



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 17/2009

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	12.02.09			
Gemeinderat	Ja	02.03.09			

Weiterführung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes "Talfeld" unter der Bezeichnung "Talfeld I/II"

a) Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan

b) Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften

I. Beschlussantrag

1. Die nachstehenden Stellungnahmen der Verwaltung zum Vorbringen der Träger öffentlicher Belange werden gebilligt und die Verwaltung ermächtigt, ihre Stellungnahme dem jeweiligen Vorbringer gemäß § 3 Abs. 1 S. 4 BauGB mitzuteilen als das Ergebnis der Prüfung der Anregungen.
2. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird der Bebauungsplan „Talfeld I/II“, Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 890/34 vom 27.01.2009 Index 4 nach § 10 BauGB i. V. m. § 4 GemO Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.
3. Die örtlichen Bauvorschriften i. d. F. vom 27.01.2009 Index 4 werden nach § 74 LBO i. V. mit § 4 GemO Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.

II. Begründung

1. Verfahren:

Der Gemeinderat hat am 26.03.2007 das Bebauungsplanverfahren „Talfeld“ eingeleitet. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der angestrebten Flexibilität wurde - abweichend vom sonst üblichen Verfahren - in einem ersten Schritt für das Gesamtgebiet der Bebauungsplan „Talfeld“ mit nur geringer Regelungstiefe aufgestellt. In einem 2. Schritt wurde ein Teilbereich (1./2. Bauabschnitt) überarbeitet bzw. die jeweiligen Haustypen für die einzelnen Module entsprechend dem Ergebnis der Architekturmesse 2007 konkretisiert. Bei der erstmaligen öffentlichen Auslegung

(vom 10.12.2007 bis 18.01.2008) wurden keine Anregungen und Bedenken aus der Bürgerschaft vorgebracht. Die über die öffentliche Auslegung des Regelwerkentwurfes informierten Träger öffentlicher Belange stimmten der Planung im Grundsatz zu. Dies gilt auch für das Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Straßenwesen und Verkehr, das zunächst entlang der Landesstraße (Mettenberger Straße) einen Bebauungsabstand von 20 m einforderte, später aber einen Abstand von 15 m akzeptierte.

2. Erneute Offenlage und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Zwischenzeitlich hat die Verwaltung die frühere Planung konkretisiert und zur (erneuten) öffentlichen Auslegung geringfügig überarbeitet. Der am 17.11.2008 zuletzt gebilligte Entwurf mit Begründung und Umweltbericht sowie sonstigen umweltrelevanten Informationen lag in der Zeit vom 08.12.2008 bis 12.01.2009 im Flur des Stadtplanungsamtes zu jedermanns Einsicht aus. Auch bei dieser erneuten Auslegung wurden aus der Bürgerschaft weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen. Die Träger öffentlicher Belange erhielten erneut Gelegenheit zur Stellungnahme. Im Wesentlichen stimmten diese der Planung vorbehaltlos zu.

Das **Landwirtschaftsamt** stellte allerdings die Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe und der geplanten Ausgleichsmaßnahmen, also das Berechnungsmodell in Frage.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Bei der Bewertung der Eingriffsfolgen und der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs kann die Gemeinde sich **jedes** sachgerechten Bewertungsverfahrens eigenverantwortlich bedienen. Das Bewertungsmodell der Stadt Biberach ist angelehnt an das sog. „LANA-Modell“ und knüpft an die „Biotopwertigkeit“ an. Selbstverständlich berücksichtigt es die Wertigkeit der Kompensationsmaßnahmen (es unterscheidet 3 Wertstufen). Es ist nach seiner Systematik selbstverständlich ein geeignetes Hilfsmittel zur Quantifizierung der Beeinträchtigungen und ihres Ausgleichs. Unbestritten wird das Ergebnis der als gesetzliche Erfordernis unverzichtbaren Bewertung unterschiedlich ausfallen, je nach dem, welches Verfahren angewendet wird. Zu Beanstandungen besteht jedoch erst dann Anlass, wenn ein Bewertungsverfahren sich als unzulängliches oder gar ungeeignetes Mittel erweist, um den gesetzlichen Anforderungen zu genügen. Dies ist indes zweifellos nicht der Fall.*

3. Naturschutzrechtlicher Ausgleich:

In der Summe lösen die beim Vollzug des Planes entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft einen flächenhaften Ausgleich von 1,8 ha aus. Weil außerhalb des Plangebiets Aufwertungsmaßnahmen eine wesentlich höhere Effizienz und Nachhaltigkeit versprechen, erfolgt der naturschutzrechtliche Ausgleich insgesamt außerhalb des Plangebietes (über das Öko-Konto der Stadt Biberach), im Gewinn „Kurze Schnait“ auf dem städtischen Flurstück 1151.

4. Redaktionelle, bzw. unbedeutende Änderungen nach der Offenlage:

Nach der Offenlage wurden die Festsetzungen auf die teilweise weit fortgeschrittenen Hochbauplanungen abgestimmt, um evtl. spätere Befreiungstatbestände auszuschließen.

Es wurde im Einzelnen

- die Baulinie südlich des Wohnwegs 2 um 0,7 m nach Süden verschoben,
- im gesamten Baufeld 2 wurden die Festsetzungen der Gebäudehöhe angepasst,
- das Leitungsrecht entlang des Gehwegs südlich der dritten Reihenhausezeile konnte entfallen.
- Für die Einzelhausbebauung entlang des Wohnwegs 6 wird zur Verdeutlichung eine zwingende 2-Geschossigkeit festgesetzt.

Brugger

i. V. Christ

Anlagen (bitte extra ausdrucken)

- 1 Textteil
- 2 Bebauungsplan