

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Ortschaftsrat Schomburg**
öffentlich am 22.01.2014
Gemeinderat
öffentlich am 03.02.2014

Drucksache Nr. **2014/011**
Federführung Stadtbauamt
Sachbearbeiter Melanie Griebe
Stand 13.01.2014
Aktenzeichen 628.7
Mitwirkung

Bebauungsplan "Mittelseeweg" mit Örtlichen Bauvorschriften in Primisweiler - Billigung des Planentwurfs und Beschluss über die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Mittelseeweg“, Primisweiler sowie den Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften jeweils in der Fassung vom 10.10.2013.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für diese Satzungsentwürfe die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch durchzuführen.

Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat am 23.7.2012 beschlossen, auf der Grundlage des überarbeiteten Entwurfs die frühzeitige Beteiligung durchzuführen. Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wurde Ende 2012 und Anfang 2013 durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind in den Protokollen aufgeführt. Nachfolgend sind die wesentlichen Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie deren Berücksichtigung zusammengestellt.

Die Abweichungen vom FNP erfordern neben dem Bebauungsplan eine Änderung des Flächennutzungsplans. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits eingeleitet. Die Nähe zum FFH-Gebiet (Untere Argen und Mittelsee) erfordert eine förmliche FFH-Vorprüfung. Diese wurde bereits durchgeführt und ist Bestandteil des Umweltberichts.

Die geforderte Vertiefung der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde im Mai/Juni 2013 durchgeführt. Lebensräume höherer Wertigkeit sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Lebensräume oder Artenvorkommen bzw. besonders wertvoller Landschaftsbestandteile ist nicht erkennbar. Es bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen die Planung. Da nur intensiv genutztes Grün- und Weideland überplant wird und aufgrund der Tatsache dass Lebensräume besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft oder Schutzgebiete nicht von der Planung betroffen sind, wird die naturschutzfachliche Bedeutung des Eingriffs als gering eingestuft. Eine

Beeinträchtigung der südlich und südöstlich des Plangebietes gelegenen wertvollen Landschaftsbereiche und der Argen kann nicht angenommen werden. Besondere Empfindlichkeiten werden weder für den Wasserhaushalt noch für das Lokalklima gesehen. Eine unzumutbare bzw. unzulässige Beeinträchtigung der Gesundheit der Bevölkerung ist nicht zu erkennen.

Durch die Planung entstehen ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Ausgleichsbedarf ist Bestandteil des Umweltberichtes. Der Bebauungsplan sieht vor, dass das Gebiet durch die Pflanzung von Obstbäumen bzw. heimischen Bäumen und Sträuchern eingegrünt wird. Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kann innerhalb des Plangebietes nur zu einem geringen Teil kompensiert werden. Es ist vorgesehen, den zusätzlich erforderlichen Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild südlich des Plangebiets und entlang der K 8002 zu erbringen. Die Eingrünung des Ortsrandes nach Osten wird angesichts der geplanten späteren Bauflächenerweiterung nur in minimal erforderlicher Weise realisiert und erfolgt teilweise in Form von plangebietsexternen Baumpflanzungen entlang der K 8002.

Das Entwässerungskonzept wurde entsprechend der Forderung des Landratsamtes ebenfalls konkretisiert. Im Plangebiet kommt ein modifiziertes Entwässerungssystem zum Einsatz. Das häusliche Abwasser wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt. Das Baugebiet ist im Generalentwässerungsplan enthalten. Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Hofflächen wird oberflächennah gesammelt und in privaten Anlagen (z.B. Retentionsmulden oder Zisternen) zurückgehalten. Es wird dort soweit wie möglich versickert und in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt. Das erforderliche Retentionsvolumen richtet sich nach der versiegelten Grundstücksfläche und ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu klären. Eine zentrale Sammelmulde südlich des Plangebiets nimmt das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen auf. Die Konkretisierung der Erschließungsplanung erfolgt durch das Ingenieurbüro Fassnacht, Bad Wurzach. Ein Bodengutachten wurde im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Zur Überprüfung der schalltechnischen Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit den Verkehrsräuschen der Bundesautobahn A96, der Landesstraße L 333 und der Kreisstraße K 8002 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Ingenieurbüro Tecum GmbH 05/2013). Danach ist nachts mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für allgemeine Wohngebiete an den Gebäuden am südöstlichen Rand des Plangebietes um 1-2 dB zu rechnen. In den übrigen Gebietsteilen sowie an den Nord- und Westseiten der betroffenen Gebäude treten keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf. Hier sollen somit generell die zum Lüften erforderlichen Ruheraumfenster angeordnet werden. Im Tagzeitraum ist im gesamten Plangebiet keine Überschreitung der Orientierungswerte zu erwarten. Die etwas höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten.

