

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/062/2017/5	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
05.04.2017	Ausschuss für Umwelt und Technik	N	Entscheidung
25.07.2018	Ausschuss für Umwelt und Technik	N	Entscheidung
26.11.2018	Gemeinderat	N	Entscheidung vertagt
22.01.2019	Ortschaftsrat Blönried	Ö	Entscheidung
28.01.2019	Gemeinderat	Ö	Entscheidung

TOP: 9 4 Bebauungsplan "Ober der Ach - Erweiterung - 1. Änderung"
5 11
sowie örtl. Bauvorschriften
1. Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans
2. Zustimmung zum Planentwurf
3. Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Träger öffentl. Belange

Ausgangssituation:

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Ober der Ach“ stammt aus dem Jahr 1968. Im Jahr 1987 erfolgte eine Änderung des Bebauungsplanes. 1998 wurde der Bebauungsplan „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“ aufgestellt. Dadurch ergaben sich zwei Bebauungsplangebiete. Zum einen ist dies der südöstliche Bereich an der K 7958 für den der Bebauungsplan „Ober der Ach“ aus dem Jahr 1968 gilt. Diese Flächen sind bebaut. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“ ist bislang nicht bebaut.

Im Jahr 2016 hat ein Erschließungsträger eine Teilfläche von ca. 17.600 m² des Plangebietes „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“ erworben und beabsichtigt die Erschließung und Vermarktung des Gebietes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine weitere private Fläche mit rd. 3.800 m² umfasst. Die Eigentümer dieser Fläche haben auf Nachfrage am 17.07.2018 schriftlich erklärt, dass sie an einer Überplanung der Fläche nicht interessiert sind.



Der Erschließungsträger hat nun eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt, um eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen. Im Wesentlichen werden folgende Änderungen beantragt:

- Die Baufenster sollen insgesamt großzügiger vorgesehen werden, um zusammen mit den anderen Festsetzungen genügend Planungsfreiheit zu ermöglichen.
- Die bisher im Bebauungsplan enthaltene vorgesehene Bebauung mit Doppelhäusern soll entfallen. Dies hat sich im ländlichen Bereich kam bewährt. Nach wie vor ist dort das klassische Einzelhaus mit Garten vor den Bauherren nachgefragt.
- Die Bauplatzgrößen und -zuschnitte werden angepasst.
- Die Straßenführung wurde in gewissem Umfang den bestehenden Grenzen angepasst.
- Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze wurde von bisher 9 auf nun 16 Stellplätze erhöht, um im öffentlichen Verkehrsraum dem gestiegenen Eigentum von Fahrzeugen nachzukommen.
- Die Festsetzung von Grundstückszufahrten ist nicht mehr sinnvoll, da auch die Lage der Garagen und Stellplätzen nicht mehr festgesetzt wird.

Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes deckt sich nicht mit der 0,3 ha großen Wohnbaufläche W11 des Flächennutzungsplanes (FNP) vom 19.08.2011.

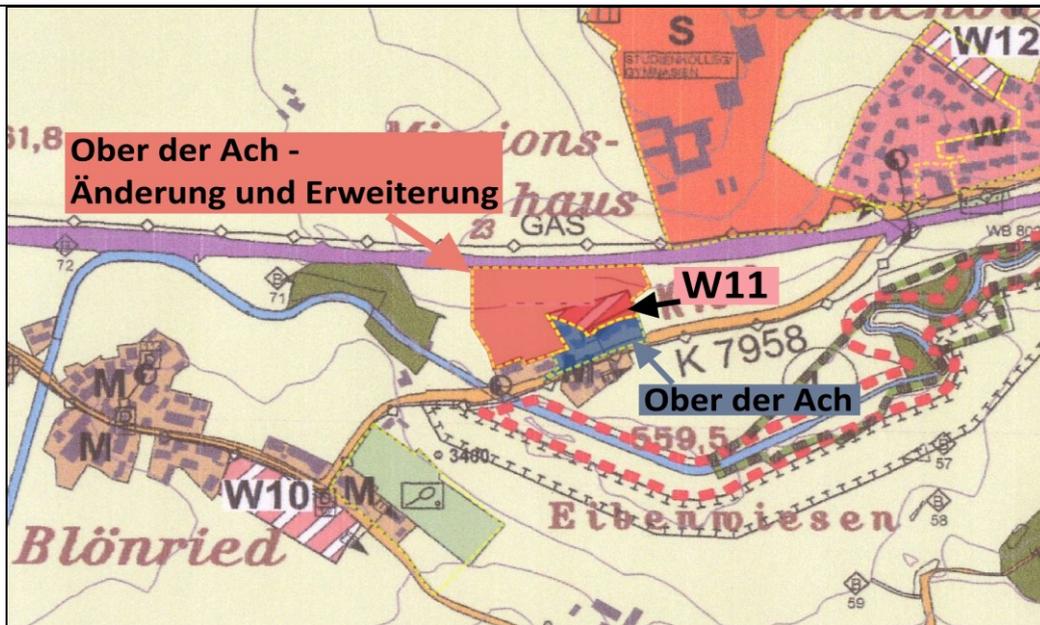
Im FNP wurde der Geltungsbereich der Wohnbaufläche W11 im Rahmen der FNP-Änderung 2011 auf 0,3 ha reduziert und stattdessen die Wohnbaufläche W10 (Blönried) größer und W12 (Steinenbach, Grundesch-Erweiterung) neu ausgewiesen. Die W11-Fläche wurde im FNP mit dem Hinweis zurückgenommen, dass auch eine 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 des damaligen Bürgermeisters 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.



