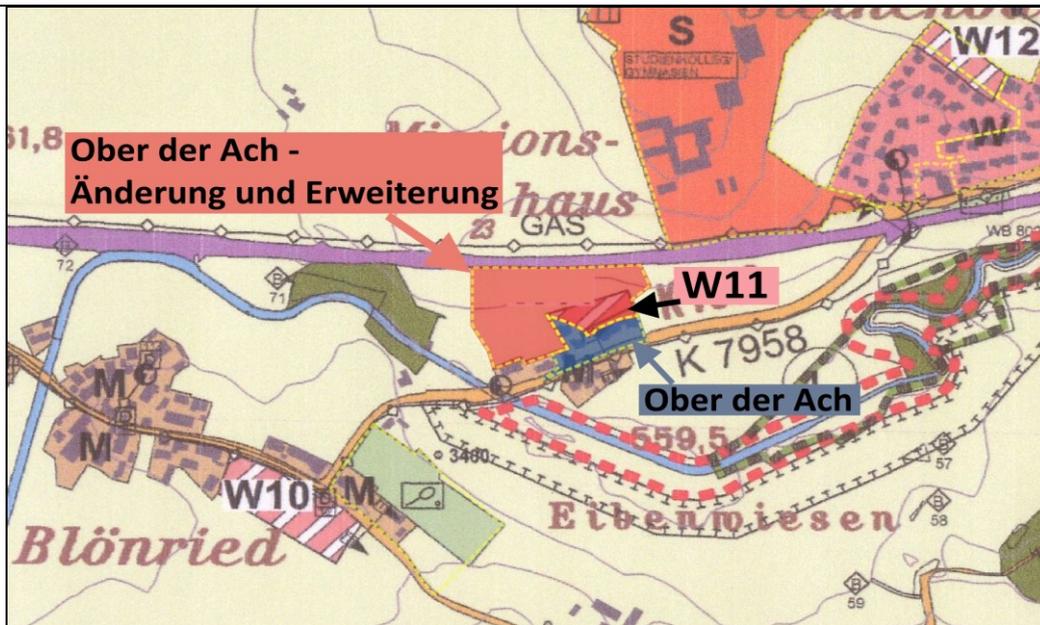




STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/062/2017/4	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
18.09.2019	Ausschuss für Umwelt und Technik	N	Entscheidung
12.04.2017	Ortschaftsrat Blönried	N	Entscheidung
24.07.2018	Ortschaftsrat Blönried	N	Entscheidung
18.09.2019	Ausschuss für Umwelt und Technik	N	Entscheidung
05.11.2018	Gemeinderat	N	Entscheidung
<p>TOP: 7 22 Bebauungsplan "Ober der Ach - Erweiterung - 1. Änderung" 23 sowie örtl. Bauvorschriften</p> <p>1. Zustimmung zum Planungsentwurf</p> <p>2. Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans</p>			
<p>Ausgangssituation:</p> <p>Die Claus Harsch GmbH ist Eigentümerin des Grundstücks Flst. Nr. 113/22 mit 17.259 m². Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ober der Ach“ auf Gemarkung Blönried. Herr Harsch möchte das Grundstück nun erschließen und vermarkten.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine weitere Fläche mit rd. 3.800 m² umfasst, die im Eigentum der Eheleute Lang ist. Die Eheleute Lang haben auf Nachfrage am 17.07.2018 schriftlich erklärt, dass sie an einer Überplanung der Fläche nicht interessiert sind.</p> <p>Um eine sinnvolle Wohnnutzung und Vermarktung der Bauplätze zu realisieren, beantragt der Investor nun den Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 zu ändern. Folgende Änderungen werden beantragt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Änderung der Führung der Erschließungsstraße, direkt an die Grundstücksgrenze des Flst. Nr. 110/1 der Eheleute Lang. ➤ Verbreiterung der Erschließungsstraße von 3,0 auf 4,0 m im östlichen Bereich zur besseren Befahrbarkeit. ➤ Geänderte Aufteilung und Zuschnitte der Grundstücke. ➤ Vergrößerung der Baufenster mit einem Rand/-Grenzabstand von 2,5 m, ➤ Textteil 2.2.1: Festsetzung von 2 Vollgeschossen (zwingend) statt bislang einem Vollgeschoss, ➤ Textteil 2.2.4: Entfall der maximal zulässigen Traufhöhe, stattdessen Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 9,0 m von EFH bis höchstem Punkt der Dachhaut, Eine Überschreitung durch Dachaufbauten ist mit Ausnahme von Schornsteinen nicht zulässig. ➤ Textteil 2.4.3: Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb gem. LBO zulässig. ➤ Textteil 2.4.5: Entfall der Festsetzung der Firstrichtung ➤ Textteil 2.5: Entfall der Festsetzung einer Mindest-Grundstücksgröße. ➤ Textteil 3.1.1: Zusätzlich zulässig neben Satteldach auch Walmdach. Festsetzung der Dachform für freistehende Garagen wird gestrichen. Bisher: Satteldach mit DN 37 – 42 Grad ➤ Textteil 3.1.2: Dachneigung. 20 – 25 Grad. Entfall der Festsetzung für freistehende Garagen. ➤ Die Grünflächen und Pflanzgebote werden entsprechend lage- und flächenmäßig angepasst beibehalten. 			



