

Bürgermeister		Vorlagen-Nr. 40/062/2017/5/1	
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
22.03.2021	Gemeinderat	N	Entscheidung
17.12.2018	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
22.01.2019	Ortschaftsrat Blönried	Ö	Entscheidung
28.01.2019	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
19.03.2021	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 7 Bebauungsplan "Ober der Ach - Erweiterung - 1. Änderung" sowie örtl. Bauvorschriften</p> <p>1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen</p> <p>2. Zustimmung zum Planentwurf</p> <p>3. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Träger öffentl. Belange</p> <p>4. Vorstellung der Erschließungsplanung</p>			
<p>Ausgangssituation:</p> <p>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.</p> <p>Im Jahr 2016 hat ein Erschließungsträger eine Teilfläche von 17.259 m² des Plangebietes „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“ erworben und beabsichtigt die Erschließung und Vermarktung des Gebietes.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine weitere private Fläche mit rd. 3.800 m² umfasst. Der Eigentümer dieser Fläche hat bereits auf Nachfrage am 17.07.2018 schriftlich erklärt, dass er an einer Überplanung der Fläche nicht interessiert sind.</p>			
			

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

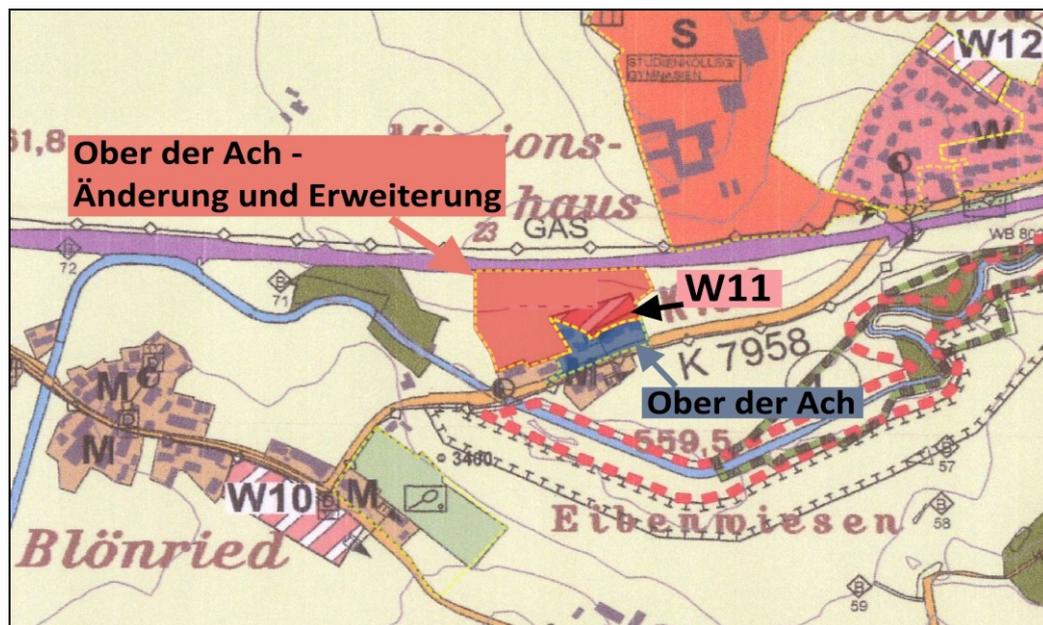
- Die Baufenster sollen insgesamt großzügiger vorgesehen werden, um zusammen mit den anderen Festsetzungen genügend Planungsfreiheit zu ermöglichen.
- Die bisher im Bebauungsplan enthaltene vorgesehene Bebauung mit Doppelhäusern soll entfallen. Dies hat sich im ländlichen Bereich kam bewährt. Nach wie 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 derzeit 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 „Ober der Ach“ im Anschluss der Fortschreibung des FNP's nicht durchgeführt.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes „Ober der Ach“ ist der FNP in beiden Bereichen anzupassen und zu ändern. Im Bereich des Gebietes W 10 sind dabei die Ergebnisse aus der Überprüfung der Ortsabrundung Blönried zu beachten.



