



Niederschrift über die Sitzung des Ortschaftsrates Stafflangen - öffentlich -

am 03.11.2020

Beginn: 19:00

Ende: 20:20

Das Gremium besteht aus Ortsvorsteher und 9 Mitgliedern

Anwesend sind

Vorsitzender:

Ortsvorsteher Helmut Müller

Mitglieder:

Erich Aßfalg

Stefan Aßfalg

Carsten Balke

Harald Hermanutz

Felix Jäckle

Stadträtin Waltraud Jeggle

Sonja Müller

Christoph Schmid

Monika Schmidberger

entschuldigt:

Tagesordnung

TOP-Nr.	TOP	Drucksache Nr.
1.	Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Wiesenbreite III" - Beschluss Rahmenplan	2020/237
2.	Bürgerfragestunde	
3.	Bekanntgaben	

Die Mitglieder wurden am 26.10.2020 durch Übersendung der Tagesordnung eingeladen. Zeitpunkt und Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wurden durch Aushang im Rathaus sowie Veröffentlichung im Mitteilungsblatt ab 28.10.2020 ortsüblich bekannt gegeben.

TOP 1. Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Wiesenbreite III" 2020/237
- Beschluss Rahmenplan

Befangenheit

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt **OV Müller** fest, das OR Stefan Aßfalg wegen Befangenheit während der Beratungen zu TOP 1 nicht am Rattstisch sitzt.

Der Vorsitzende begrüßt Herrn Reinhard Winter vom Stadtplanungsamt der Stadt Biberach, welcher die beiden Planvarianten und die Erschließungsplanung vorstellen wird. Er freut sich, dass die Planung des Baugebiets so weit vorangeschritten ist, zumal die Nachfrage von Bauplätzen in Stafflangen doch sehr groß ist.

Herr Winter zeigt dem Ortschaftsrat anhand der Planskizzen die beiden Planvarianten 1 und 2 für das geplante Baugebiet „Wiesenbreite III“.

Er führt aus, dass die Anbindung des Wohngebiets bei beiden Varianten über eine Verlängerung der Trattengasse mit Gehweg erfolgt.

Bei der Planvariante 1 handelt es sich um eine Ringerschließung mit Richtungsverschwenkungen. Bei Variante 2 wird die Erschließung über einen Straßenstrang in Nord-Südrichtung mit abzweigenden Straßen und einem Wendehammer erfolgen, eine sogenannte Kammerschließung.

Insgesamt sollen bei beiden Varianten 33 Bauplätze entstehen. Die Bebauung sieht Einzelhäuser mit flachem oder steilem Satteldach, 2geschossige Walmdachhäuser sowie Ketten- und Doppelhäuser in festgelegten Baufenstern vor.

Herr Winter erläutert für beide Varianten die geplante Begrünung und die geplante Entwässerung. Bei der Entwässerung ist eine getrennte Abführung von Schmutz- und Regenwasser vorgesehen. Zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers ist ein Retentionsbecken mit neu herzustellendem Regenwasserkanal über die Trattengasse, Buchauer Straße, Riedbeundweg zum Mühlbach vorgesehen.

Der vom Baugebiet Wiesenbreite I und II bestehende Geh- und Radweg wird bei beiden Varianten fortgeführt. Ebenso ist ein Anschluss in Form eines Geh- und Radweges, wie vom Ortschaftsrat gewünscht, an die befahrbare Straße Richtung Wiesenbreite II im Norden geplant. Das Stadtplanungsamt hält die befahrbare Anbindung allerdings nicht für erforderlich, da die Verkehrerschließung über die Trattengasse ausreichend gegeben ist.

OV Müller fasst die vorgetragenen Vor- und Nachteile der beiden Planvarianten nochmal zusammen. Er gibt zu verstehen, dass innerhalb der Verwaltung bereits kommuniziert wurde, dass der Bebauungsplan flexibel sein sollte, um entsprechend auf die Nachfrage reagieren zu können bzw. mit einer alternativen Nutzungsschablone auf den Grundstücken mit Reihenhaus- bzw. Kettenhausbebauung oder zweigeschossigen Einfamilienhäusern belegt werden kann. Grundsätzlich könne er sich aber beide Varianten sehr gut vorstellen.

