

Beratungsvorlage AIU/067/2016

Amt: Baurechts- und Ordnungsamt Amt für Stadtentwicklung

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Ergebnis
Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt	08.11.2016	N - Vorberatung	
Gemeinderat	22.11.2016	Ö - Beschlussfassung	

Bebauungsplan "2. Änderung Friedhof" in Freudenstadt Abwägung der Anregungen und Billigung der Planung sowie Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahmen nach Maßgabe der Beratungsunterlage AIU/067/2016 berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
2. Der Bebauungsplan "2. Änderung Friedhof" in Freudenstadt in der Fassung vom 08.11.2016 wird nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen:

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "2. ÄNDERUNG FRIEDHOF"

IN FREUDENSTADT

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), i. V. m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert am 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) hat der Gemeinderat der Stadt Freudenstadt in seiner öffentlichen Sitzung am 22.11.2016 den Bebauungsplan "2. Änderung Friedhof" in Freudenstadt als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes i.d.F. vom 08.11.2016.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den

- zeichnerischen Festsetzungen i. d. F. vom 08.11.2016 und den

Beratungsvorlage AIU/067/2016

- textlichen Festsetzungen i. d. F. vom 08.11.2016.

Dem Plan beigefügt ist die Begründung mit dem Umweltbericht und dem artenschutzrechtlichem Fachbeitrag.

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Freudenstadt, den ...

Dr. Stephanie Hentschel, Bürgermeisterin

-
3. Gleichzeitig werden die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplans "2. Änderung Friedhof" in Freudenstadt i.d.F. vom 08.11.2016 nach § 74 LBO i.V.m. §§ 9 und 10 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen:
-

SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS GEBIET DES BEBAUUNGSPLANES „2. ÄNDERUNG FRIEDHOF“

Nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. S. 501) i. V. m. §§ 9 und 10 Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), i. V. m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert am 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) hat der Gemeinderat der Stadt Freudenstadt in öffentlicher Sitzung am 22.11.2016 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumasse und der Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken.

§ 2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Grünflächen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die öffentlichen Grünflächen gemäß ihrer Zweckbestimmung anzulegen. Bodenversiegelungen, die für den bestimmungs- und ordnungsgemäßen Betrieb als Lager- und Umschlagplatz notwendig sind, sind zulässig. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie die Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans dargestellt und als solche auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 3 Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

(1) Einfriedungen sind nur im Bereich des Lager- und Umschlagplatzes zulässig.

Beratungsvorlage AIU/067/2016

(2) Zulässig sind Hecken aus heimischen Gehölzen. Drahtzäune oder Doppelstabzäune aus Metall, wenn sie außen mit heimischen Pflanzen eingegrünt werden. Auf die Pflanzliste wird verwiesen.

(3) Die zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt maximal 2 Meter. Sollten auf Grund anderer gesetzlicher Vorgaben höhere Einfriedungen notwendig werden, ist eine Überschreitung der maximalen Höhe um bis zu 2 m ausnahmsweise zulässig.

§ 4

Räumlicher Geltungsbereich

§ 74 Abs. 1 i.V.m. § 74 Abs. 3 LBO

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Bebauungsplan „2. Änderung Friedhof“ in Freudenstadt, zeichnerische Festsetzungen in der Fassung vom 08.11.2016 maßgebend.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

§ 75 Abs. 3 Nr. 2 u. 4 LBO

Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Freudenstadt, den __.__.2016

Dr. Stephanie Hentschel, Bürgermeisterin

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Gesamtkosten: Euro

Finanzierung:

Verwaltungshaushalt 2016
Haushaltsstelle: Euro

Vermögenshaushalt 2016
Haushaltsstelle: Euro

Beratungsvorlage AIU/067/2016

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 15.12.2015 den Bebauungsplan "2. Änderung Friedhof" in Freudenstadt aufgestellt und den Planentwurf sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gebilligt. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 11.01. bis 11.02.2016.

Die Billigung des Planentwurfes durch den Gemeinderat folgte in der öffentlichen Sitzung am 19.07.2016. Die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erschien am 27.07.2016 im Schwarzwälder Boten. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.07.2016 am Verfahren beteiligt. Die Auslegung fand vom 03.08. bis einschließlich 30.09.2016 statt.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange hat lediglich das Landratsamt folgende Stellungnahme abgegeben:

Landratsamt vom 29.09.2016

I. Untere Naturschutzbehörde

Allgemeine Ausführungen zur Planung

Wie in der Begründung richtig dargelegt, liegt das Plangebiet vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Friedhof“. Der Bereich, der jetzt als landwirtschaftliche Grünfläche ausgewiesen werden soll, ist auch im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entsprechend ausgewiesen. Der Teilbereich, der als Lager- und Umschlagplatz für den Baubetriebshof der Stadt Freudenstadt vorgesehen ist, ist im Flächennutzungsplan, entsprechend der Bebauungsplanfestsetzung, als Friedhofsfläche dargestellt. Für diesen Bereich ist die Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren vorgesehen. Der Planung wird daher grundsätzlich zugestimmt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsproblematik sowie der Artenschutz wurden im Umweltbericht und im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nachvollziehbar abgehandelt. Insbesondere werden bisher zulässige Eingriffe durch eine Erweiterung des bestehenden Friedhofes jetzt nicht mehr erforderlich, da der größte Teil dieses Planbereiches wieder als landwirtschaftliche Grünfläche ausgewiesen wird. Die Planung wird daher insoweit ausdrücklich begrüßt.

