

## Gemeinderat

Drucksache Nr. GR-2017-000179

**öffentlich**

Az.: 022.3; 621.41

Verantwortlich: Sandra Ittig



Sitzung am: 30.11.2017

TOP: 4

### **Bebauungsplan Eckritt**

#### **- Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss**

**Sachverständige:** Herr Stehle (kommalPLAN); Herr Christ (BIT Ingenieure AG)

**Befangen:** --

### **Sachstandsbericht:**

#### Anlagen:

- Städtebaulicher Entwurf (Var. 10) vom 17.11.2017
- Bebauungsplan zeichnerischer Teil vom 17.11.2017
- Textfestsetzungen vom 17.11.2017
- Begründung vom 17.11.2017
- Umweltbericht vom 17.11.2017
- Abwägungsvorlage vom 17.11.2017

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 29.07.2015 jeweils den Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Eckritt“ sowie das Bebauungsplanverfahren Oberer Weg II gefasst. Nach einer Voruntersuchungsphase zu beiden Flächen wurde im Rahmen der Gemeinderatsitzung am 12.05.2016 beschlossen, von einer Entwicklung der Fläche „Oberer Weg II“ aufgrund deren Lärmbelastung durch die B 523 und aufgrund der Unverhältnismäßigkeit des zu erwartenden Aufwands erforderlicher Schutzmaßnahmen abzusehen.

Ersatzweise sollte das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Baugebiet „Eckritt“, welches ohne Lärmschutzmaßnahmen realisierbar ist, flächengleich in westlicher Richtung erweitert werden.

Die notwendigen Änderungen im Flächennutzungsplan (Herausnahme „Oberer Weg II, ersatzweise Erweiterung „Eckritt“) wurden bereits bei der VG Villingen-Schwenningen angemeldet und sind Gegenstand der 29. Änderung des Flächennutzungsplans.

In der Sitzung am 27.04.2017 hat der Gemeinderat den städtebaulichen Entwurf für das Wohngebiet „Eckritt“ als Grundlage des Bebauungsplans gebilligt und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

### **Änderungen des städtebaulichen Entwurfs**

**Erweiterung des Geltungsbereichs:** Entgegen dem bisherigen, in der Sitzung am 27.04.2017 beratenen städtebaulichen Entwurf, wurde der Geltungsbereich um ca. 0,4 ha auf rd. 6,35 ha erweitert. Neu einbezogen wurde die südlich des Schwarzen Grabens geplante Fläche einer Regenwasserrückhaltung, für welche Freiflächen der dortigen Sportanlagen und des Spielplatzes überplant werden. Der zwischen Baugebiet und geplantem Retentionsbecken

gelegene Gewässerrandbereich entlang des Schwarzer Grabens wird als Grünfläche in den Bebauungsplan übernommen.

**Reduzierung der Grundstücksgrößen im Einfamilienhaus-Gebiet:** Nachdem von Seiten des Gemeinderats die Anregung gegeben wurde, eine größere Anzahl von Baugrundstücken kleinerer Größe anzubieten, wurden die geplanten Grundstücksgrößen gegenüber dem Vorentwurf überarbeitet. Durch eine Neuaufteilung mehrerer Bereiche können etwa 5 zusätzliche Baugrundstücke entstehen. Es wurden – auf das gesamte Gebiet verteilt, etwa 16 Grundstücke mit Größen zwischen 450 und 500 qm geschaffen. Die durchschnittliche Bauplatzgröße der EFH Grundstücke reduziert sich damit von bisher 638 m<sup>2</sup> um 46 m<sup>2</sup> auf aktuell 592m<sup>2</sup>.

**Weiteres Baufeld für ein Mehrfamilienhaus:** Ebenfalls auf Anregung aus dem Gemeinderat, wurde mit den Baufeld WA-1 (vgl. Planzeichnung) ein drittes Grundstück für den Bau eines Mehrfamilienhauses vorgesehen.

### **Festsetzungen des Bebauungsplans**

Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Bebauungsplan (Plan und Textfestsetzungen sowie Begründung - Anlagen).

Der Bebauungsplan und seine Festsetzungen werden in der Sitzung erläutert.

### **Umweltplanung**

#### **Eingriffs-/Ausgleichsbilanz:**

Für die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen verbleibt nach Berücksichtigung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets ein Ausgleichsdefizit von insgesamt 287.254 Ökopunkten, welches auf planexternen Flächen kompensiert werden muss.

