einbezogene Fläche „Viehgrund“ ist für die gewerbliche Entwicklung für die Stadt Rheinau unverzichtbar. Der Gemeinderat hat daraufhin in seiner Sitzung vom 18.05.2015 auf Empfehlung des Bezirksbeirats Freistett vom 11.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Viehgrund“ beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im amtlichen Mitteilungsblatt vom 22.05.2015.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.05.2015 und Frist bis einschließlich 13.07.2015 beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen u.a. vom

- Landratsamt Ortenaukreis, - Amt für Waldwirtschaft -, - Abfallwirtschaft -, - Amt für Umweltschutz -, - Baurechtsamt -, - Amt für Landwirtschaft -, - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -,
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- IHK Südlicher Oberrhein
- Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege –
- Regierungspräsidium Freiburg Dienstsitz Offenburg Abt. Umwelt, Ref. 53.3
- Syna GmbH

vorgetragen.

Aufgrund verschiedener Anfragen von Gewerbetreibenden wurden nach der Anhörung der Träger öffentlicher Belange in den letzten Jahren von der Verwaltung verschiedene Planvarianten geprüft, um weitere Flächen im „Viehgrund“ als Gewerbeflächen anbieten zu können. Nach ausführlicher Prüfung ist eine Ausweisung entsprechend der jetzt vorliegenden Planvorlage möglich.

Da eine Anpassung des Höhenniveaus des ehemals größtenteils ackerbaulich genutzten Geltungsbereichs an das Höhenniveau der bestehenden Gewerbefläche erforderlich war, erfolgte in den Jahren 2017 bis 2019 eine Auffüllung des Geländes nördlich der Erschließungsstraße.

Diese Geländearbeiten erforderten die Durchführung von sogenannten CEF-Maßnahmen (vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßen), da im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bewertung im Geltungsbereich verschiedene Arten wie Zaun- und Mauereidechsen sowie Reviere der Dorngrasmücke und der Goldammer festgestellt wurden.

So wurden u.a. zwei Ersatzhabitats als CEF-Maßnahmenfläche angelegt. Eine CEF-Maßnahmenfläche befindet sich im Nordwesten des Geltungsbereichs und hat eine Größe von ca. 2.030 m². Die weitere CEF-Maßnahmenfläche befindet sich östlich des Geltungsbereichs und hat eine Größe von ca. 1.320 m².

Anschließend erfolgte im Jahr 2019 der Endausbau der Erschließungsstraße „Am Viehgrund“. Das Plangebiet ist somit vollständig erschlossen.

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde ein Kompensationsbedarf für die Beeinträchtigung der verschiedenen Schutzgüter festgestellt. Das Ausgleichsdefizit beträgt 293.328 Ökopunkte.

Zum Ausgleich des Defizits wird das Ökokonto des Eigenbetriebes „Bauland Stadt Rheinau“ in Anspruch genommen. Diese Mittel sind in der aktuellen Haushalts- und Finanzplanung des Stadthaushalts noch nicht berücksichtigt. Die Inanspruchnahme der Ökopunkte ist bei Rechtskraft des Bebauungsplans erforderlich. Da der Bebauungsplan bereits im Jahr 2022 Rechtskraft erlangen soll, sind die erforderlichen Finanzierungsmittel in einem Umfang von 293.328 EUR außerplanmäßig im Haushalt 2022 bereitzustellen.

Die beiden Baugrundstücke nördlich der Erschließungsstraße konnten bereits an Gewerbebetriebe verkauft werden. Es ist beabsichtigt, einen entsprechenden Bauantrag einzureichen, weshalb das Aufstellungsverfahren baldmöglichst zum Abschluss gebracht werden sollte.

Die Verwaltung hat in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Fischer, Freiburg, die Anregungen und Bedenken geprüft und schlägt vor, über die Stellungnahmen entsprechend der beigefügten Zusammenstellung (Synopsis) zu entscheiden

Der Bezirksbeirat berät in seiner Sitzung am 19.07.2022 über diesen Tagesordnungspunkt. Das Ergebnis der Beratung wird in der Sitzung mündlich vorgetragen.

Anlagen:

A01 Zusammenstellung_der_Anregungen_aus_der_frühzeitigen_Behördenbeteiligung

A02 Satzung

A03 Zeichnerischer_Teil.M1500

A04 Planausschnitt_zeichnersicher_Teil_A3-M1500

A05 Schriftliche_Festsetzungen

A06 Begründung

A07 Hinweise_und_Empfehlungen

A08 Umweltbericht

A09 Natura2000_Vorprüfung_Spang.Fischer.Natzschka_GmbH,_Walldorf_i.d.F.v.
Februar_2017

A10

Artenschutzrechtliche_Verträglichkeitsstudie_Spang.Fischer.Natzschka_GmbH,_Walldorf_i.d.V.v.Mai_2017

A11 Artenschutzrechtliche_Bewertung_zu_Erdauffüllungen_Span.Fischer.Natzschka GmbH,_Walldorf_i.d.F.Juni_2018

A12 Uebersichtsplan_M10000