ORin Waltraud Jegg bedankt sich bei Herrn Winter für die Ausführungen und die gute Vorlage der Verwaltung. Sie tendiert zu Variante 1 und fragt nach, ob die Anzahl der Ketten-/Reihenhäuser zu Lasten der Einfamilienhäuser aufgestockt werden könne. Auch **OR Erich Aßfal** möchte wissen, wie flexibel eine spätere Änderung gehandhabt werden kann.

Herr Winter erklärt, dass Änderungen derzeit bei beiden Varianten problemlos möglich sind. Hier kann der Ortschaftsrat festlegen, wie hoch der Anteil an Einzel-, Doppel- oder Kettenhäusern sein soll. Er wird als Planungsauftrag die Einarbeitung von Reihenhäusern in das Baugebiet mitnehmen. Außerdem könne man durch die Ausweisung von Baustreifen bei Bedarf eine Änderung innerhalb desselben vornehmen.

OR Carsten Balke spricht sich ebenfalls erfreut über die erarbeiteten Planungsvorschläge aus und hält Variante 1 aufgrund der Erschließung der Grundstücke für die bessere Lösung. Nicht einhergehen kann er allerdings mit dem Erfordernis einer Gleichheit im Sinne der städtebaulichen Ordnung. Er hält die feste Strukturierung der Bebauung in der heutigen Zeit nicht mehr für nötig und wünscht sich hier mehr Freiheit für die Bebauung der einzelnen Grundstücke.

Diesen Vorschlag lehnt **Hr. Winter** aus städtebaulicher Sicht ab. Die in umliegenden Gemeinden praktizierte Art der Bebauung mit unterschiedlichsten Hausformen nebeneinander ist aus Sicht des Stadtplanungsamtes nicht gewünscht.

Mehreren Ortschaftsräten ist wichtig, dass öffentliche Parkplätze in ausreichender Zahl geschaffen werden. Außerdem wird die „Alltagstauglichkeit“ der schmalen Seitenstraßen bei Variante 2 hinterfragt.

Hierzu führt **Herr Winter** aus, dass bei Variante 2 nur am Hauptstrang, nicht in den Seitenstraßen Parkmöglichkeiten geschaffen werden können. Die schmalen Seitenstraßen sind für den Anwohnerverkehr und auch für die Bauphase ausreichend dimensioniert. Allerdings kann das Müllauto nur die Hauptachse bedienen. **OV Müller** macht darauf aufmerksam, dass bei Variante 2 aufgrund der schmalen Seitenstraßen möglicherweise auch nicht alle Erschließungsanlagen im öffentlichen Bereich untergebracht werden können. Dies wäre ein weiterer Nachteil der Variante 2.

OR Harald Hermanutz möchte wissen, wie die Umsetzung der Begrünung zum offenen Gelände geplant ist.

Herr Winter teilt mit, dass den Eigentümern auf den Privatgrundstücken Pflanzgebote mit Bäumen und Sträuchern zur freien Landschaft auferlegt werden. Im Baugebiet selbst sind neben punktuellen Pflanzbeeten mit Bäumen im südlichen Bereich ein Grünstreifen mit straßenbegleitenden Bäumen und zusätzlich eine Baumreihe westlich und nördlich des Retentionsbeckens geplant.

Die geplante Entwässerung mit Schaffung eines Retentionsbeckens und Ableitung des Niederschlagswassers wird von verschiedenen Ortschaftsräten kritisch hinterfragt. So möchten die Räte geklärt wissen, welche Grundlage für die Dimensionierung des Retentionsbeckens herangezogen wurde, und ob durch die Festsetzung von verbindlichen, abwirtschaftbaren Zisternen auf jedem Grundstück die Größe des Beckens reduziert werden könnte. Auch möchten sie wissen, ob durch eine eventuelle Verlegung von Teilen des Beckens in den Untergrund weiterer Baugrund geschaffen werden könnte.

Herr Winter führt aus, dass die Größe des Retentionsbeckens entsprechend den Berechnungen des Tiefbauamtes in die Planskizzen eingearbeitet wurde. Die Entwässerungsplanung wird aber erst im weiteren Verlauf des Planverfahrens im Rahmen der Behördenbeteiligung erstellt.

ORin Sonja Müller vertritt den Standpunkt, dass die alleinige Zufahrt über die Trattengasse nochmals hinterfragt werden soll. So werde der gesamte Verkehr des Baugebiets in die Ortsmitte und den stark frequentierten Kreuzungsbereich bei der Bäckerei geleitet. Eine alternative Ableitung des Verkehrs über das Baugebiet Wiesenbreite II, Richtung Ortsausgang erscheint ihr sinnvoll.

