

Bürgermeister		Vorlagen-Nr. 40/062/2017/5/1/1	
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
17.12.2018	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
22.01.2019	Ortschaftsrat Blönried	Ö	Entscheidung
28.01.2019	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
10.03.2021	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
21.02.2022	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 12 Bebauungsplan "Ober der Ach – Änderung und 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>Ausgangssituation: Die Änderung des Bebauungsplanes „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung, 1. Änderung“ war bereits mehrfach Gegenstand der Beratungen im Gemeinderat.</p> <p>In der Gemeinderatssitzung am 28.01.2019 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst und u.a. die erste Offenlage beschlossen. Planziel ist die Schaffung von zeitgemäßen Wohnraum für Familien. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 14.10.2019 – 15.11.2019 statt.</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat ein privater Grundstückseigentümer vorgebracht, dass er an einer Überplanung seines Grundstückes kein Interesse habe. Aus diesem Grund wurde der räumliche Geltungsbereich im südwestlichen Teil reduziert und der Teil des Grundstücks Flst. Nr. 110/1, der bisher im Plangebiet lag, im Planentwurf herausgenommen.</p> <p>In der Sitzung des Gemeinderates am 22.03.2021 hat der Gemeinderat folgenden Beschluss gefasst:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 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. 			

Der Planentwurf in der Fassung vom 01.02.2021 wurde in der Zeit vom 26.04. – 28.05.2021 öffentlich ausgelegt und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten Gelegenheit in diesem Zeitraum ihre Stellungnahmen abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vom Ingenieurbüro Max Huchler aufgenommen und sind in der beigefügten Gegenüberstellung vom 31.01.2022 dargestellt. Auf die Ausführungen im Abwägungsvorschlag wird verwiesen. Als wesentliche Stellungnahmen sind eingegangen:

Landratsamt Ravensburg- Bauleitplanung

Bezeichnung des Bebauungsplanes:

„Nachdem inzwischen mehrere Bezeichnungen für das Plangebiet verwendet werden, selbst innerhalb der vorgelegten Planunterlagen, sollte sich die Stadt Aulendorf für einen Namen für das Plangebiet entscheiden. Bisher wurde der Plan nach unseren Akten mit „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“ bezeichnet.“

Als Bezeichnung für den Bebauungsplan wird „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“, 1. Änderung festgelegt.

Bereich der Aufhebung:

„Wir bitten den Bereich des Bebauungsplanes der aufgehoben wird im Plan durch einen Hinweis kenntlich zu machen, z.B. durch Eintrag „X“ in die seitherige Geltungsbereichsgrenze, mit dem Eintrag „Aufhebung“. Um spätere Diskussionen zu vermeiden muss nachvollziehbar sein, dass in diesem Bereich künftig keine Festsetzungen mehr gelten“.

Dies ist nicht mehr erforderlich, da die Fläche in den aktuellen Entwurf wiederaufgenommen wird.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

„Wir empfehlen, die Anzahl von zwei Wohnungen pro Wohngebäude aus Gründen der Nachverdichtung zu erhöhen“.

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan hat diese Festsetzung mit der Begründung der ländlichen Ortsrandlage. Dieser Grundzug der Planung der damaligen Planung soll erhalten bleiben, da er nach wie vor als sinnvoll in diesem dörflichen Randbereich angesehen wird.

Beschränkung der Anzahl der Carports auf 2:

„Die Vorschrift ist restriktiv und daher zu begründen und um die Abwägung des Interesses, einen weiteren Carport zu errichten, zu ergänzen. Die Begründung verweist auf andere Baugebiete der Gemeinde. Dies ist nicht ausreichend, da sich die Begründung auf dieses Gebiet beziehen muss. Falls es nur um die Unterschiedlichkeit der Gebäude geht, wäre eine mildere Vorschrift möglich. Des Weiteren bitten wir um Klarstellung, ob das Verbot von mehr als zwei Garagen/Carports einen Grundzug der Planung darstellen soll, weil davon abhängt, ob später Befreiungen möglich sind“.

Dies wird in die Begründung mit aufgenommen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung haben 2 Bürger eine Stellungnahme abgegeben.

