

Der Bürgermeister der Gemeinde Wittnau  
**Beschlussvorlage**



Öffentlich       Nichtöffentlich

Amt:	<b>Bauamt</b>	Az. 612.41	Datum der Sitzung	24.10.2022
Bearbeiter/In	<b>Frau Thoma</b>			

**Nr. 53/2022**

Betreff:

**4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchweg“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Änderungsbereich**

- **Billigung des Entwurfs**
- **Beschluss der Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Eilentscheidung gemäß § 43 GemO

Nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung geeignet  ja       ja mit Einschränkungen       nein  
Finanzielle Auswirkungen  ja       nein

**Beschlussantrag:**

- Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchweg“ sowie der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich vom 24. Oktober 2022.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Wittnau beschließt die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Kirchweg“ wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung am 07. Oktober 1986 rechtskräftig. Seither wurde er drei mal geändert, zuletzt im Jahr 1998. Aktuell ist wieder ein Grundstückseigentümer an die Gemeinde mit dem Wunsch herangetreten, auf dem neu gebildeten Grundstück Flst. Nr. 866/2 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, ein zusätzliches Wohngebäude zu errichten.

Bisher sah der Bebauungsplan hier keine Baumöglichkeit vor. Aufgrund der Größe des Grundstücks, der Lage sowie der vorhandenen Erschließung, bietet sich hier jedoch eine weitere Wohnbebauung an, so dass im Sinne einer Nachverdichtung innerhalb der bereits bebauten Strukturen weiterer, dringend benötigter Wohnraum innerhalb der Gemeinde geschaffen werden kann.

Anlass der nun vorliegenden 4. Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Kirchweg“ ist, ein weiteres Baufenster auf dem Grundstück Flst. Nr. 866/2 auszuweisen. Ursprünglich war dieses Grundstück zusammen mit den nordöstlich und südwestlich angrenzenden Grundstücken (Flst. Nrn. 866 und 866/1) ein zusammenhängendes, landwirtschaftlich

genutztes Grundstück. Der Gesamtbereich ist aufgrund der auch heute noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. In diesem Gebietsbereich sind u.a. Betriebe für die Landwirtschaft zulässig.

Das Grundstück Flst. Nr. 866/1 ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Hier war im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb bereits ein Gebäude vorhanden, das im Bebauungsplan durch ein Baufenster gesichert war. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 866 genießt der bestehende landwirtschaftliche Betrieb weiterhin Bestandsschutz.

Geplant ist nun, den gesamten Bereich mit den drei Grundstücken Flst. Nrn. 866, 866/1 und 866/2 in die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans aufzunehmen. Hierbei sollen die beiden Grundstücke Flst. Nrn. 866/1 und 866/2 gemäß der bestehenden bzw. geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) und das Grundstück Flst. Nr. 866 aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung nach wie vor als Dorfgebiet (MD) festgesetzt werden.

In diesem Zusammenhang wurde schon im Vorfeld des Verfahrens durch das Büro iMA in Freiburg geprüft, ob Nutzungskonflikte hinsichtlich landwirtschaftlicher Emissionen des bestehenden Betriebs auf die geplante Wohnbebauung bestehen. Im Ergebnis ist eine Wohnbebauung zulässig, wenn bestimmte Maßnahmen durchgeführt werden. So ist u.a. der bestehende Dunghaufen zu verlegen.