Herr Winter führt hierzu aus, dass eine zusätzliche Verkehrserschließung aufgrund des voraussichtlichen Verkehrsaufkommens nicht notwendig ist, im Gegenzug aber die Anwohner der zu schaffenden Straße zur Wiesenbreite II Erschließungsbeiträge entrichten müssten, ohne davon einen Nutzen zu haben.

OR Carsten Balke schlägt vor, den geplanten Bereich als Geh- und Radweg auszubauen und eine entsprechende Fläche für einen späteren Ausbau in städt. Eigentum zu belassen.

OV Müller und **Herr Winter** befürworten diesen Lösungsvorschlag. So könnte aktuell die geplante Breite des Geh- und Radweges von 2 m ausgebaut und eine zusätzliche Fläche mit 1,5 m Breite entlang des Fußweges als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. Die Möglichkeit für einen späteren Ausbau und Schaffung eines zweiten externen Straßenanschlusses wäre damit geschaffen. Dies werde so in die Planung eingearbeitet.

Nach intensiver Beratung wünschen sich die Ortschaftsräte aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland in Stafflangen und der Stadt Biberach eine zügige Umsetzung des Bebauungsplanes.

Der Ortschaftsrat entscheidet sich einstimmig für die Planvariante 1, mit der Bitte um Prüfung einer verbindlichen Zisternenlösung zur möglichen Verkleinerung des geplanten Retentionsbeckens und schlägt dem Bauausschuss bzw. dem Gemeinderat Planvariante 1 mit eingearbeiteten Änderungen als Rahmenplan zur Beschlussfassung vor.

TOP 2. Bürgerfragestunde

Im Rahmen der Bürgerfragestunde wurden von den zahlreichen Zuhörern ausschließlich Fragen zu TOP 1 gestellt.

Jochen Lutz möchte wissen, was mit dem bestehenden Feldweg am östlichen Rand des Wohngebiets Wiesenbreite I geplant ist.

Herr Winter und **OV Müller** erklären, dass dieser Feldweg künftig entfallen und die Fläche anteilig den Baugrundstücken zugewiesen werden soll. Eine Erhaltung des Weges ist nicht vorgesehen, da zum einen die Erschließung über den Abt-Cloos-Weg gesichert ist und zum anderen dann für alle Anlieger erneut Erschließungsbeiträge erhoben werden müssten.

Simone Zell möchte hierzu wissen, ob nicht die Anwohner gefragt werden können, ob sie zur Zahlung der Erschließungsbeiträge bereit wären.

OV Müller gibt zu verstehen, dass die Erhaltung des Weges nicht erforderlich ist und dadurch Wohnbaufläche verloren geht.

Karl Huchler fragt nach, ob in den Bebauungsplan Beschränkungen der Lärmemission explizit durch Luftwärmepumpen vorgesehen sind.

Herr Winter führt aus, dass die Stadt Biberach vorschreibt, Wärmepumpen verbindlich ins Gebäude zu integrieren. Durch die Integration in ein Gebäude werden die Lärmemissionen reduziert.

Jochen Lutz fragt nach, ob im neuen Bebauungsplan Vorgaben für die Farben der Dachflächen aufgenommen werden, so dass sie zum bestehenden Baugebiet passen.

Standartmäßig werden die Dachflächen mit braun, rot-braun bis anthrazit definiert, erwidert **Herr Winter**.

Bastian Aßfalg ist positiv überrascht über die gelungene Planung. Er hinterfragt allerdings kritisch, ob Reihen- und Kettenhäuser in ein Wohngebiet mit dörflichem Charakter passen.

Sowohl **Herr Winter** als auch **OV Müller** geben zu verstehen, dass die Gremien auch in den Teilkörtern auf eine verdichtete Bauweise bestehen, um dem Flächenverbrauch Einhalt zu gebieten.

Stefan Aßfalg schlägt vor zu prüfen, ob die Größe des Retentionsbeckens durch den Einbau von Zisternen auf jedem Grundstück und die Versenkung von Teilen des Retentionsbeckens in den Boden reduziert werden kann. Des Weiteren regt er an, eine Entwässerung in Richtung Osten zum Wald/Hahnenghau zu prüfen.

Herr Winter und **OV Müller** geben zu verstehen, dass diese Punkte nicht abschließend beantwortet werden können, da die Planung hierzu noch nicht fertig gestellt ist. Diese Fragen sollen im Rahmen der vorgezogenen Bürger- und Behördenbeteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplans thematisiert werden.