Der Bebauungsplan „Ober der Ach - Änderung und Erweiterung“ wurde am 7.11.1998 rechtskräftig. Die Fläche ist derzeit noch nicht erschlossen und noch nicht bebaut. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes deckt sich nicht mit der 0,3 ha großen Wohnbaufläche W11 des Flächennutzungsplanes (FNP) vom 19.08.2011.

Im FNP wurde der Geltungsbereich der Wohnbaufläche W11 im Rahmen der FNP-Änderung 2011 auf 0,3 ha reduziert und stattdessen die Wohnbaufläche W10 (Blönried) größer und W12 (Steinenbach, Grundesch-Erweiterung) neu ausgewiesen. Die W11-Fläche wurde im FNP mit dem Hinweis zurückgenommen, dass auch eine entsprechende Reduktion beim bestehenden Bebauungsplan „Ober der Ach - Änderung und Erweiterung“ vorgenommen wird. Die Flächenreduktion beim Bebauungsplan wurde bislang noch nicht durchgeführt.

Zudem hat die Stadt mit Schreiben vom 04.06.2007 dem damaligen Eigentümer bestätigt, dass innerhalb der nächsten 10 Jahre die Aufhebung des Bebauungsplanes „Ober der Ach“ nicht beantragt oder durchgeführt wird. Dieses Schreiben von Bürgermeister Eickhoff stellt eine Zusicherung nach dem Landesverwaltungsverfahrensgesetz dar.

Die Flächenreduktion des Bebauungsplanes war eine Genehmigungsvoraussetzung für den Flächennutzungsplan. Sofern nun keine Geltungsbereichsreduzierung beim Bebauungsplan „Ober der Ach - Änderung und Erweiterung“ erfolgt, muss die in der Flächenbilanz fehlende Reduktionsfläche mit einer entsprechenden Kompensation der Wohnbaufläche W10 in Blönried wieder ausgeglichen werden. Die Fläche W12 steht für eine Reduktion nicht mehr zur Verfügung, da diese Fläche mit dem Bebauungsplan Grundesch-Erweiterung bereits überplant, erschlossen und vollständig bebaut ist.

Grundsätzlich ist der Bebauungsplan „Ober der Ach - Änderung und Erweiterung“ ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der vom Investor/Erschließungsträger wie jeder andere Bebauungsplan auch, erschlossen und umgesetzt werden kann. Für einen Investor ergibt sich aus der fehlenden Deckungsgleichheit des FNP's und des Bebauungsplans allerdings das Risiko eines Gemeinderatsbeschlusses zur Reduktion des Geltungsbereichs.