Anregungen und Hinweise

1. Im Umweltbericht wird zur Eingriffsminimierung empfohlen, auch längs der Ostseite der Lagerfläche eine dichte Heckenpflanzung vorzusehen. Es wird daher angeregt, diese Maßnahme zu prüfen und ggf. in den Bebauungsplan zu übernehmen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass offensichtlich an dieser Seite eine Lärmschutzwand erforderlich wird und entsprechende Pflanzungen auch bereits zur Eingrünung dieser Wand vorgeschlagen wurden.
2. Unter Ziffer 1.3.1 der textlichen Festsetzungen sind Pflanzgebote festgelegt. Die dort vorgegebenen Pflanzen sind nicht identisch mit der Pflanzenliste im Umweltbericht unter Ziffer 3.1. Wir regen daher an, dies nochmals zu prüfen und ggf. aufeinander abzustimmen.
3. Die Flächen für die zulässigen Container auf dem Lagerplatz sind nicht vorgegeben, auch nicht deren Anzahl. In der Begründung wird zwar von zwei Containern ausgegangen, dies ist aber nicht festgelegt. Auch eine Farbvorgabe gibt es für diese Anlagen nicht. Insoweit halten wir die unter Ziffer 1 angeregte Eingrünung an der Ostseite ebenfalls für unbedingt erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Kenntnisnahme. Der Anregung Nr. 1 wurde nachgekommen. Die Pflanzgebote in den Textlichen Festsetzungen stimmen mit der Pflanzenliste aus dem Umweltbericht überein.

Beratungsvorlage AIU/067/2016

Aufgrund der eingeschränkten Fläche und der eingeschränkten Menge an Schnittgut, die das Baubetriebsamt als alleiniger Bediener der Anlage liefern kann, ist die Menge der Container gemäß Betriebskonzept auf zwei beschränkt. Es soll jedoch die Möglichkeit offen gehalten werden, bei Bedarf auch mehr als zwei Container abzustellen.

Aufgrund der umfangreichen Eingrünung und die damit verbundene geringe Einsehbarkeit ist es nicht erforderlich, eine Farbvorgabe für die Container festzulegen. Bei den Containern handelt es sich um Wechselcontainer, die von einem Entsorgungsunternehmen bereitgestellt werden und zweimal wöchentlich abtransportiert werden. Eine Festsetzung hinsichtlich der Farbgebung der Container ist aus diesen Gründen nicht umsetzbar. Daher wurde, wie auch von der Unteren Naturschutzbehörde gefordert, eine umfangreiche Eingrünung festgelegt, um die Einsehbarkeit deutlich zu verringern.

II. Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde

Gegen die geänderte Bauleitplanung bestehen keine Bedenken. Es werden jedoch folgende Anregungen und Hinweise vorgetragen:

Kommunale Abwasserbeseitigung:

Der Anschluss der geplanten Kompostanlage an die öffentliche Mischwasserkanalisation wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht befürwortet. Die Funktionsweise und der Betrieb des unter der geplanten Anlage liegenden Stauraumkanals müssen zu jedem Zeitpunkt gewährleistet sein. Näheres wird im Zuge des Bauantrags geregelt. Die Entwässerung ist im Detail baldmöglichst mit der unteren Wasserbehörde und dem Kanal- und Kläranlagenbetreiber abzustimmen.

Oberirdische Gewässer:

Im Randbereich des Plangebietes verlaufen die Gewässer Lombach und Dobelweggraben (Gewässer II. Ordnung). Entlang dieser Gewässer ist ein Gewässerrandstreifen von beidseitig 5,00 m (gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers) festzusetzen. Im Gewässerrandstreifen dürfen keine baulichen Anlagen sowie Kompostlager, Geländeauffüllungen und -abgrabungen vorgenommen werden. Bäume und Sträucher sind hier zu erhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Kenntnisnahme. Die Gewässerrandstreifen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

III. Untere Landwirtschaftsbehörde

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die Vorgaben aus der 4. Änderung des FNP planerisch angepasst. Dabei wird das nordöstliche Plangebiet wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt; der Lagerplatz befindet sich auf der ehemals als Friedhof ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche. Aus agrarstruktureller Sicht wird die bedarfsangepasste Änderung begrüßt, fachliche Anregungen oder Hinweise zur baurechtlichen Planänderung bestehen nicht.