Die Kompensation erfolgt durch Ausweisung verschiedener, planexterner Maßnahmen, die im Zuge des umgesetzten Bebauungsplans „Solarpark Tuningen“ entstanden:

- Maßnahme 1 – Bereich Siebeleggraben/Kötach
- Maßnahme 2 – Bereich Schwellengraben/Nachtweid
- Maßnahme 3 – Bereich Oberer Weg

Mit diesen Maßnahmen werden insgesamt 292.647 ÖP erzielt. Das Defizit zum Schutzgut Boden sowie zum Schutzgut Tiere und Pflanzen kann damit vollständig kompensiert werden.

#### **Artenschutz - Ausgleich Feldlerche**

Durch das geplante Baugebiet sind 3 Brutpaare der Feldlerche betroffen, die planextern auszugleichen sind. Pro Feldlerchenpaar wird eine lückige Buntbrache (ca. 1.500 m<sup>2</sup>) angelegt, die je nach Entwicklung, nach einigen Jahren wieder umgebrochen und neu eingesät werden müssen. Folgende Flächen/Maßnahmen werden als CEF-Maßnahme für die Feldlerche angerechnet:

Neben dem im Bereich Oberer Weg angelegten Blühstreifen, der als CEF-Maßnahme für die Feldlerche angerechnet wird, werden aktuell noch weitere Maßnahmen planerisch ausgearbeitet.

### **Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens, das im Zeitraum vom 13.06.2017 bis einschließlich 14.07.2017 durchgeführt wurde, wurden Stellungnahmen sowohl von Behörden, als auch der Öffentlichkeit abgegeben.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen, die vollumfänglich in der Anlage (Abwägungsvorlage) zusammengestellt sind, wurden soweit auf Bebauungsplanebene relevant, nach Möglichkeit berücksichtigt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden zum einen Bedenken hinsichtlich des Nachbarschutzes vorgebracht: Wunsch eines Anwohners der Kniebisstrasse Grenzgaragen zum bestehenden Siedlungsrand aufgrund einer dort bestehenden Terrasse auszuschließen (Abwägungsvorlage

Nr. 20). Vorgeschlagen wird ein Abrücken der Baugrenzen (für die Wohngebäude) auf ein Maß von 5,00 m. Um jedoch die neuen Grundstücke in deren Nutzungsqualität nicht übermäßig zu benachteiligen, sollte eine Grenzbebauung mit Garagen / Carports im Interesse einer sinnvollen und effizienten Grundstücksnutzung ermöglicht werden. Auf die positiven Effekte einer Grenzgarage wie den dadurch entstehenden größeren Abstand / die Abschirmung zum neuen Wohngebäude wird hingewiesen.

Von Seiten eines weiteren Anwohners werden Bedenken hinsichtlich der Verkehrserschließung bzw. der zukünftigen Verkehrsbelastung der Jahnstraße vorgebracht (Abwägungsvorlage Nr. 21).

Nach überschlägiger Ermittlung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wird durch die Nutzung des Baugebietes nicht mit einer übermäßigen Zunahme des Verkehrs im bestehenden Netz gerechnet. In Anbetracht der vorhandenen Querschnitte und der Leistungsfähigkeit der Straßen, ist die Mehrbelastung im bestehenden Netz sowohl hinsichtlich der verkehrlichen, als auch der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen abwickelbar.

Für eine gesicherte, mit entsprechenden Verkehrszahlen hinterlegte Aussage hierzu, wird im weiteren Verfahren eine fachgutachterliche Einschätzung auf der Grundlage einer Verkehrsprognose eingeholt.

### **Weiteres Verfahren**

Ziel der Beratung im Gemeinderat ist, eine Zustimmung zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans, um auf dieser Grundlage die weiteren Schritte des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen:

- Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans durch den Gemeinderat sowie Beschluss zur Offenlage / Behördenbeteiligung am 30.11.2017
- Durchführung der Offenlage / Behördenbeteiligung (Dez./ Jan. 2018).
- Auswertung der Stellungnahmen
- Gemeinderat – Abwägung, Satzungsbeschluss (Ziel: Feb./ März 2018).

### **Beschlussvorschlag:**

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Hinweise und Anregungen wird entsprechend der Beschlussvorlage (Abwägungsvorlage) beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Eckritt“ nebst örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17.11.2017 wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden sowie die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans / der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17.11.2017 durchzuführen.