

Datum: 28.02.2017
 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

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Bergteile"
- Behandlung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen
- Billigung des Bebauungsplan - Entwurfes

Gemeinderat	21.03.2017	öffentlich	beschließend
--------------------	-------------------	-------------------	---------------------

Anlagen:

Stellungnahme-Abwägungen vom 07.03.2017
 Lageplan vom 07.10.2016 / 07.03.2017
 Zeichenerklärung
 Textteil vom 07.10.2016 / 07.03.2017
 Begründung vom 07.10.2016 / 07.03.2017
 Umweltbericht-Entwurf vom 02.03.2017

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 nicht entsprochen.
- 4 Der Entwurf des Bebauungsplanes „Bergteile“ und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 07.10.2016/07.03.2017, werden mit Begründung in der Fassung vom 07.10.2016/07.03.2017 und Umweltbericht gebilligt.
- 5 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Bergteile“, wird mit Begründung und Umweltbericht nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sachdarstellung:

1. Verfahrensstand
Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 19.05.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Bergteile“ gefasst. Im Rahmen des Nachhaltigkeitskonzeptes der Gemeinde Reichenbach soll ein sogenanntes Green-Building-Quartier entstehen, das hinsichtlich der Energiekonzeption und der Ressourceneffizienz Vorbild-Charakter hat.
In öffentlicher Sitzung am 25.10.2016 wurde der Vorentwurf gebilligt. In der Zeit vom 07.11.2016 bis 09.12.2016 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Planauslegung durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.
2. Eingegangene Stellungnahmen
Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen. Eingegangene Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung und Planer der Beschlussvorlage beigelegt.
Die eingegangenen Stellungnahmen sind gemäß §1 Abs.7 BauGB unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
3. Planentwurf
Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und der weiteren Ausarbeitung der Fachplanungen werden verschiedene Planänderungen vorgeschlagen. Dies sind im Einzelnen:
 - Planänderungen und Ergänzungen aufgrund des ausgearbeiteten Umweltberichtes und der Grünordnungsplanung
 - Planänderungen aufgrund der Ausarbeitung der Entwässerungskonzeption
 - Anpassungen der Planung an die Ausarbeitung der Erschließungskonzeption
 - Nachrichtliche Darstellung der bestehenden Altablagerung
 - Ergänzung von Hinweisen zum Bodenschutz
 - Ergänzung der Begründung entsprechend der vorgeschlagenen Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen.
 Die Grundkonzeption der Planung kann aus planerischer Sicht beibehalten werden.

Der Umweltbericht des Büros StadtLandFluss wurde in der Zwischenzeit um eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergänzt. Insbesondere wurde ein Vorschlag für notwendige externe naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet. Die Ausgleichskonzeption sieht folgende Ausgleichsmaßnahmen vor:

- Minimierungsmaßnahmen durch Sicherung bestehender Grünstrukturen, durch Festsetzungen zur Grünordnung und zur Reduzierung versiegelter Fläche innerhalb der künftigen Bauflächen
- Aufwertung der öffentlichen Grünfläche entlang des Waldrandes
- Pflanzgebote und Pflanzbindungen
- Anrechnung der aufgrund artenschutzrechtlicher Vorgaben notwendigen CEF-Maßnahme zur Anlage einer neuen Streuobstwiese
- Anrechnung bereits durchgeführter Maßnahmen zur Dachbegrünung auf öffentlichen Gebäuden
- Anrechnung der geplanten naturnahen Umgestaltung des Reichenbachs zwischen Stuttgarter Straße und Bahnlinie

Mit den genannten Maßnahmen kann ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs durch das Baugebiet erreicht werden.

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

4. Weiterer Verfahrensablauf

Das Baugesetzbuch sieht für Bebauungsplanverfahren in der Regel ein zweistufiges Beteiligungsverfahren vor. Die erste Beteiligungsstufe wurde durchgeführt. Es folgt nun die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs.2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs.2 BauGB über die öffentliche Auslegung unterrichtet und erneut um Stellungnahme zur Planung gebeten.