

Datum: 15.05.2017
 Amt: Ortsbauamt
 Verantwortlich: Hollatz, Angelika
 Aktenzeichen: 621.41
 Vorgang: GR Sitzung (ö) 19.05.2015 Drucksache 077/2015
 GR Sitzung (ö) 25.10.2016 Drucksache 157/2016
 GR Sitzung (ö) 21.03.2017 Drucksache 048/2017

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Bergteile"
 - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
 - Satzungsbeschluss

Gemeinderat 30.05.2017 öffentlich beschließend

Anlagen:

Stellungnahmen / Zusammenstellung vom 18.05.2017
 Lageplan (Entwurf) vom 07.10.2016/07.03.2017/18.05.2017
 Legende (Entwurf)
 Textteil (Entwurf) vom 07.10.2016/07.03.2017/18.05.2017
 Begründung (Entwurf) vom 07.10.2016/07.03.2017/18.05.2017
 Umweltbericht vom 18.05.2017
 Textteil zur Anlage

Kommunikation:

Priorität B: Bürgermeister und Amtsleiter sind vom Sachbearbeiter aktiv zu informieren. Der Gemeinderat erhält die Informationen auf Wunsch ebenfalls, jedoch sollte hier nicht die Erwartungshaltung entstehen, dass Gemeinderäte über jeden Schritt der Verwaltung im Detail Bescheid wissen müssen. Beteiligte / Betroffene und die Öffentlichkeit werden über das Ergebnis informiert.

Finanzielle Auswirkungen Ja Nein

Ergebnishaushalt
 Teilhaushalt: Produktgruppe:

Investitionsmaßnahme
 Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl Gesamt			

Einnahmen	lfd. Jahr	Folgejahr(e)
-----------	-----------	--------------

Planansatz		
üpl / apl		
Gesamt		

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung und des Büros Melber & Metzger wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden vorgetragene Stellungnahmen entsprechend den beiliegenden Stellungnahmen der Verwaltung und Planer berücksichtigt.
3. Den übrigen vorgetragenen Stellungnahmen wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander entsprechend den beiliegenden Stellungnahmen der Verwaltung und Planer nicht entsprochen.
4. Der Bebauungsplan „Bergteile“ in der Fassung vom 07.10.2016/07.03.2017/18.05.2017 wird nach § 10 BauGB i.V. mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.
Die Beschlussfassung erfolgt unter folgenden Vorbehalten:
 - Vorbehaltlich der Genehmigung des noch durchzuführenden Wasserrechtsverfahrens.
 - Vorbehaltlich der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages zwischen Gemeinde und Investor.
5. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften „Bergteile“ in der Fassung vom 07.10.2016/07.03.2017/18.05.2017 werden nach § 74 LBO i.V. mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.
Die Beschlussfassung erfolgt unter folgenden Vorbehalten:
 - Vorbehaltlich der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages zwischen Gemeinde und Investor.
 - Vorbehaltlich der Genehmigung des noch durchzuführenden Wasserrechtsverfahrens.
6. Die Begründung zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bergteile“ in der Fassung vom 07.10.2016/07.03.2017/18.05.2017 mit Umweltbericht wird gebilligt.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen.

Sachdarstellung:

1. Verfahrensstand:
In öffentlicher Sitzung am 21.03.2017 hat der Gemeinderat über die zum Vorentwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Bergteile“ eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Planentwurf gebilligt. Es wurde beschlossen die öffentliche Auslegung des Planentwurfes durchzuführen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 10.04.2017 bis 12.05.2017. Während dieser Zeit wurden auch die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange erneut am Verfahren beteiligt.
2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:
Während der öffentlichen Auslegung wurden private Stellungnahmen abgegeben. Diese und die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange sind der Sitzungsvorlage mit einer Stellungnahme der Verwaltung und der Planer beigefügt. Alle während des Bebauungsplanverfahrens eingegangenen Stellungnahmen sind gemäß §1 Abs.7 BauGB unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hierbei wird auch auf die bereits zum Vorentwurf

eingegangenen Stellungnahmen verwiesen, die in der Sitzung des Gemeinderates am 21.03.2017 beraten wurden.

3. Planentwurf:

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und der weiteren Ausarbeitung der Konzeption zur Regenwasserableitung werden aus planerischer Sicht folgende Änderungen empfohlen:

- Max. Neigung der Pultdächer mit 15° statt 16°
- Festsetzung der Fläche für Communitygärten als Fläche für Leitungsrecht für Nahwärmeleitungen. Das bisherige LR1 in den Vorgartenbereichen der talseitig erschlossenen Baugrundstücke wird wieder als Fläche für Leitungsrecht für die private Entwässerung festgesetzt.
- Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung hat das Büro Geoteck mitgeteilt, dass ein Kurvenradius der Erschließungsstraße im nordöstlichen Bereich aufgeweitet werden sollte.
- Anpassung der Festsetzungen zur Regenwasserableitung, der Festsetzung der Flächen zur Regelung des Wasserabflusses und der Leitungsrechte an die Konzeption zur Regenwasserableitung

Die vorgeschlagenen Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht, so dass aus planerischer Sicht keine erneute Auslegung des Planes erforderlich ist.

Darüber hinaus wird die Anpassung der Begründung aufgrund der Stellungnahmen vorgeschlagen.

Die vorgeschlagenen Änderungen sind bereits in die Planunterlagen eingearbeitet. Die Planung wird in der Gemeinderatsitzung erläutert.

4. Weiterer Verfahrensablauf und Inkrafttreten:

Aus planerischer Sicht können die Satzungsbeschlüsse für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften, jeweils als getrennte Satzung gefasst werden.

Da wesentliche Punkte der Green-Building-Konzeption neben den Festsetzungen im Bebauungsplan über eine vertragliche Regelung mit dem Investor gesichert werden sollen, wird empfohlen einen diesbezüglichen Vorbehaltsbeschluss zu fassen. Ein weiterer Vorbehalt ist erforderlich, da das für die getrennte Regenwasserableitung notwendige Wasserrechtsverfahren in Abstimmung zwischen Gemeinde und Investor noch durchgeführt werden muss und die Entwässerung bis zur Genehmigung des Wasserrechtsgesuches noch nicht gesichert ist.

Sobald genannten Bedingungen eintreten, können der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft treten.