Mit der FNP-Änderung hat die Stadt 2011 eine Entscheidung zur baulichen Entwicklung in Blönried mit einer Flächenreduzierung bei diesem Bebauungsplan getroffen. Sofern der Bebauungsplan nun geändert und in seiner vollen Flächengröße umgesetzt werden soll, muss der Gemeinderat die damalige Entscheidung durch eine neue Beschlussfassung rückgängig machen und eine Kompensationsfläche auf der Gemarkung Blönried festlegen. Für die Kompensation steht in Blönried nur noch die Fläche W10 zur Verfügung. Sofern die Festlegung einer Kompensationsfläche auf ein späteres FNP-Änderungsverfahren verlagert wird, besteht die Gefahr, dass dies im Verfahren zur Bebauungsplanänderung trotzdem eingefordert wird und sich dadurch die Verfahrenszeit verlängert.

Abwasserbeseitigung für die reduzierte W11-Fläche:

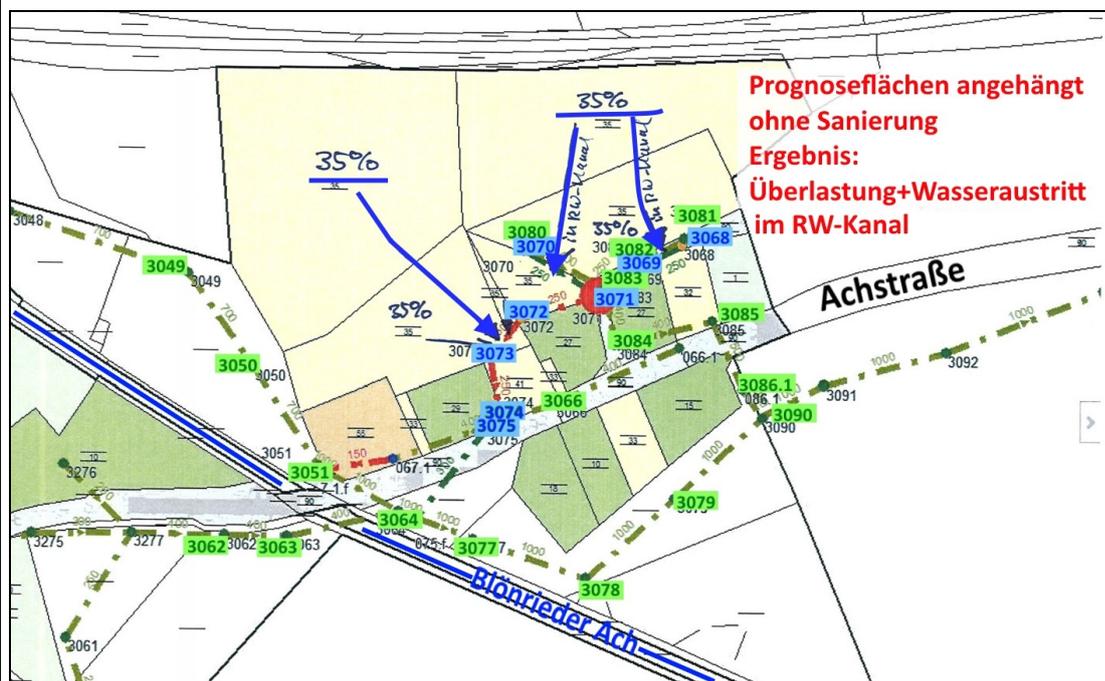
Die bestehenden Beton-Kanalleitungen (vermutl. Betonspitzmuffenrohre) im Winkelstock stammen aus dem Jahr 1968. Die Kanalleitungen von Schacht Nr. 3081 – 3082 und Nr. 3068 – 3069 sollten aufgrund des Schadensbildes saniert bzw. erneuert werden. Die Leitungen ab Schacht Nr. 3083-3084-3085-3086.1-3090 zeigen im TV-Videoprotokoll keine Schäden. Die parallel verlaufende Kanalleitung (DN250-DN300) 3068-3069-3070-3071-3072-3073-3074-3075 war beim Bau der Leitung wohl als Regenwasserleitung gedacht. Da aber auch Schmutzwassereinleiter angeschlossen wurden, wurde die Leitung dann am Zuleitungs-Mischwasserkanal angeschlossen, anstelle einer Einleitung in die Blönrieder Ach. Sofern die Schmutzwassereinleiter auf die andere Leitung umgeschossen werden kann, könnte diese Leitung ihrer ursprünglichen Bestimmung als Regenwasserleitung zugeführt werden. Dazu wäre dann eine Verlängerung um ca. 10 m bis zur Blönrieder Ach erforderlich. Diese Leitung führt allerdings durch mehrere Privatgrundstücke und ist derzeit nicht dinglich gesichert.

Nach den bestehenden und prognostizierten Dimensionen im FNP-Flächenumfang ist nach der hydraulischen Berechnung des Ingenieurbüros AGP keine Aufdimensionierung des Kanalbestands beim Anschluss der 0,3 ha großen Fläche erforderlich.



Abwasserbeseitigung für die große Fläche des Bebauungsplans Ober der Ach – Änderung u. Erweiterung

Für die bestehende Schmutzwasserleitung ist nach einer ersten Prognoseberechnung des Ingenieurbüros AGP keine Aufdimensionierung erforderlich. Beim Regenwasser ergeben sich beim Anschluss des Bebauungsplangebietes jedoch Überlastungen und Wasseraustritte.



Nach ersten Untersuchungen könnten die Überlastungen mit zwei unterschiedlichen Varianten behoben werden:

Variante A:

Für das Regenwasser ist eine Aufdimensionierung von DN 250-300 auf DN 400-500-600 der bestehenden Leitung von 3069 – 3075 bis zur Ach erforderlich, vorausgesetzt die angeschlossenen Schmutzwassereinleitungen auf dieser Leitung können abgehängt werden.

Variante B:

Für eine evtl. Neuherstellung einer Regenwasserleitung hinter dem ehem. Lagerhausgebäude wäre eine Dimensionierung von DN 400 - DN 500 erforderlich. Ob dies von der Höhenlage (Tiefpunkt) her möglich ist, müsste noch geprüft werden.

Erschließungsbeitrag

Mit der Herstellung der vorgesehenen Erschließungsstraße, des Kanals und der Wasserversorgung werden die Erschließungsanlagen für einen Großteil des Geltungsbereichs hergestellt. Bei der geplanten privaten Erschließung durch den Investor müssten die Erschließungskosten vom Eigentümer als privatem Erschließungsträger getragen und die Erschließungsanlagen dann unentgeltlich an die öffentlichen Anlagen der Stadt angeschlossen und dann in die Unterhaltungslast der Stadt übergeben werden.

Sofern die Erschließungsanlagen nach dem städtischen Ausbauprogramm, das im Bebauungsplan festgelegt ist, vollständig vom Erschließungsträger hergestellt werden, entsteht der Stadt aus dieser Teil-Erschließung des Flurstücks kein beitragsfähiger Aufwand i.S. des Erschließungsbeitragsrechtes.

Kanal- und Klärbeitrag

Die Kanal- und Klärbeiträge sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Jahr 1999 entstanden und somit verjährt. Grundlage der Entstehung der Beitragsschuld war der ursprüngliche Bebauungsplan. Der Bebauungsplan sieht eine 1-geschossige Bauweise vor. Sofern der Bebauungsplan dahingehend geändert wird, dass eine 2-geschossige Bauweise ermöglicht wird, kann der Unterschiedsbetrag zwischen bereits entstandenen 1-geschossigen Bauweise und der geplanten 2-geschossigen Bauweise veranlagt werden.

Wasserversorgungsbeitrag

Für die Erhebung der Wasserversorgungsbeiträge ist die OSG zuständig. Grundsätzlich gelten hier die Ausführungen zum Kanal- und Klärbeitrag.

Erschließungsvertrag

Die genauen Details zur Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen und die Kostentragung müssen in einem zwischen der Stadt und dem Eigentümer als privatem Erschließungsträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag festgelegt werden.

