

Gemeinde Steißlingen

Sitzung des Gemeinderates am 10.09.2018 öffentlich	Tagesordnungspunkt 3
---	-----------------------------

Baugebiet „Tal Erweiterung“ - Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der 1. Offenlage und Beschluss zur erneuten Offenlage

Az.: 621.41

Sachbericht:

Der Aufstellungsbeschluss des geplanten Baugebiets, sowie der Beschluss zu einer frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung erfolgten in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 16.04.2018. Der Entwurf des Gebiets, welches als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden soll, wurde im Detail durch das Planungsbüro Künstler vorgestellt.

Die förmliche frühzeitige Beteiligung fand im Zeitraum 20.04. - 18.05.2018 statt. Darüber hinaus fanden weitere Bürgerinformationsveranstaltungen am 07.12.2017 und am 10.07.2018 statt. Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung waren die Vorentwürfe des Planteils, der textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und der Umweltinformation. Ebenso eine bereits vorliegende Analyse über die Versickerungsfähigkeit des Bodens (Stand 19.05.2017).

Die im Zeitraum der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gesammelt und bewertet. Diese öffentlichen und privaten Belange sind nun gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Im Anschluss ist die erneute Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (2) BauGB und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit einer zweiten Offenlage des Entwurfes durchzuführen.

Seit der frühzeitigen Beteiligung wurde die Umweltinformation (Stand 21.08.2018) fertig gestellt, sowie ein vertieftes Versickerungsgutachten (Stand 18.07.2018) erstellt.

Verfahren

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und angepasste städtebauliche Entwicklung der Gemeinde geschaffen werden. Ausgehend von der derzeit angrenzenden baulichen Nutzung soll das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich damit aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Aufgrund der Lage und der geringen zur Bebauung zulässigen Fläche von unter 10.000 m² des zu planenden Gebiets, konnte die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen

Die artenschutzrechtlichen Erhebungen konnten in der Zwischenzeit abgeschlossen werden, sodass diese in der finalen Fassung der Umweltinformation (Stand 21.08.2018) ergänzt werden konnten. Auswirkungen auf die Umwelt sind durch den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch die Neuversiegelung, sowie durch die Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten. Die empfohlenen Maßnahmen zur Minimierung bzw. Vermeidung von Störungen der vorliegenden Vogel- und Fledermausarten wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Im Zuge der Offenlage sind 12 Stellungnahmen von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange bei der Gemeinde eingegangen. Bedenken wurden dabei von der Polizeidirektion Konstanz, vom Badischen Landwirtschaftlichen Hauptverband e.V., sowie dem Landratsamt Konstanz geäußert.

Im Wesentlichen wurden folgende Anregungen und Bedenken genannt:
Geschwindigkeitsbeschränkung mit 30 km/h, Vermeidung der Differenzierung der Straßenbeläge und Definierung von Sichtdreiecken entlang Straßeneinmündungen und -kreuzungen, sowie bei Grundstückszufahrten, der Verlust landwirtschaftlicher Flächen, Kompensation der Fläche im Biotopverbund.

Die verkehrsrechtlichen Vorschläge wurden im Entwurf angepasst, eine geeignete Kompensationsfläche des Biotopverbundes wurde im benachbarten Gewinn Fidelisreute gefunden.

Stellungnahmen von Bürgern bzw. Bürgergruppen liegen mehrere vor.

Die Bedenken sind teilweise mehrfach genannt:

Die Themenpunkte umfassen die Verkehrssituation, die Höhe und Größe der geplanten Gebäude, Reduzierung der maximal zulässigen Wohneinheiten, die Zuverlässigkeit des Regenwasserkonzepts, die Forderung eines höheren Stellplatzschlüssels, Ausgleich für den Verlust der Streuobstbäume, sowie mehrere privatrechtliche Anfragen über Grundstückserwerbsabsichten oder Haftungsfragen.

Die Bedenken der Bürger bzgl. der Bebauungsintensität stehen u.a. den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und den Vorschriften über den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gegenüber. Das Ergebnis der Abwägung sieht hierzu keine bauplanungsrechtlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes vor.

Der Wortlaut der Stellungnahmen, sowie deren detaillierte Behandlung sind in der Zusammenstellung der Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung zu entnehmen.

Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen und der empfohlenen Abwägung werden inhaltliche Anpassungen im Plan- und Textteil des Entwurfes notwendig. Die Grundzüge der Planung sind von den Änderungen nicht berührt.

Herr Künster vom Planungsbüro Künster wird anwesend sein und den aktuellen Entwurf vorstellen.

Der Planteil und der Textteil sowie die Zusammenstellung der Abwägung sind als **Anlage** beigefügt. Die Begründung und der finale Umweltbericht, sowie die zwei Analysen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens (19.05.2017 und 18.07.2018) und die Systemschnitte sind zusätzlich über das **Ratsinfosystem** einsehbar.

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägungen zu den im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen seitens der Träger öffentlicher Belange und der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung werden, wie in der Sitzungsvorlage vorgeschlagen, beschlossen.
2. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (2) BauGB und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sind mit einer zweiten Offenlage des Entwurfes durchzuführen.