



## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 15/2010

| Beratungsfolge |            |               | Abstimmung |      |       |
|----------------|------------|---------------|------------|------|-------|
| Gremium        | öffentlich | Sitzungsdatum | Ja         | Nein | Enth. |
| Bauausschuss   | Ja         | 08.02.2010    |            |      |       |
| Gemeinderat    | ja         | 22.02.2010    |            |      |       |

### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Talfeld III"

#### 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 gem. § 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 III“, Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 896/34 Index 4 vom 22.01.2010 nach § 10 BauGB i. V. m. § 4 GemO Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.
3. Die örtlichen Bauvorschriften „Talfeld III“ i. d. F. vom 22.01.2010 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.

##### II. Begründung

###### 1. Ganz knapp das Wesentliche:

Der Bebauungsplan für die Teilbereiche I und II ist mit der Amtlichen Bekanntmachung am 14.03.2009 in Kraft getreten. Aufgrund der veränderten Nachfragesituation wurde der 2. Bauabschnitt planerisch überarbeitet. Weiteres Ziel der Planung ist es, im III. Bauabschnitt die Bebauung planerisch vorzubereiten.

Um für eine eventuelle Ansiedlung einer Betreuungseinrichtung für 0- bis 6-jährige maximalen Spielraum offen zu halten, wird der geplante Versorgungsbereich (Läden, Dienstleistung) zu-

nächst ausgeklammert und wird neu überplant. Dementsprechend wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verkleinert.

## **2. Verfahren:**

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht sowie sonstigen umweltrelevanten Informationen lag in der Zeit vom 30. November 2009 bis 15. Januar 2010 (je einschließlich) im Flur des Stadtplanungsamtes zu jedermanns Einsicht aus.

Obwohl sich während der Dauer der Auslegung jedermann, auch wenn nicht planungsbetroffen, mit Stellungnahmen, bzw. Anregungen zum Planentwurf äußern kann, wurde von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht.

## **3. Redaktionelle Änderung, bzw. unbedeutende Änderungen noch vor der Offenlage:**

- Das Liegenschaftsamt konnte nach langen Verhandlungen an der Ecke Bergerhauser Straße/Telawiallee eine Fläche erwerben. Diese kann daher entsprechend der ursprünglichen Zielsetzung als **öffentliche** Grünfläche festgesetzt werden. Weil nicht absehbar war, wann dieses Grundstück in den Besitz der Stadt übergeht, hatte der gebilligte Entwurf noch eine private Grünfläche ausgewiesen.
- Einer Anregung des Bauausschusses folgend wird im III. Bauabschnitt als Modellvorhaben die Traufhöhe der Einfamilienhäuser mit Satteldach von bisher 4 m auf 4,5 m erhöht. Für diesen Bereich sind TH = 597,50, bzw. TH = 597,20 festgesetzt.
- Aus bautechnischen Gründen (Vermeidung eines Unterdaches) wird die Dachneigung der freistehenden Einfamilienhäuser mit Zeltdach von  $\leq 15^\circ$  auf  $\leq 18^\circ$  erhöht.
- Die überbaubare Fläche für das Mehrfamilienhaus nördlich der Bergerhauser Straße wurde verkleinert, so dass sich die Abstände zu den Nachbargrundstücken vergrößern.
- Als Konsequenz auf die aktuelle Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt setzt der Bebauungsplan südlich der Gustav-Maerz-Straße jetzt Kettenhäuser (2-geschossige Wohnhäuser mit seitlich platzierten Garagen) fest. Die ursprünglich nördlich dieser Straße vorgesehene Garagenzeile ist damit entbehrlich. Die betreffende Fläche wird demzufolge als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die angrenzende Fläche zur Versickerung des Niederschlages ist nämlich ausreichend bemessen und zudem bereits hergestellt. Eine Vergrößerung der Retentionsfläche ist somit nicht sinnvoll.