Abwasserbeseitigung für die reduzierte W11-Fläche:

Die bestehenden Beton-Kanalleitungen 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.

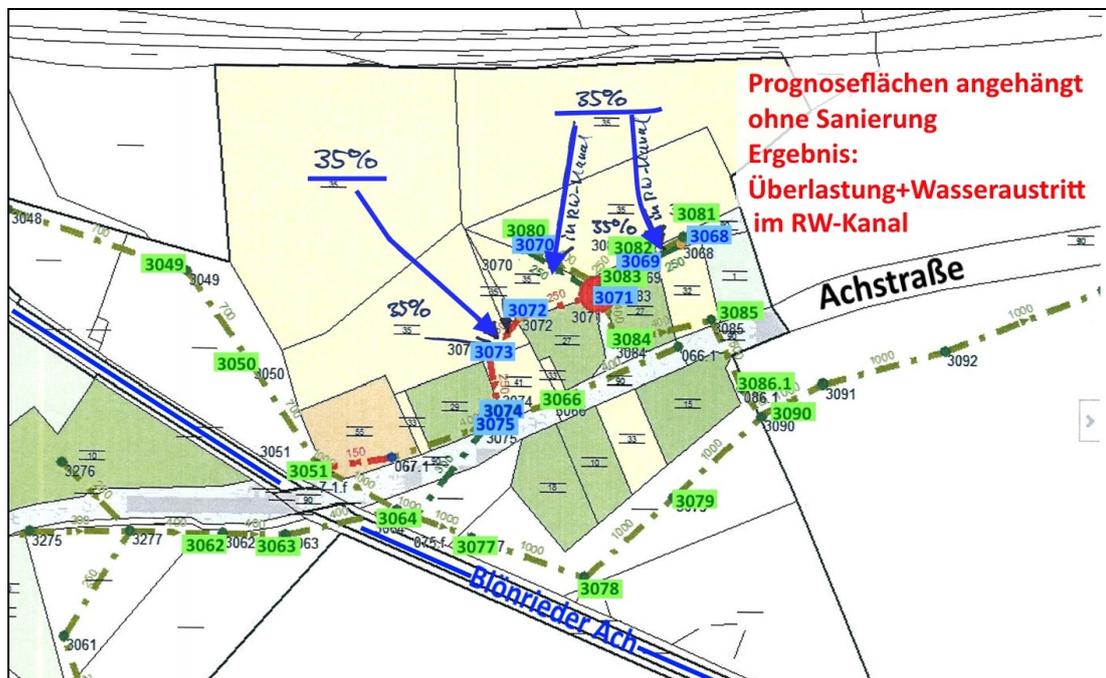
Die parallel verlaufende Kanalleitung (DN250-DN300) 3068-3069-3070-3071-3072-3073-3074-3075 war beim Bau der Leitung wohl als Regenwasserleitung gedacht. Da aber auch Schmutzwassereinleiter angeschlossen wurden, wurde die Leitung dann am Zuleitungs-Mischwasserkanal angeschlossen, anstelle einer Einleitung in die Blönrieder Ach. Sofern die Schmutzwassereinleiter auf die andere Leitung umgeschlossenen 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