Nach dem Umweltbericht ist am Standort des geplanten Lagerplatzes eine magere Flachland-Mähwiese mit ca. 11 a außerhalb eines FFH-Gebietes kartiert. Diese Angaben beruhen auf der Mähwiesenkartierung aus dem Jahre 2004, die sich nach allgemein landwirtschaftlicher Auffassung als nicht hinreichend aussagekräftig und verlässlich erwiesen hat. Der Grund liegt in der damaligen Kartiermethode, die nicht dem heutigen Standard der FFH-Mähwiesenkartierung entspricht. Eine daraus abgeleitete Forderung nach einem gleichwertigen Flächenausgleich von 1:1 ist daher aus fachlicher Sicht nicht hinreichend begründet. Es bestehen erhebliche landwirtschaftliche Bedenken gegen die geplante Ausweisung einer Ersatzfläche als solche. Unseres Erachtens ist eine Nachprüfung und Kartierung des aktuellen Zustandes des Grünlandes erforderlich, um den tatsächlichen Bestand zu erfassen und zu bewerten. Davon ausgehend können dann die Art und das Maß eines gleichwertigen Ausgleichs beurteilt werden.

Beratungsvorlage AIU/067/2016

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß Umweltbericht vom 08.11.2016 handelt es sich bei der Wiese nicht um eine magere Flachland-Mähwiese, wie zunächst nach der FFH-Mähwiesenkartierung angenommen. Auf Grund der Nachkartierung des Fachbüros, welche im Umweltbericht dokumentiert ist, ist nun ein Ausgleich der FFH-Mähwiese nicht erforderlich.

IV. Gewerbeaufsicht

Am 04.05.2016 fand im Technischen Rathaus der Stadt Freudenstadt ein Besprechungstermin zum damals geplanten Kompostplatz auf dem vom Bebauungsplan betroffenen Gebiet statt. Es wurde beim Besprechungstermin vereinbart, dass auf Grund des benachbarten Wohnhauses eine ca. 4 m hohe Lärmschutzwand unmittelbar am Aufstellungsort des Schredders zum Weg (und auch Wohnhaus) hin oberhalb der Zufahrt errichtet wird. In der jetzigen Planung ist diese Wand nicht vorgesehen. Zudem sollen nach § 3 der Satzung Einfriedungen maximal 2 m hoch sein. Es ist zu befürchten, dass ohne eine Lärmschutzwand die Immissionsrichtwerte am Wohnhaus (Lage im Außenbereich, daher wären hier die Werte eines Mischgebietes anzusetzen) nicht eingehalten werden können. Für eine abschließende Beurteilung ist daher bei dieser Planung aus unserer Sicht eine Lärmprognose erforderlich, in der ggf. ausreichende Schallschutzmaßnahmen definiert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Vereinbarung bezüglich der Höhe der Einzäunung wurde bei o.g. Besprechungstermin nicht gemacht. Vielmehr wurde besprochen, dass der Schredder direkt hinter die Einfriedung gestellt wird, damit eine so große Höhe nicht erforderlich ist.

Aufgrund der eingeschränkten Fläche und der eingeschränkten Menge an Schnittgut, die das Baubetriebsamt als alleiniger Bediener der Anlage liefern kann, ist abzusehen, dass der Schredder, der für Lärmimmissionen hauptverantwortlich ist, zwei bis drei Mal im Jahr laufen wird. Der Holzzerkleinerer wird ca. zwei- bis dreimal jährlich zur Anwendung kommen, der Betrieb der Anlage findet ausschließlich in den immissionsschutzrechtlichen Tagstunden statt. Gemäß TA Lärm in der aktuellen Fassung kann hier also von einem seltenen Ereignis ausgegangen werden. Gemäß Punkt 7.2 der TA Lärm sind seltene Ereignisse Ereignisse, welche in seltenen Fällen oder über eine begrenzte Zeitdauer, aber an nicht mehr als zehn Tagen eines Kalenderjahres stattfinden. Diese Häufigkeit wird deutlich unterschritten. Entsprechend ist nach Punkt 6.3 der Immissionswert für seltene Ereignisse zu Grunde zu legen. Dies liegt in den immissionsschutzrechtlichen Tagzeiten bei 70 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diesen Wert um bis zu 20 dB(A) überschreiten. Damit sind die Vorgaben für ein seltenes Ereignis erfüllt. Der Anregung wird daher nicht nachgekommen.

V. Untere Abfallrechtsbehörde

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan „2. Änderung Friedhof“ in Freudenstadt keine Anregungen und Hinweise. Die städtebauliche Konzeption wurde im Vorfeld mit der unteren Abfallrechtsbehörde abgestimmt und ist fachlich nicht zu beanstanden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Kenntnisnahme.

Anlagen:

Zeichnerische Festsetzungen vom 08.11.2016

Textliche Festsetzungen vom 08.11.2016

Begründung mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag vom 08.11.2016

Schreiben LRA vom 29.09.2016