

Öffentliche Bekanntmachung

Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Am Pfarrgarten II“ in Dieterskirch

Der Gemeinderat der Gemeinde Uttenweiler hat am 15.04.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Am Pfarrgarten II“ in Dieterskirch in der Fassung vom 26.10.2022 gebilligt und beschlossen, diesen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 74 Landesbauordnung (LBO) öffentlich auszulegen (**Auslegungsbeschluss**).

Vorläufige Handlungsempfehlungen zum Urteil BVerwG (4 CN 3.22) zu § 13 b BauGB

In der Rechtssache 4 CN 3.22 hat das BVerwG am 18. Juli 2023 Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuchs (BauGB) aufgestellt wurden, für unwirksam erklärt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 11. September 2023 die Urteilsbegründung veröffentlicht. Das Gericht stellt darin klar, dass § 215 BauGB auch für § 13b-Bebauungspläne anwendbar ist. Das bedeutet, Bestandspläne nach § 13b BauGB, die nicht innerhalb der Jahresfrist angegriffen worden sind, leiden nicht an einem beachtlichen Fehler und können daher Grundlage für Genehmigungsentscheidungen sein.

Laufende Planverfahren nach § 13b BauGB

Die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB hat zur Folge, dass für die betroffenen 13b-Pläne im bisherigen Außenbereich keine anwendbare Rechtsgrundlage existiert, auf die die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gestützt werden könnte. Nach § 13b BauGB begonnene und noch nicht durch Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB abgeschlossene Planverfahren sind daher entweder abzurechnen oder auf ein anderes, in der Regel auf das Regelverfahren, umzustellen, für das sämtliche Verfahrensmodifikationen auf der Grundlage des § 13b BauGB nicht greifen.

Bei der Umstellung auf das Regelverfahren sind alle Verfahrensschritte zu wiederholen, die aufgrund der Verfahrensmodifikationen des § 13b BauGB abweichend von den zwingenden Verfahrensvorschriften der §§ 1 ff. BauGB durchgeführt wurden, insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung samt Erstellung eines Umweltberichts nachzuholen. Soweit bisher auch auf die Prüfung eines Eingriffsausgleichs gemäß § 1a Absatz 3 BauGB verzichtet wurde, ist auch diese im Rahmen der Umweltprüfung nachzuholen. Der Plan ist unter Umständen anzupassen, ggf. durch einen nachträglichen Eingriffsausgleich, wenn dies nach dem Ergebnis der Umweltprüfung für eine gerechte Abwägung erforderlich ist.

Nach Erstellung des Umweltberichts ist in jedem Fall eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 ff. BauGB durchzuführen.

Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,84 ha, mit einer Teilfläche der Flurstücke Nr. 170 und 170/3 und dem Flurstück 170/4.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Straße Am Pfarrgarten, Flurstück Nr. 164/1 und durch das Flurstück Nr. 164/11.

Im Osten durch die Flurstücke Nr. 170/5, 170/6, 170/7, 170/8 und einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 170,

Im Süden durch die Flurstücke Nr. 170/2, 172/1 und der Kreisstraße K7544 sowie einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 170/3

Im Westen durch das Flurstück Nr. 172.

Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt (schwarzgestrichelt umrandet) dargestellt.



Maßgebend ist der Entwurf des Ergänzungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 28.03.2024 vom Stadtplaner Dipl.-Ing. (TU) Rainer Waßmann (PLANWERKSTATT am Bodensee) aus Langenargen.

Anlass der Planung / Planungsziele:

In der Gesamtgemeinde Uttenweiler ist eine stetige Nachfrage nach Wohnstandorten gegeben – so auch im Teilort Dieterskirch. Zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnbauflächen soll am nordwestlichen Ortsrand ein neues Wohnbaugebiet entwickelt werden. Das geplante Wohngebiet „Am Pfarrgarten II“ in Dieterskirch schließt nördlich an die bestehende Straße Am Pfarrgarten und südlich an die Kreisstraße K7544 an.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung dieses Wohnbaugebietes geschaffen werden.

Öffentliche Auslegung:

Die öffentliche Auslegung des Plankonzeptes findet im Rathaus Uttenweiler, Hauptstr. 14 in 88524 Uttenweiler

vom 29.04.2024 bis 31.05.2024

(je einschließlich) während der üblichen Öffnungszeiten statt. Dabei besteht die Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung. Bitte beachten Sie, dass an den gesetzlichen Feiertagen das Rathaus nicht geöffnet hat.

Während der Auslegungsfrist können - schriftlich oder mündlich zur Niederschrift - Stellungnahmen im Rathaus Uttenweiler abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben können.

Umweltbezogene Informationen:

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Sie enthalten folgende Arten umweltbezogener Informationen:

Natur-/Artenschutz

Der Antragsteller beabsichtigt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets im Bereich „Am Pfarrgarten II“ im Ortsteil Dieterskirch. Zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den artenschutzrechtlichen Belangen wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

Da es in Baden-Württemberg bisher nur Hinweise zur Behandlung von Einzelarten bei der saP gibt, orientiert sich die Methodik der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung an den fachlichen Hinweisen der Obersten Bayerischen Baubehörde / Staatsministerium des Inneren. Es werden die Anhang IV – Arten der FFH- Richtlinie und die europäischen Vogelarten betrachtet.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden im Frühjahr/ -sommer 2023 Kartierungen von Vögeln und Fledermäusen durchgeführt.

Da durch die geplante Wohnbebauung Beeinträchtigungen für einige Vogelarten verursacht werden, müssen zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes konfliktvermeidende Maßnahmen sowie CEF-Maßnahmen durchgeführt werden.

Als CEF-Maßnahme ist die Etablierung von Saumstrukturen und die Extensivierung einer 500 m² großen Fläche auf Flurstück 1095, Gemarkung Dietershausen, vorgesehen. Die Maßnahme wurde bereits im Rahmen des Tobelbachprojekts (Flurneuordnung Uttenweiler – Oberwachingen) umgesetzt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass unter Beachtung der oben genannten Maßnahmen durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, Europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde entsprechend § 14g Abs. 2 ÄndE UVPG und Anlage 1 BauGB erstellt, um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens darzustellen.

Die zur Bebauung anstehende Fläche wird momentan als Fettwiese genutzt, welche mit einigen Obstbäumen bestanden ist. Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Am Pfarrgarten“ von Norden und über die Sebastian-Sailer-Straße von Süden aus. Im Sinne der Umweltverträglichkeit treten Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auf, die einen Ausgleich erforderlich machen. Diese Beeinträchtigungen können jedoch geringfügig durch Minderungsmaßnahmen reduziert, sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz kompensiert werden. Der benötigte externe Ausgleich beträgt 112.873 Ökopunkte. Der Ausgleichsbedarf kann über das Ökokonto der Gemeinde gedeckt werden. Neben der Reduzierung des Eingriffs durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung wurden geeignete Maßgaben für die Bauausführung getroffen. Diese wurden in den Textteil und die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

In Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde wurden für das Gebiet Erhebungen für die Artengruppe Brutvögel und Fledermäuse vorgenommen. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags abgearbeitet.

Datenschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage von Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) i.V.m. § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz erfolgt. Sofern Stellungnahmen ohne Absenderangaben abgegeben werden, ergeht keine persönliche Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem BauGB (Art. 13 DSGVO)“, das mit ausliegt.

Elektronische Information:

Die Entwurfsunterlagen können zusätzlich über die Homepage der Gemeinde Uttenweiler unter www.uttweiler.de eingesehen werden.

Uttenweiler, 16. April 2024
gez. Werner Binder, Bürgermeister