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.



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. 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 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 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.

In der Gemeinderatsitzung am 28.01.2019 hat der Gemeinderat folgenden Beschluss gefasst:

- 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. Der Bebauungsplan „Ober der Ach – 2. Änderung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).
- 2) Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB wird von einer Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 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 einschließlich der beschlossenen Änderungen mit Begründungen.
- 6) Die Verwaltung wird beauftragt, zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB den Planentwurf vom 04.12.2018 einschließlich der beschlossenen Änderungen mit Begründungen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Zum vorgelegten Planentwurf wurden in der Sitzung folgende Änderungen beschlossen:

- Im Bebauungsplan soll eine Mindest-Traufhöhe von 5,50 m aufgenommen werden.
- Der Stellplatzschlüssel wird wie folgt festgesetzt:
- Für Wohnungen unter 50 m² ist ein Stellplatz notwendig.
- Für Wohnungen über 50 m² sind zwei Stellplätze notwendig.
- Die Mindestgröße eines Bauplatzes wird auf 420 m² festgesetzt.
- Das einzelne zur Dacheindeckung verwendete Element darf nicht größer als 0,25 m² sein.
- Das Gelände des Spielplatzes muss gegen die Bahnlinie abgesichert werden.
- Die Änderungen des Bebauungsplanes und der Bebauungsplan sollen im Gesamten in einem Planwerk dargestellt werden.

Die beschlossenen Änderungen wurden in den Planentwurf eingearbeitet. Mit diesem Planentwurf wurden die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung fand vom 14.10.2019 – 15.11.2019 statt. Die Träger öffentlicher Belange hatten ebenfalls Gelegenheit in diesem Zeitraum Stellungnahmen abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Gegenüberstellung vom 01.02.2021 dargestellt. Als wesentlichen Stellungnahmen sind eingegangen:

Landratsamt Ravensburg, Gewerbeaufsicht - Schallschutz

„Der Schallschutz wurde unter Punkt 4.14 aus heutiger Sicht nur unzureichend gelöst. Der damals noch anwendbare Schienenbonus aus der 16. BImSchV ist heute entfallen. Zudem ist in der Bauleitplanung der Außenwohnbereich zu schützen und die Vorgabe von Schallschutzfenstern ist zu unspezifisch. Durch eine schalltechnische Untersuchung ist der Schienenlärm zu untersuchen und es sind entsprechende Maßnahmen festzusetzen.“

Es wurde inzwischen eine Lärmuntersuchung durchgeführt, die zu Festsetzungen passiver Lärmschutzmaßnahmen führt.

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom März 202 sind zum Schutz der Wohn-, Schlaf-, und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm eine geeignete Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – vorzusehen.

Bei den Gebäuden entlang der Bahnlinie sind die Grundrisse so auszubilden, dass keine Fenster von Wohn- und Schlafräumen an der zur Bahnlinie orientierten Gebäudeseite angeordnet werden. Bei den Gebäuden in den Lärmpegelbereichen III und IV sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 7 der DIN 4109 zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).

Nach Tabelle 7 DIN 4109 sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils nachzuweisen:

Raumart	LPB III	LPB IV
Aufenthaltsräume in Wohnungen	35 dB	40 dB
Büroräume und ähnliches	30 dB	35 dB

An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die genannten Anforderungen sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche zur Grundfläche gemäß DIN 4109 zu korrigieren. In der Teilfläche des Plangebietes der mindestens dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen ist, ist in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Isophonenplanes 2023-03.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Schienenverkehr sind die technischen Baubestimmungen nach der DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 zu beachten. Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

Auf die in der Untersuchung aufgezeigte mögliche Variante einer Lärmschutzwand wird aus städtebaulichen Gründen als nicht realisierbar angesehen. Dies würde insbesondere auch im Hinblick auf eine sinnvolle Höhe von 4 m als störend empfunden, da diese oberhalb des Gebietes liegen würde. Zudem wäre der Blick von Süden Richtung St. Johann erheblich durch eine Lärmschutzwand gestört.