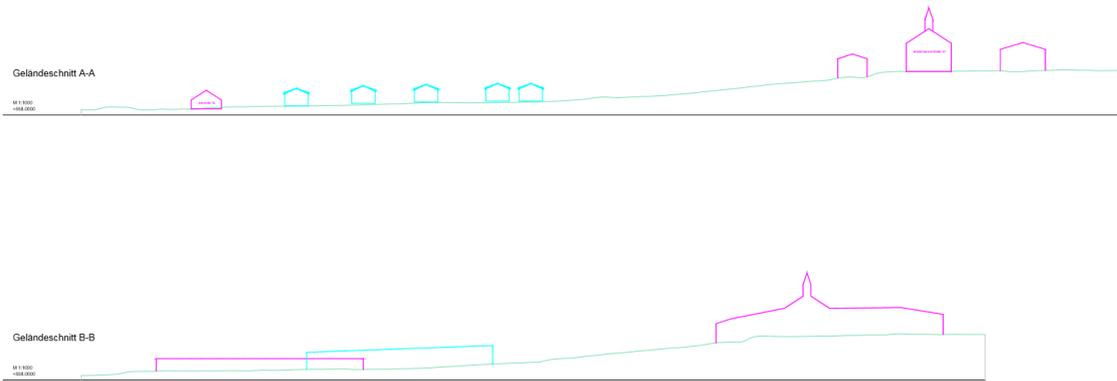
Für die Erhebung der Wasserversorgungsbeiträge ist die OSG zuständig. Grundsätzlich gelten hier die Ausführungen zum Kanal- und Klärbeitrag.

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.

Änderung des Bebauungsplanes

Ein Entwurf der geplanten Änderung wurde der Verwaltung im März 2017 vorgelegt und dem Ausschuss für Umwelt und Technik in seiner Sitzung am 05.04.2017 vorgestellt.



Der Ortschaftsrat der Ortschaft Blönried hat am 24.07.2018 über die Thematik beraten und beschlossen, dass die erforderlichen Schritte zur privaten Erschließung zeitnah erfolgen sollen. In einem städtebaulichen Vertrag sollen die Details geregelt werden, insbesondere die Regelung eines Infrastrukturausgleichs, ähnlich dem Vorgang Erweiterung Baugebiet Grundesch.

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt am 25.07.2018 hat der Ausschuss folgenden Beschluss gefasst:

1. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Eigentümer bezüglich eines Infrastrukturausgleichs zu verhandeln.
2. Hinsichtlich des Bebauungsplanes werden folgende Eckpunkte definiert:
 - Festlegung eines Stellplatzschlüssels.
 - Erweiterung des Abstands der Baugrenze zur Straße von 2,5 m.
 - Prüfung der Anzahl der öffentlichen Stellplätze.
 - Festsetzung, dass der Dachraum nicht ausgebaut werden soll.
 - Festsetzung hinsichtlich einer Regelung zu Nebengebäuden (Anordnung, Größe, Fläche, Dachform).
 - Überprüfung der Lage des angedachten Spielplatzes.
3. Bei einer Einigung dieser Punkte wird eine Änderung des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt.

Der nun vorliegende Planentwurf sieht folgende Änderungen mit den dazugehörigen Festsetzungen vor:

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 festgesetzt und die Geschossflächenzahl mit 0,70. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Die im bisherigen Bebauungsplan im Planteil mittels Nutzungsschablone eingetragene GRZ von 0,35 wird mit dieser Festsetzung nur in der Darstellungsform geändert. Aufgrund der bisherigen Festsetzung von einem Vollgeschoss war in der Nutzungsschablone eine GFZ von 0,35 eingetragen. Die Änderung auf 0,70 entspricht der festgesetzten Nutzung mit 2 Vollgeschossen. Die Festsetzung von bislang einem Vollgeschoss zusammen mit den weiteren Festsetzungen wie Gebäudehöhen, Dachneigungen usw. entspricht nicht mehr den heutzutage vorwiegend ausgeführten Bauweisen mit 2 Vollgeschossen. Daher sollen 2 Vollgeschosse im Rahmen der Änderung festgesetzt werden. Die zwingende Festsetzung von 2 Vollgeschossen sichert eine städtebaulich homogene Wirkung des Gebietes, was erfahrungsgemäß bei der freien Wahl der Geschosszahl nicht der Fall ist.

