

Stadtplanungsamt

61 Wt/km

Biberach, 21.01.2021

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 2021/018**

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	08.02.2021	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	01.03.2021	Beschlussfas- sung			

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Taubenplätzle II"

I. Beschlussantrag

1. Die Abwägungsvorschläge zu den zur Planung eingegangenen Stellungnahmen werden beschlossen.
2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Taubenplätzle II“ (Plan-Nr. 943/21, Index 3, 08.12.2020) werden gem. § 10 BauGB i. V. m. § 74 LBO als Satzungen beschlossen.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Der Gemeinderat hat am 21.10.2019 das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) eingeleitet. Der Bebauungsplan dient der Deckung des nach wie vor hohen Wohnraumbedarfs und erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren. Dennoch wurden Bürger und Träger öffentlicher Belange in einem 2-stufigen Verfahren beteiligt.

2. Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am 28.09.2020 die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Taubenplätzle II“ zur Planauslage gebilligt (Drucksache 2020/203). Nach Abwägung der in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sollen der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen und durch ortsübliche Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht werden.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Weil wegen der COVID-19-Pandemie kein uneingeschränkter Zugang zum Stadtplanungsamt möglich war, erfolgte die Veröffentlichung des Inhalts nach § 2 des Planungssicherstellungsgesetzes im Internet. Dieses Gesetz trat am 29.05.2020 in Kraft und dient dazu, förmliche Öffentlichkeitsbeteiligungen, wie sie auch bei Bebauungsplanverfahren vorgeschrieben sind (§ 3 Abs. 2 BauGB), rechtssicher durchführen zu können. Deshalb erfolgte die Veröffentlichung im Internet sowie eine Bekanntmachung in Biberach Kommunal am 07.10.2020. Zusätzlich lagen die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit zugehöriger Begründung, Billigungsbeschluss, Abwägung und weiteren Gutachten in der Zeit vom 15.10.2020 bis 16.11.2020 im Flur des Stadtplanungsamtes öffentlich aus. Die möglicherweise von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wies ein Bürger auf mögliche Konflikte beim Bau von Grenzgaragen hin und regte die Aufnahme von Ausnahmeregelungen im Bebauungsplan an. Die Verwaltung sieht die gesetzlichen Regelungen der Landesbauordnung als ausreichend an, um in Einzelfällen reagieren zu können. Die genaue Begründung ist der Abwägungstabelle zu entnehmen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden erneut vom Amt für Vermögen und Bau Ulm, welches für die Liegenschaften der Polizei zuständig ist, erhebliche Bedenken vorgetragen, die im Wesentlichen inhaltsgleich zum Vorbringen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind. Die Abwägung der meisten vorgetragenen Punkte erfolgte bereits in der frühzeitigen Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und hat weiter Bestand. Die Bedenken, die auch die künftige Weiterentwicklung der Polizei an diesem Standort beinhalten, wurden in einem gemeinsamen Gespräch mit Vertretern des Vermögen- und Bauamt Ulm und der Polizei erörtert. Allerdings wurden die Entwicklungsabsichten bislang noch nicht durch Planunterlagen und Gutachten konkretisiert, so dass diese zum jetzigen Zeitpunkt im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt werden können. Unabhängig davon hat der Polizeistandort die heute bereits bestehende Umgebungsbebauung (z.B. Reines Wohngebiet im Südwesten der Polizeihochschule) bei allen Planungen zu berücksichtigen. Diese Situation wird durch das neu geplante Wohngebiet nicht weiter eingeschränkt.

Von weiteren Behörden wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch keine Bedenken vorgetragen, die zu einer Änderung von Planinhalten geführt hätten. Die vorgenommenen Änderungen dienen der Klarstellung und verändern nicht die Rechte und Pflichten des offengelegten Bebauungsplans. Eine erneute Offenlage ist deshalb nicht erforderlich.

Es wurden lediglich zur Klarstellung bzw. zur Verdeutlichung 3 Ergänzungen vorgenommen.

- Zum einen wurde ein Satz im Textteil zu Ziffer 2.4 Abs. 3 aufgenommen, wonach Luft-Wasser-Wärmepumpen in Grenzgaragen und grenzständigen Nebenanlagen nicht zulässig sind. In Ziffer 2.4 Abs 3 der örtlichen Bauvorschriften ist bislang geregelt, dass Luft-Wasser-Wärmepumpen auf den unbebauten Flächen der Baugrundstücke unzulässig sind, sie sind in

Hauptgebäude, Garagen oder bauliche Nebenanlagen zu integrieren. An der Grenze sind jedoch nur gesetzlich privilegierte Anlagen zulässig. Bei Einbau einer Luft-Wasser-Wärmepumpe in eine grenzständige Anlage ginge diese Privilegierung verloren, müsste demnach einen Grenzabstand einhalten.

- Zum anderen wurde unter Ziffer 3.8 ein Hinweis zu Starkregenereignissen ergänzt.
- Im Planteil wurde die Vermaßung (Straßenbreite) der „Altmannstraße“ eingetragen.

In der beigefügten Abwägungstabelle sind die abwägungsrelevanten Kernaussagen der jeweiligen Stellungnahmen und entsprechenden Abwägungsvorschläge der Verwaltung als Grundlage für die abschließende Abwägung synoptisch gegenübergestellt.

4. Ökologischer Ausgleich

Nachdem das Verfahren für den Bebauungsplan nach § 13b BauGB durchgeführt wird, entfällt die ökologische Ausgleichspflicht. Ein Ausgleich kann jedoch freiwillig erfolgen. Dem entsprechenden Verwaltungsvorschlag ist der Gemeinderat mit der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss (DRS 219/190) so gefolgt.

Der Ausgleichsbedarf beträgt hier ca. 45.500 Ökopunkte, der durch eine Wiesenextensivierung im Gewann „Weiherwiesen“, Flst. 4610 und im Bereich „Wolfental“, Flst. 462 ausgeglichen werden kann.

Die Kosten dafür können zwar nicht direkt durch Kostenerstattungsbeträge nach BauGB auf die Bauplatzerwerber umgelegt werden, jedoch können die Kosten bei der Kalkulation der Baulandpreise berücksichtigt werden.

5. Weiteres Vorgehen

Nach Abwägung und Satzungsbeschluss werden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung zur Rechtskraft geführt

E. Fischer
Stv. Amtsleiterin

Die Anlagen 5-6 werden den Fraktionen in einfacher Ausfertigung zur Verfügung gestellt. Zusätzlich sind alle Planunterlagen über das Ratsinformationssystem digital abrufbar.

- Anlage 1 - Abwägung_TÖB_Offenlage
- Anlage 2 - Begründung
- Anlage 3- BP Taubenplätzle II Planteil
- Anlage 4 -BP Taubenplätzle II Textteil
- Anlage 5-Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 6- Artenschutzrechtliche Einschätzung