

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 25.07.2016

Drucksache Nr. **2016/163**
Federführung Stadtbauamt
Sachbearbeiter Melanie Griebe
Stand 15.07.2016
Aktenzeichen 628.5
Mitwirkung

Bebauungsplan "Roggenzell Nord" mit Örtlichen Bauvorschriften in Neuravensburg; - Billigung des Planentwurfs und Beschluss über die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Roggenzell Nord“ sowie den Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften jeweils in der Fassung vom 12.07.2016.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, für diese Satzungsentwürfe die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch durchzuführen.

Sachdarstellung

Die Frühzeitige Beteiligung wurde am 23.10.2014 durchgeführt. Die Behördenbeteiligung fand am 17.05.2013 als Unterrichtungstermin statt. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind in den Protokollen aufgeführt. Die Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden entsprechend der Niederschrift berücksichtigt.

Die Abweichungen vom Flächennutzungsplan erfordern neben der Aufstellung eines Bebauungsplans auch die Änderung des Flächennutzungsplans. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits eingeleitet. Die Beschlüsse zur Offenlage zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurden bereits gefasst. Die Offenlage von Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren. Die Offenlage erfolgt zeitgleich.

Nachfolgend sind die wesentlichen Festsetzungen zusammengestellt.

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst etwa 1,6 ha. Aufgrund der Lärmeinwirkungen wird entlang der Landesstraße ein Mischgebiet und im rückwärtigen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es entstehen Wohnbaugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser.

Insbesondere die größeren Grundstücke, sind auch für die Errichtung von Doppelhäusern oder Mehrfamilienhäusern (maximal 4 Wohneinheiten je Grundstück, bei Doppelhäusern 2 Wohneinheiten) geeignet. Die Grundstückszuschnitte im Mischgebiet sind flexibel und können dem Bedarf entsprechend festgelegt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Wand- und Firsthöhe, jeweils als Maximalwert. Die GRZ wird in Abhängigkeit zu den Grundstücksgrößen und -zuschnitten festgesetzt. 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.

Durch die Planung entstehen ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Ausgleichsbedarf ist Bestandteil des Umweltberichtes. 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 angrenzend an das Plangebiet zu erbringen. Der Bebauungsplan sieht vor, dass das Gebiet durch die Pflanzung von Obstbäumen bzw. heimischen Bäumen und Sträuchern eingegrünt wird.

Im Plangebiet kommt ein modifiziertes Entwässerungssystem zum Einsatz. Das häusliche Abwasser wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt. Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Hofflächen sowie von den Verkehrsflächen wird einer zentralen Sammelmulde östlich des Plangebiets zugeführt. 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 Bebauung mit den Verkehrsräuschen von der Landesstraße L 320 und der Kreisstraße K 87998, mit Gewerbelärmimmissionen durch die westlich gelegene landwirtschaftliche Hofstelle und der östlich des Plangebietes verlaufenden Hochspannungsleitung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. In den Bebauungsplan wurden deshalb Festsetzungen zum passiven Lärmschutz aufgenommen.

Der Ortschaftsrat hat in seiner Sitzung am 14.07.2016 einstimmig den Plan gebilligt und den Empfehlungsbeschluss gefasst, die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

- Entwurf des Bebauungsplans „Roggenzell Nord“ mit Örtlichen Bauvorschriften, Stand 12.07.2016
 - o Plan
 - o textliche Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht
 - Ergebnisprotokoll frühzeitige Unterrichtung der Behörden 17.05.2013
- Niederschrift über die Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 23.10.2014