Gebäudehöhen

Maximal zulässige Gebäudehöhe: 8,0 m, gemessen von der Oberkante der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut

Im bisherigen Bebauungsplan wurden nur Traufhöhen zur höhenmäßigen Abgrenzung festgesetzt. Die tatsächliche maximale Gebäudehöhe ergibt sich dadurch aus Gebäudegröße und Dachneigung, ist jedoch nicht nach oben begrenzt. Um die zweigeschossige Bebauung sicherzustellen und trotzdem eine sinnvolle Begrenzung der Gebäudehöhen zu erreichen, wurde anhand durchschnittlicher Werte und der festgesetzten Dachneigung die maximale Gebäudehöhe ermittelt.

In der Begründung zum Bebauungsplan (Seite 3) sind die möglichen Gebäudehöhen dargestellt. Mit dieser Festsetzung wird, wie gewünscht, ein Ausbau des Dachgeschosses nicht möglich sein.

Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Diese Festsetzung soll zusammen mit den großzügig bemessenen Baufenstern genügend Planungs- und Gestaltungsfreiheit ermöglichen. Gleichzeitig soll aber insbesondere der Bereich entlang der Erschließungsstraßen und Wege eine Überbauung bis an die Verkehrsflächen verhindert werden. Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan werden keine gesonderten Flächen für Garagen und „überdeckte“ Stellplätze ausgewiesen.

Anzahl der Garagen, Carports und Nebengebäude

Pro Grundstück sind 2 Garagen (2 Einzelgaragen oder 1 Doppelgarage) oder 2 Carports (1 Doppelcarport oder 2 Einzelcarports) oder 1 Einzelgarage plus Einzelcarport zulässig. Pro Grundstück ist maximal 1 Gartenhaus oder Geräteschuppen zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll – aufgrund von Erfahrungen in anderen Baugebieten der Stadt – verhindert werden, dass Plätze mit einer Vielzahl von unterschiedlichen Garagen, Carports, überdachten Stellplätzen, Garten- und Gerätehäusern, Schuppen usw. verbaut wird.

Stellung der baulichen Anlagen

Die bisherige Festsetzung entfällt.

Hiermit soll zusammen mit den großzügigeren Baufenstern erreicht werden, dass der jeweilige Bauherr sein Gebäude für seine Verhältnisse optimal ausrichten kann. Insbesondere erleichtert dies auch die Nutzung von Sonnenenergie.

Mindestgröße der Grundstücke

Die bisherige Festsetzung entfällt.

Die bisherige Festsetzung beruhte auf dem damaligen Planungsansatz von Einzel- und Doppelhäusern mit einer dem damaligen Größenansatz entsprechenden Festsetzung. Dies ist aus heutiger Sicht mit einer gewünschten verdichteteren Bebauung auch im ländlichen Bereich nicht mehr sinnvoll.

Dachform

Zulässig sind: Satteldach, Walmdach

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sowie für Garagen sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig.

Mit diesen für die Dachform geringen Änderungen wird den heutigen Wünschen nach Gestaltungsfreiheit entgegengekommen, ohne die für dieses ländlich geprägte Umfeld typischen Dachformen grundsätzlich aufzugeben.

Dachneigung

Zulässige Dachneigung: 20 – 25 Grad. Beide Dachflächen müssen die gleiche Dachneigung haben.

Im bisherigen Bebauungsplan war das typische Wohngebäude eingeschossig mit Kniestock und steilem Dach (ggf. ausgebaut) vorgesehen. Für die damalige Zeit entsprach dies der typischen Bauweise im ländlichen Raum. Inzwischen sind die gewünschten Bauweisen jedoch geprägt von kleineren Grundflächen und zwei Geschossen sowie flachen, nicht ausgebauten Dächern. Mit dieser Änderung wird dieser Bauweise Rechnung getragen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen nur mit der gleichen Neigung wie das Dach bis maximal 20 cm aufbauend ausgeführt werden.

Wie im vorigen Punkt beschrieben, waren zum Zeitpunkt der damaligen Bebauungsplanänderung ausgebaute Dächer gewünscht. Inzwischen ist dies nicht mehr der Fall.

