

Öffentliche Gemeinderatssitzung	am 15.09.2020
Beratungsvorlage Aktenzeichen: 621.4	Beschlussvorlage-Nr. GR-2020-073
<b>Bebauungsplan „Leimenfeld 3.0“</b> <b>a) Beratung und Beschlussfassung zur Änderung des Bebauungsplanes</b> <b>b) Durchführung einer erneuten Offenlage</b>	Sachbearbeiter: Herr Schwarz

### Beschlussvorschlag:

a)

**Der Gemeinderat beschließt nach Beratung die Änderung des Bebauungsplanes entsprechend den vorliegenden, schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans, Stand 26. August 2020.**

b)

**Die Verwaltung und das Planungsbüro Goldenbaum werden mit der Durchführung der 2. Offenlage beauftragt.**

**Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats. Die Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden werden am Verfahren beteiligt.**

### Sachverhalt:

Im Bereich der rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Leimenfeld und Leimenfeld II“ sind nahezu alle Grundstücke bebaut, so dass die Gemeinde derzeit über keine Grundstücke für eine weitere Gewerbeentwicklung verfügt.

In den letzten Jahren konnte die Gemeinde im südlichen Anschluss an das „Gewerbegebiet Leimenfeld II“ ca. 4 ha landwirtschaftliche Fläche erwerben. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich bereits für die Entwicklung von Gewerbeflächen ausgewiesen, so dass auf dieser Basis der Bebauungsplan „Leimenfeld 3.0“ entwickelt wurde.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde nun das Ziel, kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben relativ kleinstrukturierte Flächen zur Nutzung anzubieten. Die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben wird planungsrechtlich ausgeschlossen, ausgenommen hiervon sind lediglich Wohnmobilstellplätze. Die Nachfrage für Beherbergungsbetriebe wurde bereits im Gewerbegebiet „Leimenfeld II“ bedient.

Der Gemeinderat hat am 03.03.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst und den vom Büro Goldenbaum in Freiburg erläuterten Vorentwurf in der Fassung vom Februar 2020 gebilligt. Das Büro Goldenbaum wurde gleichzeitig mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange beauftragt.

In der Sitzung vom 26.05.2020 ist der Gemeinderat den Abwägungsempfehlungen zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gefolgt und hat den hieraus überarbeiteten Planentwurf in der Fassung vom 19.05.2020 gebilligt. Die Verwaltung und das Planungsbüro wurden mit der Offenlage beauftragt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden bereits in der Gemeinderatssitzung vom 26.05.2020 behandelt und das Ergebnis in die Bebauungsplanunterlagen zur 1. Offenlage in der Zeit vom 05.06. – 03.07.2020 entsprechend der Beschlussvorlage des Gemeinderates eingearbeitet. Während und nach der 1. Offenlage haben sich die Ansiedlungswünsche einer Firma dahingehend konkretisiert, dass innerhalb des Plangebietes auch die Zulässigkeit von Einzelhandelflächen bis zu einer Größenordnung von 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) für brachentypische Randsortimente über die ohnehin gängige Regelung von 150 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche („Handwerkerprivileg“) für Vor-Ort-produzierte Waren hinaus, zugelassen werden müssen, um das Gesamtkonzept der Firma -Produktion/Service/Verkauf- am Standort realisieren zu können.

In den Unterlagen zur 1. Offenlage waren diese Verkaufsflächen explizit auf Anregung des Regionalverbandes, des Regierungspräsidiums, der IHK und des Einzelhandelsverbandes ausgeschlossen worden. Weitere ergänzende Erläuterungen werden in der Gemeinderatssitzung gegeben.

Das bedeutet, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans den Bedürfnissen dieser Firma angepasst werden müssen, um die Ansiedlung baurechtlich realisieren zu können. Dies erfordert die Durchführung einer 2. Offenlage.

Die Verwaltung und das Planungsbüro Goldenbaum werden mit der Durchführung der Offenlage beauftragt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats. Die Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden werden am Verfahren beteiligt.

Der Planentwurf in der Fassung vom 26.08.2020, bestehend aus der Satzung, dem zeichnerischen Teil als Deckblatt, dem schriftlichen Teil sowie der Begründung, ist der Beratungsvorlage beigelegt.

Herr Goldenbaum wird zu diesen Unterlagen entsprechende Erläuterungen in der Gemeinderatssitzung machen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die finanzielle Abwicklung der Erschließungsmaßnahme erfolgt außerhalb des Haushaltsplans durch die Erschließungsträgerschaft der badenovaKONZEPT GmbH & Co.KG in Freiburg.

Anlagen:

1. Bebauungsplan -zeichnerischer Teil-
2. Bebauungsplan -schriftlicher Teil-
3. Begründung
4. Satzung

Dem Gemeinderat liegen bereits vor:

5. Faunistische Potentialabschätzung
6. Umweltbericht
7. Geotechnischer Bericht

**Beratungsergebnis:**

<input type="checkbox"/> Einstimmig			
<input type="checkbox"/> Mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen