

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

061/10

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
14.04.2010

-
1. **Betreff:** Änderung und Erweiterung der Bebauungspläne "Der neue Rebberg - Im Litzelbach" und "Im Litzelbach, Hilberersgarten"
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	03.05.2010	öffentlich
2. Gemeinderat	10.05.2010	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Änderung und Erweiterung der Bebauungspläne „Der neue Rebberg-Im Litzelbach“ und „Im Litzelbach, Hilberersgarten“ in Zunsweier gemäß §2 BauGB zu beschließen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

061/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
14.04.2010

Betreff: Änderung und Erweiterung der Bebauungspläne "Der neue Rebberg - Im Litzelbach" und "Im Litzelbach, Hilberersgarten"

Sachverhalt/Begründung:

1. Anlass der Planung

Anlass der Erweiterung und aktualisierenden Überplanung von zwei Bebauungsplänen sind Bauwünsche von Bürgern im Bereich der Neubaufäche „Erweiterung Schelmeneck“, die in den neu fortgeschriebenen Flächennutzungsplan der Stadt Ofenbourg aufgenommen wurde. Diese kleine Fläche grenzt zusammen mit dem Gebiet „Schelmeneck“ an zwei ältere, bestehende Bebauungspläne an, die um diese Fläche erweitert werden sollen.

Eine entsprechende Beschlussvorlage wurde auf der Grundlage einer Empfehlung des Ortschaftsrats Zunsweier dem Gemeinderat bereits am 16.11.2009 unterbreitet (Vorlage 132/09), jedoch mit knapper Mehrheit abgelehnt.

In der vorhergehenden Diskussion im Planungsausschuss am 21.10.2009 wurde die Beschlussfassung vertagt. In der Diskussion wurde von Gemeinderäten darauf verwiesen, dass die Beratung aus ihrer Sicht vor einer Genehmigung des neuen Flächennutzungsplans durch das Regierungspräsidium Freiburg verfrüht sei. Die Genehmigung des Flächennutzungsplans liegt seit dem 6.11.2009 vor.

Die Ortschaft Zunsweier hat sich jetzt an die Verwaltung gewandt und darum gebeten, die angesprochene Bebauungsplanerweiterung erneut dem Gemeinderat vorzulegen.

Die Ortschaft verweist darauf, dass eine Genehmigung des Regierungspräsidiums für diese Fläche im Flächennutzungsplan vorliegt. Beide Erweiterungsflächen dienen ausschließlich der Eigenentwicklung des Ortsteils Zunsweier. Der Erschließungsaufwand ist durch den Anbau an bereits bestehende Straßen und durch die in Teilen bereits geordneten Grundstücke deutlich geringer als in anderen Baugebieten.

Die Ortschaft verweist weiter auf eine bisherige Praxis, dass Empfehlungen der Ortschaftsräte bei der Baulandausweisung fast immer vom Gemeinderat berücksichtigt wurden. Dies solle daher auch hier so umgesetzt werden.

Die Verwaltung unterstützt diese Argumentation und bringt daher den Beschlussantrag jetzt erneut in den Gemeinderat ein.

Unter Berücksichtigung der Beschlüsse des Ortschaftsrats Zunsweier soll für beide Bebauungsplangebiete ein Beschluss zur Einleitung des Änderungs- und Ergänzungsverfahrens gefasst werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

061/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
14.04.2010

Betreff: Änderung und Erweiterung der Bebauungspläne "Der neue Rebberg - Im Litzelbach" und "Im Litzelbach, Hilberersgarten"

2. Geltungsbereich

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Der neue Rebberg – Im Litzelbach“ und „Im Litzelbach, Hilberersgarten“ liegen im Südosten von Zunsweier im Bereich der Vorbergzone und stellen in ihrer Überarbeitung eine Zusammenfassung von Flächen mit unterschiedlicher Rechtsgrundlage in jeweils eine gemeinsame Satzung dar.

Die überarbeiteten Bebauungspläne sollen das Gebiet der bestehenden Satzungen von 1967 bzw. sowie einen unbeplanten Innenbereich entlang der Straße Litzelbach umfassen. Außerdem sollen sie die angrenzenden, im aktuellen Flächennutzungsplan enthaltenen, Neubaufächen „1.12.2 Schelmeneck“ und „1.12.6 Erweiterung Schelmeneck“, beiderseits der Straße „Litzelbach“, vollständig integrieren. (siehe Plandarstellung Lageplan, Anlage 2, Schraffur).

Die neue Abgrenzung schafft eindeutige städtebauliche und rechtliche Grundlagen für die künftige Bebauung des Gebietes.

3. Gebietsbeschreibung

Die beiden Bebauungsplangebiete liegen am südöstlichen Ortsrand von Zunsweier im Bereich der Vorbergzone und schließen bereits vorhandene Bebauung mit Hausgärten ein. Der bebaute Bereich weist jeweils noch einige Baulücken auf (siehe Anlage 2, flächige Hinterlegung im Bestand). Die überwiegende Zahl der Grundstücke weist größere Hof- und Gartenflächen auf. Teilweise ist dies durch die starke Hängigkeit mancher Grundstücke wie beispielsweise am Nordostrand des Gebiets „Der neue Rebberg – Im Litzelbach“ begründet. An anderen Stellen im Gebiet „Im Litzelbach, Hilberersgarten“, z.B. südlich der Adam-Stier-Straße sind die Reliefunterschiede auch durch Hangkanten im Gelände deutlich sichtbar. Dort gehen die intensiver genutzten Hausgärten nach Südosten in einen extensiver genutzten Wiesenbereich mit Obstbäumen über, der sich in dieser Form bis zum Waldrand fortsetzt.

Die Baugebiete sind nach Süden, Osten und Nordosten umgeben von der ansteigenden Kulisse des Bellenwaldes. Über den historischen Ortskern in der Senke hinweg weitet sich der Blick in die Rheinebene nach Nordwesten. Sie bilden damit den Übergang vom Ort bergauf in Richtung Wald und sind charakterisiert durch starke Reliefunterschiede. Das Gelände steigt insgesamt in Richtung Süden an, während der Litzelbach aus dem Bellenwald kommend in einem Einschnitt verläuft, der am östlichen Rand der Straße „Litzelbach“ in einen steilen, durch die Straße angeschnittenen Hang übergeht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

061/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
14.04.2010

Betreff: Änderung und Erweiterung der Bebauungspläne "Der neue Rebberg - Im Litzelbach" und "Im Litzelbach, Hilberersgarten"

Im Baugebiet „Im Litzelbach, Hilberersgarten“ verläuft der Bach südlich der Straße, gesäumt von größeren Bäumen und Sträuchern, inmitten einer Wiesenaue aus Feuchtwiesen und Mähwiesen unterschiedlicher Ausprägung. Im Bereich der vorhandenen Bebauung verläuft der Bach noch ein kurzes Stück offen, im weiteren Verlauf ist er dann verdolt. Zwei gesetzlich geschützte Biotop befinden sich in diesem Bebauungsplangebiet. Es handelt sich im Westen um das Biotop „Hohlweg Wolfsbrunnen“ (Biotop Nr. 7513-317-3175), im Süden um das Biotop „Feuchtbiotop Litzelbach“ (Biotop Nr. 7513-317-3176). Die beiden Biotop sind von der geplanten Bebauung nicht unmittelbar betroffen, im Bereich des nördlichen Litzelbachs soll die Bebauung jedoch bis an die Grenze des Biotops heranrücken.

Im Baugebiet „Der neue Rebberg – Im Litzelbach“ finden sich im Bereich zwischen der Straße „Litzelbach“ und der Straße „Am Schelmeneck“ teilweise noch alte Streuobstbestände. In Richtung des östlich angrenzenden Waldrands schließt sich daran ein Mosaik aus Wiesen, teils mächtigen Bäumen und strauchbewachsenen Flächen an.

Insgesamt weisen beide Bebauungsplangebiete insbesondere in den südöstlichen Bereichen, dem Bereich der Neubaufflächen, teilweise hohe naturschutzfachliche Wertigkeiten auf.

4. Städtebauliches Konzept

Für die Neubaufflächen „Schelmeneck“ und „Erweiterung Schelmeneck“, die weitgehend entlang den vorhandenen Straßen „Am Schelmeneck“ und „Litzelbach“ liegen, soll eine Bebaubarkeit ermöglicht werden, die sich an die städtebaulichen Inhalte des baulichen Zusammenhangs anpasst.

Im Bestand sollen die Möglichkeiten einer weiteren, sinnvollen Verdichtung unter Beachtung der topographisch anspruchsvollen Situation im folgenden Verfahren genauer untersucht werden.

Für die Neubaufflächen ist ein Bebauungsvorschlag beigefügt, der die Bebauungsmöglichkeiten entlang der vorhandenen Straßen und den neu zu bauenden, privaten Erschließungsweg darstellt. (siehe Anlage 3)

Südlich der Straße Am Schelmeneck im Bereich des privaten Erschließungswegs ist für die Flurstücke 4518/1 und 4518/2 die Erschließung nicht gesichert. Hier sind im Rahmen der freiwilligen Umlegung noch Verhandlungen zur Bodenordnung erforderlich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

061/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg
Leon Feuerlein

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
14.04.2010

Betreff: Änderung und Erweiterung der Bebauungspläne "Der neue Rebberg - Im Litzelbach" und "Im Litzelbach, Hilberersgarten"

5. Flächenverteilung

Die Flächen der beiden fortzuschreibenden Bebauungspläne setzen sich wie folgt zusammen:

Bebauungsplan "Der neue Rebberg – Im Litzelbach" incl. Erweiterung ca. 5,7 ha
Bebauungsplan "Im Litzelbach, Hilberersgarten", incl. Erweiterung ca. 7,7 ha

6. Weiteres Vorgehen

Im Gebiet der geplanten Neubauf Flächen werden umfangreiche Kartierungen von Biotopen und Tierarten erforderlich. Auf Grund der Ausweisung des Gebiets im neuen Flächennutzungsplan und zur Vorbereitung eines Bebauungsplanverfahrens wurden bereits erste Kartierungen durchgeführt. Nach gefassten Aufstellungsbeschluss kann daran angeschlossen und der Inhalt und Umfang der Umweltprüfung in einem Scopingtermin mit den Fachbehörden abgestimmt werden. Dabei wird insbesondere auch der erforderliche Umfang der vorzulegenden Fachgutachten abschließend zu klären sein.

Bisher ist die Untersuchung folgender Artengruppen geplant:

- Vögel
- Reptilien
- Schmetterlinge, Heuschrecken
- Fledermäuse
- evtl. Holzkäfer

Darüber hinaus wird eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit vorgenommen werden.

Die Bebauungsplanänderungsverfahren „Der neue Rebberg – Im Litzelbach“ und „Im Litzelbach, Hilberersgarten“ werden sich bei entsprechender Beschlussfassung im Gemeinderat dann mit ihren Verfahrensschritten terminlich an die Erfordernisse der Umweltprüfungen anlehnen:

- Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 BauGB
- Offenlagebeschluss mit anschließender Offenlage
- Abschluss durch Satzungsbeschluss