Die schalltechnische Untersuchung liegt der Beratungsvorlage bei.

Landratsamt Ravensburg, Naturschutz

„Durch die Planung ist das NATURA 2000 Gebiet Feuchtgebiete um Altshausen nach § 31 BNatSchG betroffen. Es liegt lediglich 40 m entfernt. Im FFH-Gebiet sind hier Vorkommen von Groppe und Strömer vorhanden, die sich von Wasserinsektenlarven ernähren. Wasserinsekten haben als Adulttiere die Eigenschaft auf Flächen mit Abstrahlung polarisierten Lichts zu fliegen und dort ihre Eier abzulegen. Dies sind Wasserflächen und stark glänzende Flächen wie PV-Elemente oder lackierte Metallflächen. Nicht auf Wasser abgelegte Eier können sich nicht entwickeln, es kommt zu einem deutlichen Artenrückgang mit einer damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigung des Nahrungsangebotes der oben genannten Fische. Deshalb sind Festsetzungen zum Insektenschutz erforderlich.“

Es sind Festsetzungen zu PV-Elementen zu treffen, wobei der momentan geringste Abstrahlungsgrad an Licht bei 6 % bzw. 3 % auf jeder Glasfläche, liegt. Auch die LED-Leuchtmittel (3000 K) und der Corpus der Lampen sind näher zu definieren und festzusetzen. Weiter sind Aussagen erforderlich, ob Regenwasser in die Booser Ach eingeleitet wird. Ggf. sind Rückhaltemaßnahmen erforderlichen.

Wir empfehlen das Formblatt zur Natura 2000 Vorprüfung zu verwenden."

Es wurde eine Natura 2000 Vorprüfung vorgenommen sowie eine artenschutzrechtliche Beurteilung durchgeführt. Hieraus wurden Festsetzungen zu PV-Anlagen und Beleuchtungen in den Bebauungsplan übernommen.

Folgende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Für die Straßenbeleuchtung und die Beleuchtung der privaten Grundstücke sind nur LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 3.000 – 3.500 Kelvin zugelassen. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass sie nach unten gerichtet sind.
- Die Lichtpunkthöhe darf maximal 4,5 m über der Geländehöhe am Standort der Lampe betragen.
- Es sind insektendichte Leuchten zu verwenden.
- Für private Beleuchtungen sind Bewegungsmelder zu verwenden.
- Für Photovoltaikanlagen sind nur mono-kristalline Solarmodule mit geringer Polarisationswirkungen zulässig.
- Zur nachhaltigen Sicherung von Zauneidechsen sind im Grünstreifen an der nördlichen Gebietsgrenze mindestens an 3 Stellen Zauneidechsenhabitats an sonnigen Stellen (jeweils in einem Umfang von mindestens 30 m²) anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Es sind dabei Versteckmöglichkeiten und Sonnenplätze aus Steinhaufen, Trockenmauern, Holzstapeln oder Baumwurzeln zu schaffen. Zur Eiablage sind Sandhaufen anzulegen. Zum Schutz vor Katzen und Hunden sind Sonnen- und Eiablageplätze großzügig mit Maschendrahtzaun, Estrichmatten und ähnlichem abzudecken.
- Zur Vermeidung von Individuenverlusten und Habitatsverschlechterung bei Zauneidechsen ist ein Streifen von mindestens 5 m Breite der Grünfläche am nördlichen Rand des Baugebietes während der gesamten Bauzeit gegen Befahren mit schwerem Baugerät, Ablagerungen und sonstigen mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung liegt der Vorlage bei.

Privater Grundstückseigentümer

„Gegen die Ausführung des Entwurfs lege ich vorsorglich Widerspruch ein. Im Gespräch und im Schriftverkehr mit Frau S. habe ich ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ich an einer Überplanung meines Grundstücks im Bebauungsplan „Ober der Ach“ kein Interesse habe.“

Der räumliche Geltungsbereich wird im südwestlichen Teil reduziert. Der Teil des Flurstückes 110/1, der bislang im Plangebiet lag, wird herausgenommen.

