



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 150/2007

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	17.09.07			
Gemeinderat	Ja	24.09.07			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Weißdornweg"

- Satzungsbeschluss -

I. Beschlussantrag

1. Die nachfolgenden Stellungnahmen der Verwaltung zum Vorbringen des Landwirtschaftsamtes und eines Anwohners werden gebilligt und die Verwaltung ermächtigt, diese Stellungnahmen den Vorbringern gem. § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitzuteilen als das Ergebnis der Prüfung ihrer Anregungen.
2. Der Bebauungsplan „Weißdornweg“, Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 881/71 Index 3 vom 27.06.2007 im Maßstab 1 : 500 wird nach § 10 BauGB i. V. m. § 4 GemO Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.
3. Die örtlichen Bauvorschriften i. d. F. vom 27.06.2007 Index 3 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.

II. Begründung

1. Allgemeines:

Der Bebauungsplan will der starken Nachfrage nach verfügbaren Einfamilienhausbauplätzen in Rißegg Rechnung tragen und gleichzeitig die Auslastung der Infrastruktureinrichtungen in Rißegg verbessern.

2. Beschluss- und Verfahrensstand:

Auf die Verwaltungsvorlage vom 07.03.2007, Drucksache Nr. 46/2007 und die Informationsvorlage, Drucksache Nr. 46/2007-1 vom 15.03.2007 hat der Gemeinderat den aus Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften bestehenden Regelwerkentwurf i. d. F. vom 21.03.2007 Index 2 gebilligt.

Der gebilligte Entwurf lag mit zugehöriger Begründung in der Zeit vom 07.05. bis 08.06.2007 (je einschließlich) zu jedermanns Einsicht, also öffentlich aus.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, waren mit Rundschreiben vom 27.04.2007 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und auf die Möglichkeit der erneuten Stellungnahme hingewiesen worden.

a) vorbehaltlos zugestimmt haben:

- die Kreisfeuerwehrstelle
- die Deutsche Post Bauen GmbH
- die e.wa riss GmbH
- das Kreisbauamt
- das Gesundheitsamt
- die EnBW

b) Das **Landwirtschaftsamt** stimmte der Planung zwar im Grundsatz zu, regte jedoch an, den Unterbau des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wirtschaftsweges – wie in Flurneuordnungen üblich – auf eine Breite von mindestens 4,5 m auszubauen (3 m Weg + Bankett 2 x 75 cm). In Betracht komme ein Spurweg, weil diese Wege Freizeit- und Privatnutzungen weitgehend fernhalten, außerdem könnten die Saumbereiche in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz mit berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zunächst fällt ins Gewicht, dass die durch die Gebietsausweisung verkürzten landwirtschaftlichen Restgrundstücke nach wie vor von zwei landwirtschaftlichen Wegen aus bewirtschaftet werden können. Eine Verbreiterung des betreffenden Wirtschaftsweges wird deshalb aus Kostengründen abgelehnt. Der Weg wird zwar in das Fußwegekonzept als unbefestigter Wirtschaftsweg miteinbezogen, aber wegen der parallel verlaufenden Straße im Plangebiet ist mit geringem Freizeitaufkommen auf dem Weg zu rechnen. Ein Zuparken ist nicht zulässig, da der Wirtschaftsweg nicht von Personenwagen zum Anfahren der Grundstücke genutzt werden darf.

4. Vorbringen während der öffentlichen Auslegung des Regelwerkentwurfes:

Der **Eigentümer des Grundstückes Ulmen Weg 17** regt an, für die dem Hangwald benachbarten Bauplätze die überbaubaren Flächen so festzusetzen, dass der gesetzliche Waldabstand von 30 m eingehalten ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das städtische Forstamt hat unter Berücksichtigung der spezifischen Gegebenheiten für die zwei benachbarten Grundstücke einen Waldabstand von 20 m für ausreichend erachtet. Gegenwärtig ist damit den maßgeblichen öffentlichen Belangen, zu denen u. a. auch die Sicherheit der baulichen Anlagen und der Gebäude sowie Leben und Gesundheit der Bewohner im Hinblick auf Gefahren des Baumsturzes gehören, hinreichend Rechnung getragen. Nach Lage der Dinge wird sonach bei der späteren Bebauung ein Waldabstand von 20 m voraussichtlich ausreichend sein. Sollten sich bis dahin die Verhältnisse aber grundlegend ändern, kann die Stadt zu gegebener Zeit dennoch größere Abstände fordern.

5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Der Bebauungsplan trägt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinreichend Rechnung. Die beim Vollzug der Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind als zwingende Folge des Planungsziels nämlich unvermeidbar, bzw. durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen. Der Bebauungsplan sieht in den Randbereichen weitgehende grünordnerische Festsetzungen vor. Zusätzliche grünordnerische Festsetzungen sind innerhalb des Plangebietes nicht sinnvoll, bzw. nicht möglich. Da in unmittelbarer Umgebung zum Baugebiet keine städtischen Flächen zur Verfügung stehen, die sowohl kurzfristig ökologisch aufzuwerten als auch langfristig als Ausgleichsflächen erhalten werden können, erfolgt der Restausgleich über das Öko-Konto der Stadt Biberach.

6. Nachträgliche Änderungen:

Um die Untergeschosse der Gebäude Weißdornweg 1, 2, 3, 4 und 32 im Freispiegel, d. h. im freien Gefälle entwässern zu können, wurden die Trauf- und Firsthöhen um 0,1 bis 0,3 m angehoben.

Da die Verpflichtung pro Wohnung zwei Stellplätze herzustellen, derzeit noch nicht greift, bzw. die Stellplatzsatzung noch nicht dahingehend geändert ist, wurde diese Regelung nun in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Was die Stellplatzverpflichtung betrifft, geht der Bebauungsplan sonach über die Stellplatzsatzung hinaus und trifft für das Plangebiet eine Sonderregelung.