

Öffentliche Bekanntmachung

Gemeinde Wittnau
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

Erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „In den Haseln Ost“

Der Gemeinderat der Gemeinde Wittnau hat am 16. Dezember 2019 und erneut am 9. August 2021 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „In den Haseln Ost“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen.

In der Zeit vom 13. September 2021 bis einschließlich 15. Oktober 2021 wurde der Bebauungsplanentwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

In öffentlicher Sitzung am 14. Februar 2022 hat der Gemeinderat den fortgeschriebenen Entwurf des Bebauungsplans „In den Haseln Ost“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die geänderten oder ergänzten Teile nach § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut in einer 2. Offenlage öffentlich auszulegen.

In der Zeit vom 07. März 2022 bis einschließlich 08. April 2022 wurde der Bebauungsplanentwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

In öffentlicher Sitzung am 24. Oktober 2022 hat der Gemeinderat den fortgeschriebenen Entwurf des Bebauungsplans „In den Haseln Ost“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die geänderten oder ergänzten Teile nach § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut in einer 3. Offenlage öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 10.900 m². Für den Planbereich ist der Lageplan vom 9. Juli 2021 (ohne Maßstab) maßgebend.



Ziele und Zwecke der Planung

Die privaten Grundstücke Flst.Nr.: 477, 475/2, 475/3, 475/4, 475/5, 475/6, 475/7 und 475/8 mit einer Gebietsfläche von ca. 10.900 m² sollen einer Bebauung zugeführt werden.

In der Gemeinde Wittnau stehen derzeit keine verfügbaren Baugrundstücke zur Verfügung, um dem kurzfristigen Wohnbauflächenbedarf begegnen zu können.

Die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche soll so gelenkt werden, dass eine Fortentwicklung der umgebenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird. Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Entwicklungspotential zur Deckung des dringend notwendigen Wohnraumbedarfes in der Gemeinde Wittnau auszuschöpfen.

Die angestrebte Entwicklung der Fläche bietet durch die Art und das Maß der vorhandenen umgebenden Bebauung, sowie der sich an die Siedlung anschließenden Freiflächen, die ideale Voraussetzung zur Ansiedlung einer Wohnbebauung.

Das Planungskonzept sieht vor, dass am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Wittnau Wohnraum in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie untergeordnet in Geschosswohnungsbauweise zur Befriedigung des dringenden Bedarfs geschaffen werden. Die vorliegende Planung sieht die Errichtung von 7 Einzel- oder Doppelhäuser, 10 Doppelhaushälften, 1 Reihenhaus, sowie 2 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser vor. Das Plangebiet gliedert sich in 6 Teilbereiche. (WA1 bis WA6). Zur städtebaulichen Ordnung sollen in WA1 die Dachneigungen und Firstrichtungen für die Gebäudestellung vorgegeben werden. In WA4, WA5 und WA6, soll mit einer zwingend zweigeschossigen Bebauung strengere Vorgaben getroffen werden. Dies sichert eine klare städtebauliche Ansicht innerhalb der neuen Bebauung.

Erneute öffentliche Auslegung (3. Offenlage) nach § 4 a Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan „In den Haseln Ost“ mit den örtlichen Bauvorschriften wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit gegeben, zu den geänderten oder ergänzten Planinhalten ihre Stellungnahme abzugeben.

Die Offenlage wird inhaltlich auf folgende geänderte oder ergänzte Planinhalte eingeschränkt:

1. Streichung der Festsetzung „Die Traufhöhe talseitig wird mit maximal 6,50 m und die Firshöhe talseitig wird mit maximal 11,50 m festgelegt.“ (Planungsrechtliche Festsetzungen A2.2.1)
2. Ergänzung des Begriffs „Attikageschosse“ (Planungsrechtliche Festsetzungen A2.2.4)
3. Änderung des Systemschnitts WA1 (Planungsrechtliche Festsetzungen A2.2.5)
4. Konkretisierung der Definition „Attikageschoss“ (Örtliche Bauvorschriften B1.1.2)
5. Hinzufügung der örtlichen Bauvorschrift zur sichtbaren Wandhöhe WA1 (Örtliche Bauvorschriften B1.3)
6. Ergänzung zu den Hinweisen C6 „Schutz vor Hochwasserschutz und Starkregenereignissen“
7. Ergänzung der Begründung Pkt. 2.13 „Wohnbauflächenbedarf Regionalplanerische Vorgaben zur Bedarfsermittlung“
8. Ergänzung der Begründung Pkt. 6.5 „Auswirkungen auf Böden“
9. Ergänzung der Begründung Pkt. 7.9 und 7.10 „Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf privaten Grundstücken hergestellt“
10. Anpassung der Begründung aus den Änderungen bzw. Ergänzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen
11. Anpassung der Begründung Pkt. 8.1 Umweltbeitrag, Vorgehensweise
12. Anpassung der Planzeichnung, durch Streichen der Trauf- und Firshöhe „talseitig“ in der Nutzungsschablone WA1

Die in den Unterlagen geänderten Stellen wurden farbig rot markiert.

Das Gutachten „Belange des Umweltschutzes“, die Schalltechnische Untersuchung, die artenschutzrechtlicher Prüfung sowie der Geotechnische Bericht sind den Unterlagen zur erneuten Offenlage unverändert beigelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „In den Haseln Ost“ wird vom

14. November 2022 bis einschließlich 28. November 2022 (Auslegungsfrist)

zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.

Entsprechend § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren, während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) wird die Auslegung durch eine Veröffentlichung im Internet ersetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan, gemeinsamen mit der Begründung, sind für die Dauer der Auslegung in das Internet eingestellt, auf der Homepage der Gemeinde Wittnau, unter der Adresse

www.wittnau.de • Rathaus/Öffentliche Bekanntmachungen

Gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG wird ein zusätzliches Informationsangebot ermöglicht. In diesem Sinne besteht die Möglichkeit, eine Einsichtnahme der Unterlagen nach vorheriger Terminabsprache und unter Beachtung der pandemiebedingten Zutrittsregelungen vorzunehmen

im Rathaus der Gemeinde Wittnau, Kirchweg 2, 79299 Wittnau oder
beim Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Hexental, Friedhofweg 11, 79249 Merzhausen.

Zur Terminvereinbarung wenden Sie sich bitte an folgende Ansprechpartner:

Für die Einsichtnahme in Wittnau: Herr Egloff (Tel. Nr. 456479-11).

Für die Einsichtnahme in Merzhausen: Frau Thoma (Tel. Nr. 40161-57)

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Verwaltung der Gemeinde Wittnau, Kirchweg 2; 79299 Wittnau oder bei der Verwaltungsgemeinschaft Hexental, Friedhofweg 11, 79249 Merzhausen abgegeben werden. Zusätzlich können diese in digitaler Form per Email (gemeinde@wittnau.de oder gemeinde@merzhausen.de) eingereicht werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan „In den Haseln Ost“ unberücksichtigt bleiben können.

Wittnau, den 4. November 2022

Jörg Kindel
Bürgermeister