Hermann Schmidberger möchte wissen, ob die Anlieger an den neu zu schaffenden Kanal von der Trattengasse zum Mühlbach anschließen müssen.

Auch diese Frage kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beantwortet werden.

Weiter möchte **Hermann Schmidberger** wissen, welche Grundlage für die Berechnung der Verkehrsauslastung der Trattengasse herangezogen wurde und ob die Thematik Tiny-Haus im neuen Baugebiet eine Rolle spielt.

Herr Winter führt an, dass im Dezember 2019 durch Verkehrsdatenmessung die Verkehrsbewegungen gemessen wurden. In der Trattengasse mit Zufahrtsverkehr aus den Baugebieten Wiesenbreite und Beim Forsthaus wurden täglich 350 Bewegungen erfasst. Eine Verkehrserschließung des Baugebiets über die Trattengasse ist somit machbar.

Tiny-Häuser sind im geplanten Baugebiet nicht vorgesehen. Plätze für diesen Haustyp werden in der Verwaltung zwar diskutiert, aber nur sehr vereinzelt nachgefragt. Interessenten finden im Baugebiet Taubenplätzle entsprechende Plätze oder haben evtl. im Rahmen einer Baulückenschließung innerorts die Möglichkeit ein Tiny-Haus zu erstellen.

Herr Winter verweist im Rahmen einer vorgezogenen Bürger- und Behördenbeteiligung auf die Möglichkeit der Einsichtnahme und gemeinsamen Erörterung beim Stadtplanungsamt der Stadt Biberach. Coronabedingt könnte dies auch online bzw. im Telefonat erfolgen.

TOP 3. Bekanntgaben

Unter Bekanntgaben gibt **OV Müller** folgendes bekannt:

- Genehmigtes Baugesuch im vereinfachten Verfahren durch das Bauverwaltungsamt
 - Riedbeundweg 8, Abbruch einer bestehenden Garage, Neubau einer Garage mit Carport und Eingangsüberdachung

- Information zur Anfrage der Bürgeranfrage vom 21.10.2020

Zum Bauvorhaben Beim Forsthaus 6, Erstellung einer Halle, teilt der Vorsitzende mit, dass das Bauverwaltungsamt der Stadt Biberach auf die Einhaltung der beantragten, geplanten Nutzung achten wird.

- Mittelfristiges Radwegeverkehrskonzept Landkreis Biberach

Die Ortsverwaltung gibt bekannt, dass im Radwegeverkehrskonzept des Landkreises Biberach u. a. die angemeldeten Radwege Stafflangen – B 312 in Priorität I und Stafflangen – Mutensweiler in Priorität II aufgenommen worden sind.

- Altglascontainer

Aufgrund der Berichterstattung zur Ortschaftsratsitzung im Mitteilungsblatt zum Thema „mögliche Verlegung Altglascontainer“ hat sich bereit ein Mitbürger im Bereich der ehemaligen Raiba schriftlich bei der Ortsverwaltung gemeldet. Bei einer möglichen Verlegung des Wertstoffhofes auf das Gelände der Raiba würde er sich vehement dagegen wehren. Die Ortschaftsratsmitglieder haben diese Mail bereits erhalten.

- Schachtbauwerk Maibaum

Eine Überprüfung der Örtlichkeit des Schachtbauwerks hat ergeben, dass der überwiegende Teil desselben auf privaten Grund liegt. Die Eigentümer möchten im Rahmen der Schaffung eines neuen Wohngebäudes auch ihre Außenanlagen neu herstellen. Die Eigentümer fordern daher die Entfernung des Schachtbauwerks.

- Sanierung Rasenspielfeld

Das beiliegende Schreiben „Anliegen des Ortschaftsrats Stafflangen zu den anstehenden Haushaltsberatungen 2021 im Bauausschuss und Gemeinderat“ vom 28.10.2020 wurde Herrn Oberbürgermeister Zeidler, Frau Leonhardt vom Kämmereiamt und den Fraktionsvorsitzenden übersandt.

Ortschaftsrat Stafflangen, 03.11.2020, öffentlich

Zur Beurkundung:

Vorsitzender: Ortsvorsteher Müller

Ortschaftsrat:

Ortschaftsrat:

Schriftführer: Rettich

Gesehen: OB Zeidler

Gesehen: EBM Miller