Bebauungsplan-Änderung

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes sieht derzeit folgende Festsetzungen vor:



Mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Ober der Ach - Änderung und Erweiterung“ und den geplanten Änderungen kann das bestehende Baugebiet „Ober der Ach“ städtebaulich sinnvoll ergänzt werden. Mit der Erschließung des Großteils der Baugebietsfläche können im Ortsteil Blönried 27 Grundstücke baureif gemacht werden.

Vorschlag zur Änderung des Bebauungsplanes:



Der Ausschuss für Umwelt und Technik wurde in der Sitzung am 05.04.2017 über die gewünschte Änderung des Bebauungsplanes unterrichtet. In der Sitzung wurde folgende Eckpunkte besprochen:

1. Die mögliche Veranlagung von Kanal- und Klärbeiträgen und Erschließungsbeiträgen wird geprüft und geklärt.
2. Die erforderlichen Kosten der äußeren Erschließung sind vom Verursacher, also dem Investor, zu tragen.
3. Die zeitliche Umsetzung der Erschließung muss geklärt werden.
4. Die Regelungen für den Baubeginn ab dem Verkauf der Grundstücke und zur Bezugsfertigkeit sind analog zu den Vorgaben der städtischen Grundstücke umzusetzen.
5. Über den Verkauf des Grundstücks von SR Harsch an die Stadt im Baugebiet „Römerberg“ wird im Gegenzug verhandelt.
6. Im Vorfeld soll ein Bauplatzzuschnitt vorgelegt werden. Grundsätzlich ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 30 - 35 Grad vor dem unmittelbaren Hintergrund des Klosters als städtebauliche Konstante von einem Planer zu erarbeiten und zu visualisieren.

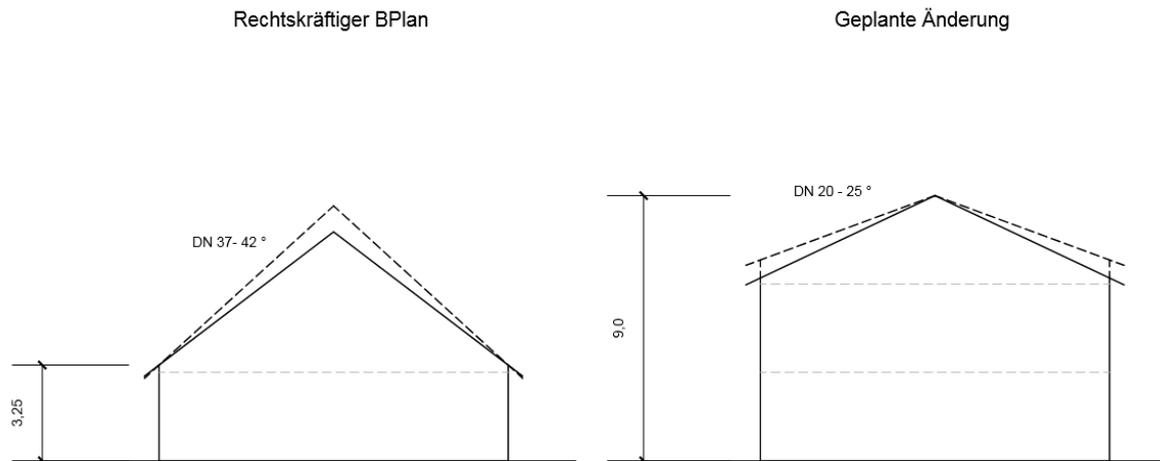
Der Sachstand stellt sich wie folgt dar:

Die Veranlagung von Kanal- und Klärbeiträgen sowie von Erschließungsbeiträgen ist geklärt. Auf die Ausführungen vorne wird verwiesen.