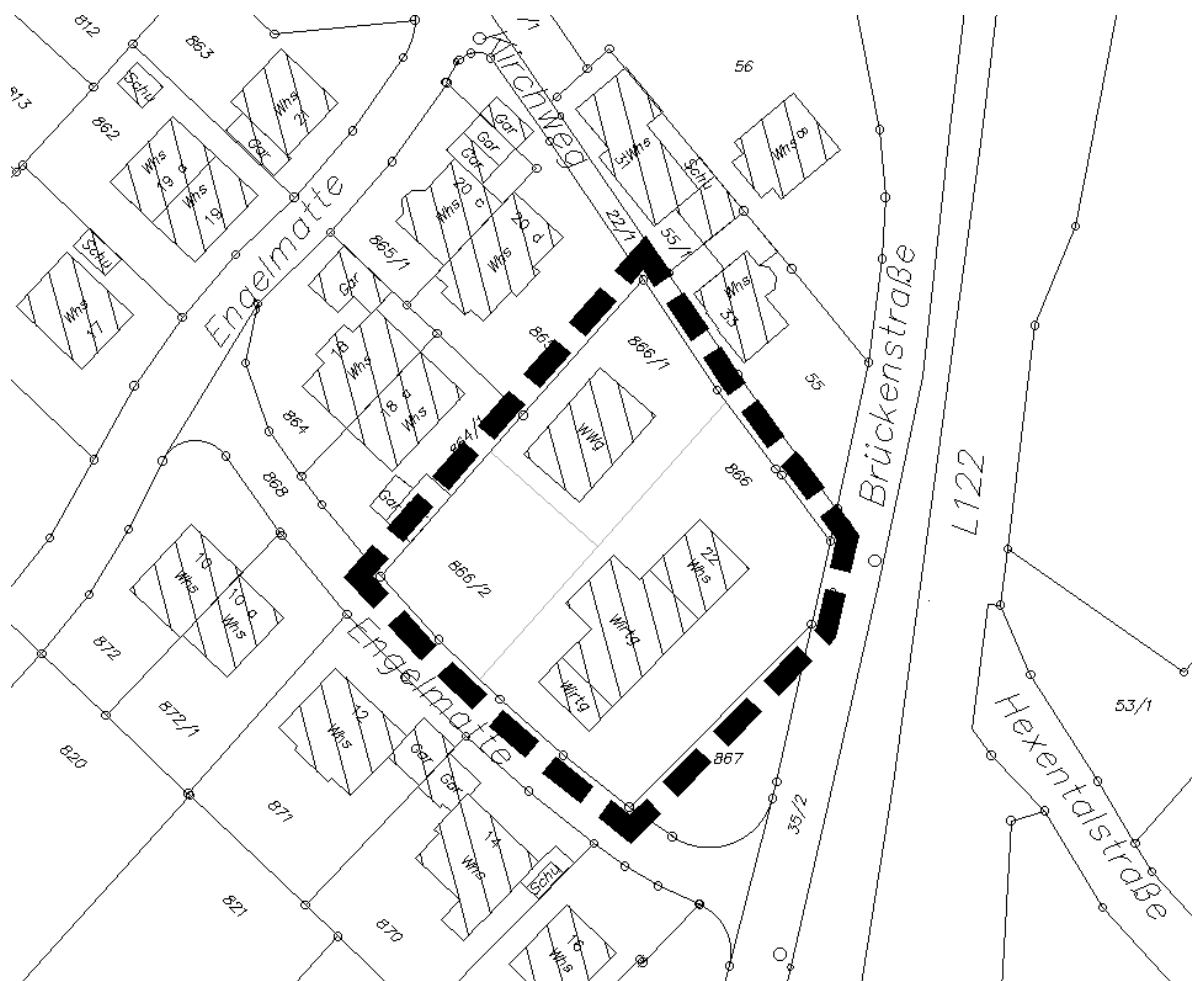
Des Weiteren wurde durch ein qualifiziertes Fachbüro untersucht, ob im Änderungsbereich durch die im Osten vorbeiführende Landesstraße L 122 mit erhöhten Lärmemissionen zu rechnen ist und welche Maßnahmen diesbezüglich notwendig sind.

Der rechtskräftige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1986. Damals wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften aufgestellt und gemeinsam als Satzung beschlossen. Dies ist heute aus rechtlicher Sicht nicht mehr möglich, so dass im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans nun örtliche Bauvorschriften als eigenständige Satzung für den Geltungsbereich der 4. Änderung aufgestellt werden müssen.

### **Lage und Abgrenzung der Änderungsbereich**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchweg“ mit einer Größe von ca. 1.870 m<sup>2</sup> umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 866, 866/1 und 866/2. Das Areal liegt zentral im Ortsteil Biezhofen, südwestlich der Landesstraße L122 und wird begrenzt:

- Im Nordosten und Südwesten durch die Straßen „Kirchweg“ (Flst. Nr. 22/1) und „Engelmatten“ (Flst. Nr. 868)
- Im Südosten durch eine öffentliche Grünfläche (Flst. Nr. 867) bzw. durch die „Brückenstraße“ (Flst. Nr. 35/2)
- Im Nordwesten durch private Wohnbaugrundstücke (Flst. Nrn. 864/1 und 865)



Lageplan mit der Darstellung des Änderungsbereichs (o.M., eigene Darstellung)

Eine Aufnahme des Flurstücks Nr. 867 in den Änderungsbereich wurde nicht vorgenommen, da hier noch keine abschließende Klarheit bezüglich möglicher Entwicklungs- und Nutzungsoptionen besteht. Die vorliegenden Gutachten zu den Themen Lärm und Geruch lassen hier jedoch Rückschlüsse zu, die im Rahmen der Gemeinderatssitzung kurz vorgestellt werden.

## Planungsverfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchweg“ wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a BauGB Absatz 1 Satz 1 kann dieses Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Auch die anderen Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

Bebauungspläne sind aus den wirksamen Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Für die Gemeinde Wittnau gilt der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hexen-

tal, rechtswirksam am 15. Mai 2009. Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche (M) dargestellt. Damit sind die beiden Wohnbaugrundstücke nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dadurch nicht beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall kann davon ausgegangen werden, dass die städtebauliche Ordnung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird.

Es ist davon auszugehen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB zulässig ist und der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst wird.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wittnau hat am 15. November 2021 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Kirchweg“ gefasst. Als nächster Schritt im Bebauungsplanverfahren folgt nun der Offenlagebeschluss.

## **Anlagen**

- Textteil vom 24.10.2022
- Deckblatt vom 24.10.2022
- Deckblatt mit BPL alt vom 24.10.2022
- Umweltbeitrag vom 24.10.2022
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 19.11.2021
- Schalltechnische Untersuchung vom 23.11.2021
- Prognose der Geruchsemissionen vom 10.05.2022