Da zwei Vollgeschosse festgesetzt sind, besteht auch kein Bedarf mehr an einem Ausbau. Eine Photovoltaiknutzung soll trotzdem möglich sein.

Stellplätze

Pro Wohnung sind jeweils mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück, auf dem sich die Wohnung befindet auszuweisen.

Mit dieser zusätzlichen Festsetzung wird der Erfahrung Rechnung getragen, dass der Stellplatzbedarf deutlich höher ist als in der Landesbauordnung geregelt. Zusammen mit den öffentlichen Stellplätzen wird somit für ausreichend Stellflächen gesorgt.

Lage des Spielplatzes

Die ursprüngliche Lage des Spielplatzes soll beibehalten werden. Die bisherige Lage ist abseits der Erschließungsstraßen, ruhiger und naturnaher. Durch den bereits vorhandenen Bewuchs im Umfeld des bisherigen Standorts kann der Spielplatz bereits zu Beginn der Nutzung besser ins Umfeld eingebunden werden und wirkt nicht künstlich. Der Spielplatz wird erfahrungsgemäß in den ersten Jahren der Bebauung am stärksten genutzt, da die Familien nach dem Bau der Häuser wachsen. Bis aber eine Bepflanzung, auch zur Beschattung, etabliert ist, dauert es einige Jahre. Auch wäre bei einer Verlegung des Spielplatzes in den nördlichen Bereich eine Stichstraße als Erschließungsstraße erforderlich.

Abstand zum Straßenraum

Der Abstand zum Straßenraum wurde auf 3,50 m bzw. 5,00 m erweitert.

Anzahl der öffentlichen Stellplätze

Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze wurde von bisher 9 auf 16 Stellplätze erhöht.

Infrastrukturausgleich

Der Investor ist bereit einen Infrastrukturausgleich, wie bei der Erweiterung des Bebauungsplanes Grundesch zu entrichten.

Die Höhe des Infrastrukturausgleichs wurde analog dem Ausgleich für das Gebiet Grundesch-Erweiterung berechnet. Im Baugebiet Grundesch-Erweiterung wurde ein Ausgleich von 15.000 € vereinbart. Für den dortigen Bebauungsplan wurde von einer Einwohnerzahl von 20 Personen ausgegangen, was bei 6 Grundstücken 3,33 Einwohner/Grundstück entspricht. Tatsächlich leben derzeit 20 Personen in diesem Gebiet.

Im Gebiet „Ober der Ach“ sind 26 Plätze im Eigentum des Erschließungsträgers. Aufgrund der zwingend 2-geschossigen Bauweise wird nicht von 3,33 Personen pro Grundstück ausgegangen, sondern von 4,25 Personen (Ehepaare mit 2 – 3 Kindern). Bei 26 Bauplätzen im Eigentum des Erschließungsträgers ergeben sich somit 110,5 Personen und somit ein Ausgleich von 82.875 €.

Städtebaulicher Vertrag

Die Rahmenbedingungen der Erschließung, Kostentragung der Erschließung, Beitragspflicht, Infrastrukturausgleich, zeitlicher Ablauf der Erschließung und Vermarktung (Regelungen analog zum Baugebiet Safranmoos) sind in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Der Vertrag wird nach Eingang der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und nach Vorliegen des Entwurfs der Erschließungsplanung beraten, so dass wesentliche Punkte aus der Abwägung und der Erschließungsplanung in den Vertrag aufgenommen werden können. Der Vertrag muss vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes beschlossen werden. Falls keine Einigung zu dem städtebaulichen Vertrag möglich ist, erfolgt somit auch kein Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren.

Beschlussantrag:

1. Der Bebauungsplan „Ober der Ach, 2. Änderung“, sowie die örtlichen Bauvorschriften hierzu werden aufgestellt. Planungsziel ist hierbei die zeitgemäße Schaffung von Wohnraum für Familien zu schaffen. Der Bebauungsplan „Ober der Ach, 2. Änderung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) aufgestellt. (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB)
2. Gemäß § 13 a (2) 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB abgesehen.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.
5. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften hierzu vom 04.12.2018 mit Begründungen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB den Planentwurf vom 04.12.2018 einschließlich Begründungen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB einzuholen.

Anlagen:

Bebauungsplanentwurf, zeichnerischer Teil
 Bebauungsplanentwurf, Textteil
 Begründung zum Bebauungsplan

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 11.03.2021