Bürger 1

„An dem Bebauungsplan Ob der Ach in Blönried bin ich Eigentümer des angrenzenden Flurstückes 804/2 (landwirtschaftliche Ackerfläche). Wie mit Ihnen am 29.04.2021 persönlich im Rathaus Aulendorf besprochen, möchten wir Ihnen hiermit folgendes mitteilen:

Im Bebauungsplan Ob der Ach in Blönried ist auf dem Flst. 113/22 und 113/23 Gemarkung Blönried an der Bebauungsgrenze ein Grünstreifen ausgewiesen. Zusätzlich ist in dem Bebauungsplan eine Straße mit Zufahrtsmöglichkeiten für die ausgewiesenen Baugrundstücke eingezeichnet. Der restliche östliche Teil von Flst. Nr. 113/23 hat laut diesem Plan keine Anbindung an die Straße.

Da das Flst. Nr. 113/22 und 113/23 früher einem Eigentümer gehörten bzw. 113/23 diesem meiner Ansicht nach noch gehört, möchte ich mitteilen, dass die Zufahrt zu Flst. Nr. 113/23 (inklusive dem östlichen Restteil) nicht über mein Flst. Nr. 804/2 Gemarkung Blönried erfolgen darf. Dies auch vor dem Hintergrund, da ein Grünstreifen zwischen der Bebauung und meiner landwirtschaftlichen Ackerfläche eingezeichnet ist, der sich zu einer Zufahrt für den Restteil von Flst. 113/23 machen lässt"

Die Festsetzung des Grünstreifens wird dahingehend ergänzt, dass auf dem öffentlichen Grünstreifen ausnahmsweise in diesem Bereich eine gekieste Zufahrt mit einer Breite von max. 2,5 m für die Bewirtschaftung des verbleibenden Restgrundstückes zulässig ist.

Bürger 2

„Gegen den in der Zeit vom 26.04. bis 28.05.2021 bekanntgegebenen Bebauungsplan „Ob der Ach - Erweiterung - 1. Änderung" bringen wir als unmittelbaren Angrenzer Flst. Nr. 88/1 des Vorfluters, in die das Niederschlagswasser eingeleitet wird, folgende Einwände vor:

Laut Ziffer 4.2 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist für die Erschließung der Entwässerung u.a. vorgesehen, das Regenwasser der Grundstücke einem Vorfluter zuzuführen. Hierbei soll das Niederschlagswasser auf den Grundstücken mittels Retentionszisternen zurückgehalten und dann gedrosselt in die Vorflut eingeleitet werden. Durch das Einleiten des Niederschlagswassers von 28 Grundstücken wird der „Booser Ach" zumindest während den Regenphasen und im Nachgang (Abwirtschaftung der Retentionszisternen) deutlich mehr Wasser zugeführt. Aufgrund der jetzt schon regelmäßigen Überflutungen an der weiterführenden „Booser Ach" ist mit weiteren Überschwemmungen, auch evtl. länger anhaltend, zu rechnen. Des Weiteren wird der durchschnittliche Wasserstand über einen längeren Zeitraum höher sein als bisher.

Als unmittelbarer Angrenzer im weiteren Verlauf der „Booser Ach" wird die landwirtschaftliche Nutzung der Wiesenflächen deutlich eingeschränkt oder langfristig evtl. unmöglich sein, da zum einen vermehrt die „Booser Ach" über die Ufer treten wird und zum anderen die Drainagen für die Entwässerung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in die „Booser Ach" durch einen höheren Wasserstand dauerhaft unterhalb der Wasseroberfläche sein werden was zu einer deutlichen Vernässung der Wiesen führen wird.

Sowohl im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als auch im Wassergesetz BW (WG) ist die Gewässerunterhaltung geregelt. Die Gewässerunterhaltung ist die bürokratische Bezeichnung für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Gewässern mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung der wasserwirtschaftlichen und naturräumlichen Funktion. Zudem gehört die Sicherstellung einer geordneten Vorflut zu den Aufgaben der Gewässerunterhaltung. Maßnahmen umfassen zum Beispiel Bach-, Grabenräumung, „Entkrauten", Beseitigung des Röhrichts und der untergetaucht wachsenden Vegetation.