#### **4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhielten erneut Gelegenheit zur Stellungnahme. Auch diese stimmten der Planung im Wesentlichen vorbehaltlos zu:

Die **Untere Naturschutzbehörde** bemängelt, dass – wie sie fälschlicherweise meinte – die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen noch nicht zeichnerisch und textlich konkretisiert sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Wie Sie wissen, hat sich dieses Vorbringen als unbegründet entpuppt: Die betreffende Festsetzung findet sich in Ziff. 1.11 („Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1 a und ihre Zuordnung“).*

Das **Wasserwirtschaftsamt** weist zur Bewertung der Böden (im Rahmen der Umweltprüfung) auf eine Arbeitshilfe der LUBW hin.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Es fehlt bisher bekanntermaßen an einer fachwissenschaftlich allgemein anerkannten, einheitlichen und bundesweit weitgehend unumstrittenen Bewertungsmethode. Bei der Bewertung der Eingriffsfolgen und der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs kann die Kommune sich deshalb **jedes sachgerechten Bewertungsverfahrens** eigenverantwortlich bedienen. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies folgendermaßen bestätigt:*

*„Die Vorschriften zur Eingriffsregelung enthalten keine verbindlichen Bewertungsvorgaben. Sie gebieten nicht, die Eingriffsintensität anhand standardisierter Maßstäbe oder in einem bestimmten schematisierten und rechenhaft handhabbaren Verfahren zu beurteilen. Es stellt keine Besonderheit der Eingriffsregelung dar, dass das Ergebnis der als gesetzliche Erfordernis unverzichtbaren Bewertung unterschiedlich ausfallen kann, je nachdem, welches Verfahren angewendet wird. Es kommt nicht darauf an, ob sich bei Verwendung anderer Parameter ein höherer Ausgleichsbedarf errechnen ließe. Zur Beanstandung besteht erst dann Anlass, wenn ein Bewertungsverfahren sich als unzulängliches oder gar ungeeignetes Mittel erweist, um den gesetzlichen Anforderungen zu genügen“.*

*Nach diesen Maßstäben besteht kein Anlass, unsere an das LANA-Verfahren angelehnte Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung in Zweifel zu ziehen.*

Das **Regierungspräsidium – Höhere Raumordnungsbehörde** – und der **Regionalverband Donau Iller** – wollen – im Wesentlichen übereinstimmend - in geeigneter Weise sichergestellt wissen, dass kein „Einzelhandelsgroßprojekt“ entsteht.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Um die Ansiedlung eines Kindergartens und dessen Platzierung möglichst offen zu halten, wird die betreffende Fläche vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes zunächst wieder ausgenommen. Eine spätere Planung soll dann die städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Versorgungsbereich in der Weise konkretisieren, dass kein „Einzelhandelsgroßprojekt“ entsteht, die Verkaufsfläche je Ladeneinheit also max. 800 m<sup>2</sup> beträgt.*

Die Ausführungen der **Straßenverwaltung** zur innerhalb des straßenrechtlichen Anbauverbots liegenden Retentionsfläche greifen nicht, weil sie den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Talfeld I/II“ betreffen.

**5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:**

Der Bebauungsplan „Talfeld III“ 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. Auch in unmittelbarer Umgebung zum Baugebiet stehen keine städtischen Flächen zur Verfügung, die sowohl kurzfristig ökologisch aufzuwerten, als auch langfristig als Ausgleichsflächen erhalten werden können. Soweit die innerhalb des Plangebietes vorgesehen Maßnahmen nicht ausreichen, werden die beim Vollzug des Planes entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft über das Ökokonto der Stadt Biberach ausgeglichen. Konkret ist dem Plangebiet eine Streuobstwiese auf Gemarkung Mettenberg zugeordnet. Damit ist der Ausgleichspflicht hinreichend entsprochen.

Brugger

Christ

Anlagen

- 1 Begründung
- 2 Textteil vom 22.01.2010
- 3 Bebauungsplan Nr. 896/34 Index 4 vom 22.01.2010