Erschließungsplanung

Straßenbau/Straßenbeleuchtung/Breitbandversorgung

Der Ausbau der Erschließungsstraßen orientiert sich am Bebauungsplanentwurf. Die Fahrbahnbreiten betragen je nach Erschließungsfunktion zwischen 4,00 m – 5,00 m. Die Zufahrtsstraße ins Baugebiet weist eine Breite von 6,40 m auf.

Die Erschließungsstraßen erhalten eine 4 cm Asphaltbetondeckschicht und eine 10 cm Asphalttragschicht auf einer frostsicheren 41 cm Kiestrag-Frostschutzschicht.

Die Fußwege werden mit einer 2,5 cm Asphaltbetondeckschicht, 8 cm Asphalttragschicht und 40 cm Frostschutzschicht hergestellt.

Die Randeinfassungen werden als Einzeiler aus Granit-Großpflaster ausgeführt. Für die Entwässerung der Straße wird ein Gefälle von 2,5 % geplant.

Im Planbereich werden 14 öffentliche Stellplätze hergestellt. Die Stellplätze werden mit Grünflächen und Flächen für Bäume versehen.

Für die Straßenbeleuchtung werden Leuchten „Hella Park“ in LED-Technik mit einer Lichtpunkthöhe von 4,50 m ausgeführt.

Zusätzlich soll im Kabelgraben eine Breitbandversorgung erfolgen.

Abwasserbeseitigung

Es ist geplant das Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen sowie der Dach- und Hofflächen der Grundstücke über Regenwasserkanäle abzuleiten. Das Oberflächenwasser wird dem Vorfluter zugeführt. Zur Einleitung in den Vorfluter wird das Niederschlagswasser auf den Grundstücken mittels Retentionszisternen zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Baugrundstücke erfolgt nach dem Württembergischen System über Hydrantenschächte und ist mit der OSG als Wasserversorger abgestimmt. Die Hausanschlussleitungen werden mit PE-LD 40x3,7 mm hergestellt.

Die Erschließungsplan wurde mit dem Stadtbauamt abgestimmt und entspricht den Erschließungsstandart der städtischen Erschließungen.

Erschließungsbeitrag

Bei der geplanten privaten Erschließung durch den Investor müssten die Erschließungskosten vom Eigentümer als privatem Erschließungsträger getragen und die Erschließungsanlagen an die öffentlichen Anlagen der Stadt angeschlossen und dann unentgeltlich in die Unterhaltungslast der Stadt übergeben werden.

Da die Erschließungsanlagen nach dem Ausbauprogramm, das im Bebauungsplan und in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt wird, 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. Da die Änderung des Bebauungsplanes zwingend eine 2-geschossige Bauweise vorsieht muss der Unterschiedsbetrag zwischen der bisher geplanten 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.

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 kann nach Eingang der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der erneuten Beteiligung beraten werden. 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 Gemeinderat macht sich die Inhalte des Abwägungsvorschlages in der Fassung vom 01.02.2021 zu eigen.
- 2) Der Entwurf des Bebauungsplanes „Ober der Ach – 2. Änderung“ mit den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.02.2021 wird, ggf. unter Einarbeitung der beschlossenen Änderungen, gebilligt.
- 3) Es wird beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Ober der Ach – 2. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften wiederholt auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlichen Belange erneut einzuholen.
- 4) Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute Auslegung öffentlich bekannt zu machen und die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
- 5) Der Gemeinderat stimmt der vorgestellten Erschließungsplanung zu. Die Details der Erschließungsplanung sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Aulendorf und dem Erschließungsträger festzulegen.

Anlagen:

Bebauungsplanentwurf, zeichnerischer Teil
Bebauungsplanentwurf, Textteil
Begründung zum Bebauungsplan
Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 06.04.2020
Schallschutztechnische Untersuchung
Lageplan Straßenbau vom 11.01.2021
Regelquerschnitt Straßenbau vom 05.10.2020
Lageplan Kanalisation vom 30.10.2020
Lageplan Wasserleitung vom 11.01.2021
Lageplan Kabel vom 11.01.2021

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 12.03.2021