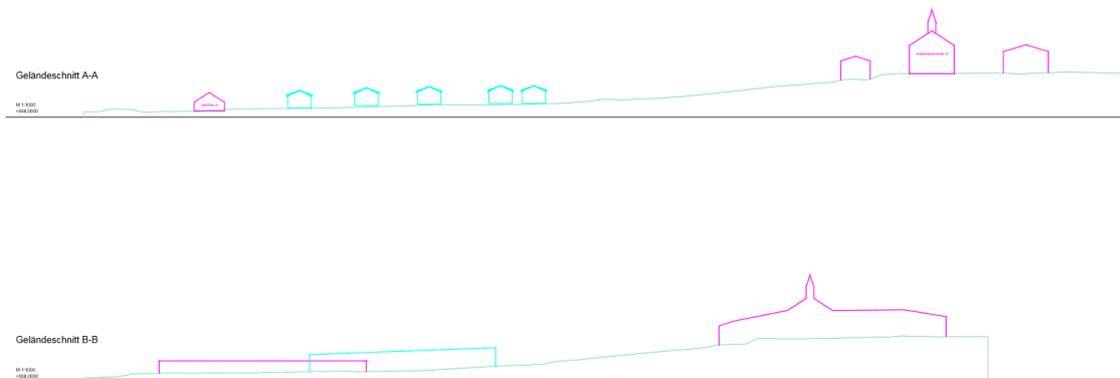
Der Investor hat sich bereit erklärt die Kosten der inneren und äußeren Erschließung zu tragen.

Der Investor ist grundsätzlich bereit die Regelungen für den Baubeginn und die Bezugsfertigkeit analog dem Baugebiet „Safranmoos“ umzusetzen. Im Baugebiet „Safranmoos“ wurde mit den Käufern vereinbart, dass ab Kaufvertrag innerhalb von 3 Jahren mit der Baumaßnahme begonnen werden muss und innerhalb 3 weiteren Jahren die Bezugsfertigkeit erfolgen muss. Das Gebiet soll zeitnah erschlossen und vermarktet werden.

Vom Investor wurden die mögliche Höhenentwicklung nach den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes und einer möglichen Höhenentwicklung nach den gewünschten Änderungen gegenübergestellt.



Über eine Schnittzeichnung wurde die Höhenabwicklung zu den bestehenden Gebäuden entlang der Achstraße und den Gebäuden des Studienkollegs St. Johann dargestellt.



Zur Deckung der anhaltenden Wohnraumnachfrage besteht grundsätzlich ein Bedarf zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächen. Die vom Investor vorgeschlagene private Erschließung und Vermarktung der Fläche könnte hier die derzeitige Nachfrage mit abdecken, insbesondere für Bauanfragen aus dem Ortsteil Blönried.

Der Ortschaftsrat der Ortschaft Blönried wird am 23.07.2018 über die Thematik beraten. In der Sitzung wird über das Beratungsergebnis berichtet.

Sofern die private Erschließung umgesetzt werden soll sind folgende weitere Schritte erforderlich:

1. Verzicht auf die Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“ und Festlegung der Fläche W10 als Kompensationsfläche.
2. Einstieg in ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren und Beratung der vorgeschlagenen Änderungen.
3. Zustimmung zur privaten Erschließung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“ und Anschluss an die vorhandenen städtischen Erschließungsanlagen (Straße, Kanal).
4. Festlegung der Rahmenbedingungen der Erschließung, Kostentragung und Beitragspflicht in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger.
Die Kosten der inneren und äußeren Erschließung sind vom Investor zu tragen. Gemäß den gesetzlichen Regelungen erfolgt eine Nachveranlagung der Kanal- und Klärbeiträge.
Die Erschließung und Vermarktung des Gebietes muss zeitnah erfolgen. Die Baugrundstücke dürfen vom Investor nicht zur Vorratshaltung vorgehalten werden.
Hinsichtlich der Regelungen für einen Baubeginn der zukünftigen Grundstückseigentümer und der Bezugsfertigkeit der Gebäude sind beim Verkauf der Grundstücke die gleichen Regelungen an die Käufer weiterzugeben wie beim Baugebiet Safranmoos.

Beschlussantrag:

Festlegung der weiteren Vorgehensweise.

Anlagen:**Beschlussauszüge für**

- | | | |
|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt | |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt | <input checked="" type="checkbox"/> Ortschaft |

Aulendorf, den 30.07.2019