



STADT AULENDORF

Bürgermeister		Vorlagen-Nr. 10/051/2023/3	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
27.11.2023	Gemeinderat	N	Entscheidung
13.05.2024	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
TOP: 6	Bebauungsplan "Ober der Ach - Änderung und Erweiterung, 1. Änderung" 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen 2. Zustimmung zum Planentwurf 3. Erneute Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie der Öffentlichkeit		
<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 entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst und die erste Offenlage beschlossen.</p> <p>In seiner Sitzung am 21.02.2022 hat der Gemeinderat über die Bebauungsplanänderung beraten. Aufgrund von Planänderungen war eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Träger öffentlicher Belange erforderlich. Über die in dieser Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, hat der Gemeinderat bisher noch nicht im Gesamten beraten.</p> <p>In der Gemeinderatssitzung am 27.11.2023 wurde der Gemeinderat ausschließlich über die Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (RVBO) informiert. Gemäß dem RVBO ist in Aulendorf als Unterzentrum im ländlichen Raum eine Bruttowohndichte von mindestens 60 Einwohner pro Hektar einzuhalten. Nach der Berechnungsmethodik des RVBO`s betrug die Bruttowohndichte zum Planstand vom 31.01.2022 38 Einwohner pro Hektar.</p> <p>Eine gleichlautende Stellungnahme ging der Stadt Aulendorf im Zuge der Offenlage des Bebauungsplanes „Buchwald“ ein. Auch für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Buchwald“ ist in der zukünftigen Bearbeitung diese Vorgabe des Regionalverbandes zu beachten.</p> <p>Der Investor hat sich daraufhin zusammen mit dem beauftragten Planungsbüro Gedanken zur Umsetzung der geforderten Wohndichte von 60 Einwohner pro Hektar gemacht und eine grundsätzliche Überarbeitung der städtebaulichen Konzeption im Vorentwurf vorgelegt.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht wird die geplanten Form der Bebauung mit Einzelhäusern für das sehr stark ländlich-dörflich geprägte Umfeld als sinnvollster Weg für eine verdichtete Bebauung angesehen.</p> <p>Konzeptionell sollen auf den Bauplätzen kleinere Wohnhäuser mit innovativen Grundrissen entstehen. Dies wiederum führt zu geringerem Energieverbrauch der Gebäude, was wiederum die Ausgaben der Eigentümer reduziert und im Hinblick auf den Schutz des Klimas positiv ist. Dies alles zusammen mit den Bauplatzgrößen ergibt geringere Kosten für die Bauherren.</p> <p>Der Ortschaftsrat der Ortschaft Blönried hat in seiner Sitzung am 30.01.2024 das überarbeitete städtebauliche Konzept befürwortet. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.03.2024 über das überarbeitete städtebauliche Konzept beraten und ebenfalls mehrheitlich grundsätzlich befürwortet. Gegenüber dem vorgelegten Vorentwurf sollten weitere öffentliche Grünflächen</p>			

und öffentliche Stellplätze ausgewiesen werden. Die Frage der Oberflächenentwässerung durch den vorhandenen Durchlass unter der Bahnlinie ist zu klären.

Auf dieser Grundlage wurde der Entwurf des Bebauungsplanes „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung, 1. Änderung“ angepasst und überarbeitet.

Änderungen des Bebauungsplanes

Insgesamt wurde bei dieser Änderung zusätzlich zu den nachfolgenden Änderungen im Planteil folgende Punkte angepasst bzw. verändert:

- Deutlich kleinere Bauplätze mit großzügigen Baufenstern, damit das Grundstück optimal ausgenutzt werden kann.
- Die bisher im Bebauungsplan enthaltene vorgesehene Bebauung mit Doppelhäusern entfällt. Dies hat sich im ländlichen Bereich kaum bewährt. Nach wie vor ist dort das klassische Einzelhaus mit Garten von den Bauherren nachgefragt.
- Die Straßenführung wurde neu geplant.
- Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze wurde von bisher 9 auf nun 14 erhöht um im öffentlichen Verkehrsraum dem gestiegenen Eigentum von Fahrzeugen nachzukommen.
- Die Festsetzung von Grundstückszufahrten ist nicht mehr sinnvoll, da auch die Lage von Garagen und Stellplätzen nicht mehr festgesetzt wird.
- Die Ergebnisse der durchgeführten Lärmuntersuchung haben zu Festsetzungen hinsichtlich des passiven Lärmschutzes geführt.
- Aufgrund der FFH-Vorprüfung und der artenschutzrechtlichen Beurteilung wurden Festsetzungen aufgenommen.

Art des Änderungsverfahrens

Das Plangebiet hat eine Fläche von 2,3 ha, davon sind ca. 1,62 ha Bauplatzflächen mit einer GRZ von 0,4, was einer Grundfläche von ca. 0,65 ha entspricht. Zusammen mit einer möglichen Überschreitung der GRZ und den Verkehrsflächen liegt die zulässige Grundfläche deutlich unter 2 ha. Es handelt sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch den Bebauungsplan nicht zugelassen.

Das Änderungsverfahren wird daher weiterhin im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Städtebaulicher Entwurf

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet.

Maß der baulichen Nutzung

Geschoßflächenzahl GFZ: maximal 0,8

Grundflächenzahl GRZ: maximal 0,4

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2

Gebäudehöhen

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

Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten

Je Wohngebäude sind max.2 Wohneinheiten zugelassen.

Kellergeschosse und unterirdische Anlagen

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

Offene Bauweise

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze

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

Offene Stellplätze sind auf dem Grundstück innerhalb der überbaubaren Flächen, außerhalb nur entlang der Erschließungsstraße zulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen nur mit der gleichen Neigung wie das Dach bis maximal 50 cm aufbauend ausgeführt werden.