Leider fand diese Unterhaltungsmaßnahme in den letzten Jahren durch die Stadt Aulendorf in der „Booser Ach" nicht statt, obwohl wir das bereits vor Jahren anmahnten. Die Bachsohle ist in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Es ist deshalb erforderlich, dass die Unterhaltung des Vorfluters in zeitlichen Abständen regelmäßig erfolgt, um eine reibungslose Funktion für die Abführung des Oberflächenwassers zukünftig sicherzustellen und damit die Nutzung unserer landwirtschaftlichen Flächen jederzeit gewährleistet bleibt"

Für die Einleitung in die Booser Ach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt erforderlich. Im Rahmen dieses Verfahrens werden die Sachverhalte durch das Landratsamt geprüft. Eine Verstärkung der Überflutungen wird seitens der Behörde nicht zugelassen. D. h. die Planung und Umsetzung ist in dem Verfahren der Erlaubnis abzuarbeiten.

Der Themenbereich der Gewässerunterhaltung ist nicht im Bebauungsplan zu regeln.

Planänderung gegenüber dem Planentwurf vom 01.02.2021

Es wird vorgeschlagen die im Planentwurf vom 01.02.2021 aus dem Geltungsbereich herausgenommene private Grundstücksfläche wieder in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen. Mit der Herausnahme der Fläche ist die Fläche baurechtlich

nach § 34 BauGB zu bewerten und unterliegt dem Einfügegebot. Um für die Grundstücksfläche eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß dem bisherigen Bebauungsplan sicherzustellen wird die Fläche wieder in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Festsetzungen für diesen Geltungsbereich werden nur geringfügig gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan angepasst. Das gesamte Bebauungsplangebiet wird in zwei Teilbereiche, Plangebiet A und Plangebiet B aufgeteilt mit unterschiedlichen Festsetzungen.

Neu aufgenommen wird das Plangebiet B mit folgenden Festsetzungen:

Maß der baulichen Nutzung:

- Geschossflächenzahl GFZ: maximal 0,35
- Grundflächenzahl GRZ: maximal 0,35
- Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss zwingend

Die zwingende Festsetzung von 1 Vollgeschoss in Plangebiet B und zwei Vollgeschossen in Plangebiet A sichert eine städtebaulich homogene Wirkung auch im Hinblick auf das Landschaftsbild des Gebietes, was erfahrungsgemäß bei der freien Wahl der Geschosshöhe nicht der Fall ist.

Die zwei räumlich zugeordneten Plangebiete mit unterschiedlicher Geschosshöhe sollen einerseits eine städtebaulich klare Gliederung des Gebietes erreichen und andererseits ein breites Angebot an Bauweisen sicherstellen.

Plangebiet A besteht aus den Bauplätzen 1 -28, Plangebiet B aus den Plätzen 29 – 33.

Gebäudehöhen Plangebiet B

- traufseitige Wandhöhe: mindestens 2,5 m, gemessen von der Oberkante festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (Oberkante).
- maximale zulässige Gebäudehöhe: 6,0 m, gemessen von der Oberkante festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Kellergeschosse und unterirdische Anlagen

Kellergeschosse sind nicht zugelassen, unterirdische Bauwerke und Anlagen sind bis in eine Tiefe von maximal 1,50 unter EFH zulässig.

Das geotechnische Gutachten hat ergeben, dass Grund- und Schichtwässer bis teilweise direkt unter die bestehende Geländeoberfläche anstehen. Daher wird zum Schutz des Grundwassers diese Festsetzung getroffen, potentielle Veränderungen der Grundwasser- und Schichtwasserabflüsse durch Erdaufschlüsse sowie ggf. die Verunreinigung dieser Wässer zu verhindern.

Beschlussantrag:

- 1) Der Gemeinderat macht sich die Inhalte des Abwägungsvorschlages in der Fassung vom 31.01.2022 zu eigen.
- 2) Der Entwurf des Bebauungsplanes „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“, 1. Änderung mit den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 31.01.2022 wird, ggf. unter Einarbeitung der beschlossenen Änderungen, gebilligt.
- 3) Es wird beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“, 1. Änderung und die örtlichen Bauvorschriften wiederholt auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher 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.

Anlagen:

Abwägungsvorschlag, Stand 31.01.2022
Bebauungsplanentwurf, zeichnerischer Teil, Stand 31.01.2022
Bebauungsplanentwurf, Textteil, Stand 31.01.2022
Begründung zum Bebauungsplan, Stand 31.01.2022
Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 06.04.2020
Schallschutztechnische Untersuchung
Umweltbericht, Stand 30.07.2020
Geotechnisches Gutachten, Stand 11.11.2021
Lärmgutachten, März 2020

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 17.02.2022