Die Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden entsprechend der Niederschrift berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere die Zulässigkeit von verschiedenen Haustypen, die Stellung der Gebäude sowie die Erschließung des Gebietes.

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst etwa 13.115m². Es entstehen mindestens 19 Bauplätze mit Grundstücksgrößen von ca. 500 – 600 qm. Insbesondere die größeren Grundstücke, sind auch für die Errichtung von Doppelhäusern oder Mehrfamilienhäusern (maximal 4 Wohneinheiten je Grundstück, bei Doppelhäusern 2 Wohneinheiten) geeignet. In einigen Bereichen mit Nord- oder Westerschließung können je nach Zusammenlegung und Grundstücksaufteilung auch Reihenhäuser entstehen. Der Bebauungsplan stellt Bauflächen des Gebietstyps 'Allgemeines Wohngebiet' zur Verfügung. Die Gebietsausweisung erfolgt entsprechend dem Bedarf an Baugrundstücken überwiegend für Wohnnutzungen. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, Wand- und Firsthöhe mit Bezug zum Höhenniveau der Erschließungsstraße, jeweils als Maximalwert. Die GRZ wird auf 0,4 festgesetzt. Dies entspricht bei Berücksichtigung der gem. §19

BauNVO zulässigen Überschreitungen durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten einer max. 60%igen Überbauung der Grundstücke. Die maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen ermöglichen eine zweigeschossige Bebauung und die Realisierung von Gebäuden mit kompakter Außenhülle. Die festgesetzten Baugrenzen reichen über Grundstücksgrenzen hinaus und sollen eine flexible Nutzung und eine Anordnung der Gebäude an der Erschließungsstraße in Anlehnung an die vorhandene Nachbarbebauung gewährleisten.

Zur Erschließung der Wohngrundstücke ist eine Ringstraße mit Anschluss an den Mittelseeweg vorgesehen. Die vorgesehene Straßenbreite von 6,0 m ermöglicht den Ausbau einer ca. 4,5 m breiten Fahrspur und eines Fußgängerstreifens. Dies gewährleistet die Begegnung zweier Fahrzeuge bei verminderter Geschwindigkeit.

Im Süden des Baugebiets wird eine öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) festgesetzt. Der Platz dient auch als Quartierstreffpunkt für alle Altersgruppen. Die konkretere Gestaltung des Platzes erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Zur inneren Gliederung und zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft sind Pflanzgebote für heimische Bäume entlang der Erschließungsstraße und auf Privatgrundstücken festgesetzt. Die Pflanzgebote dienen der Schaffung eines begrünten Straßenraumes und gewährleisten eine Mindestbegrünung der Baugrundstücke.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

- Entwurf des Bebauungsplans „Mittelseeweg“ mit Örtlichen Bauvorschriften, Stand 10.10.2013
 - o Plan
 - o textliche Festsetzungen
 - o Begründung
- Umweltbericht, Stand 10.10.2013
- Ergebnisprotokoll frühzeitige Unterrichtung der Behörden vom 19.12.2012, ergänzt 09.01.2013
- Niederschrift über die Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit Planentwurf vom 24.01.2013