Außenwandgestaltung

Für die Außenwandgestaltung der Gebäude ist Putz mit hellem Anstrich oder/und hell bzw. naturfarben behandeltes Holz zu verwenden.

Geländeveränderungen

Geländeveränderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude, die Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen sind bis zu 1,00 m Höhe als Anböschung oder Abtrag bzw. mit Stützmauer mit max. 1,00 m Höhe zulässig.

Einfriedungen

An den Grundstücksgrenzen sind als Einfriedung zulässig:

- geschnittene Hecken gemäß Pflanzliste Nr.3,
- frei wachsende Hecken gemäß Pflanzliste Nr.1,
- in den Hecken integrierte Maschendrahtzäune bis max. 1,00 m Zaunhöhe,
- Zäune ohne Sockel bis max. 1,00 m Zaunhöhe.

Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.

Garagen

Garagen mit senkrechter Zufahrt zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche müssen von diesen einen Abstand von mind. 5,00 m einhalten.

Stellplätze

Pro Wohnung sind folgende Stellplatzanzahlen auf dem Grundstück, auf dem sich die Wohnung befindet, auszuweisen:

Wohnfläche bis einschl. 50 m² Grundfläche, 1 Stellplatz

Wohnfläche über 50 m² Grundfläche, 2 Stellplätze

Verkehrliche Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Winkelstock“ und über neue Erschließungsstraßen vorwiegend als Ringerschließung. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wurde durch eine höhere Anzahl von öffentlichen Parkplätzen gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan dem Umstand Rechnung getragen, dass heutzutage mehr PKW` s besessen werden.

Ebenso wurden Änderungen an der Straßenführung und -breite mit in die Änderung aufgenommen. Bezogen auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen in der Straße „Winkelstock“ ist hier mit einer Zunahme des Verkehrs zum und vom zukünftigen Baugebiet zu rechnen. Allerdings ist diese Straße bislang mit sehr geringem Verkehrsaufkommen einzuschätzen, so dass sich in der Summe keine besondere Verkehrsbelastung erwarten lässt.

Immissionen

Für die Bebauungsplanänderung wurde ein Gutachten zum Lärmschutz gefertigt, das insbesondere den Lärm von der nördlich angrenzenden Bahnlinie berücksichtigt. Es wurden hieraus Festsetzungen zum Schallschutz festgelegt und in die Festsetzungen übernommen. Auf die Festsetzungen im Bebauungsplan wird verwiesen.

Artenschutz

Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Vögeln und Fledermäusen sind Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit, während der Vegetationsruhe von Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Strukturen und Fallenwirkung für Kleintiere entstehen, wie z.B. bodengleiche Lichtschächte ohne feinmaschige Abdeckung, tiefe Abflussrinnen oder Gullys unmittelbar an hohen Bordsteinen.

Zur Verringerung der Barrierewirkung sind Sockel von Einfriedungen unterbrochen auszuführen, damit sie für Kleintiere durchlässig werden. Auch hohe Bordsteine sollten, damit sie für Kleintiere überwindbar werden, ca. alle 20 m abgesenkt oder abgeschrägt werden.

Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen.

Hochwasser und Starkregen

Nach den Hochwassergefahrenkarten liegt das Gebiet in keinem Überschwemmungsgebiet.

Aufgrund der topographischen Situation ist nicht mit einem maßgeblichen Risiko für Überflutungen durch Starkregen zu rechnen. Im Hinblick auf die immer unsicherer und extremer werdenden Wetterereignisse werden die Festsetzungen für EFH (über Erschließungsstraße) getroffen.

Derzeit befindet sich im Bahndamm ein Durchlass, der offensichtlich Oberflächenwasser aus dem Bereich nördlich des Bahndammes in das Plangebiet leitet. Hier laufen bereits Gespräche mit der Bahn, da diese Ableitung seitens des Grundstückseigentümers (Investor) nicht geduldet wird.

Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das bisherige Pflanzgebot von Hecken und Bäumen zur Randeingrünung wurde in ein Pflanzgebot mit Heckenbepflanzung geändert. Bei den Baumpflanzungen wären Konflikte mit dem Nachbarrecht vorgezeichnet gewesen. Zusätzlich wurde aufgenommen, dass die Maßnahmen ausnahmsweise für Ersatzmaßnahmen für Zauneidechsen unterbrochen werden können.

Weiter wurde die ausnahmsweise Nutzung eines Abschnittes als gekieste Zufahrt zugelassen, um die Erschließung des Restgrundstückes 113/23 zu ermöglichen. Auf die einzelnen Festsetzungen im Bebauungsplan wird verwiesen.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Planentwurf von 31.01.2022

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie der Öffentlichkeit fand vom 25.11.2022 – 08.01.2023 statt. Auf den beiliegenden Abwägungsvorschlag wird verwiesen.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen im Planentwurf ist eine erneute Offenlage der Planunterlagen erforderlich

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat macht sich die Inhalte des Abwägungsvorschlages in der Fassung vom 26.04.2024 zu eigen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung, 1. Änderung“ mit den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.04.2024 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 öffentlich 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 in der Fassung 26.04.2024
Bebauungsplanentwurf, zeichnerischer Teil vom 26.04.2024
Bebauungsplanentwurf, Textteil vom 26.04.2024
Begründung zum Bebauungsplan vom 26.04.2024
Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 06.04.2020
Schallschutztechnische Untersuchung Büro ISIS
Geotechnisches Gutachten vom 11.11.2021

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 03.05.2024