

**Sitzungsvorlage DS 2007/466**

Stadtplanungsamt  
Helmut Dunkelberg  
Klaus Aisenbrey  
Christian Storch  
(Stand: **20.11.2007**)

Mitwirkung:

**Gemeinderat**

öffentlich am 26.11.2007

Aktenzeichen: 621.41/157

**B-Plan "Abrundung Schornreute"  
- Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan "Schornreute Ost II", Nr. 272, rechtsverbindlich seit 22.11.1980, wird in einem Teilbereich der bisher festgesetzten landwirtschaftlichen Fläche geändert.
2. Beim Gemeindeverband Mittleres Schussental ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes entsprechend der Anlage 1 zu beantragen.
3. Die in Ziffer 4 der Vorlage formulierten Planungsziele, insbesondere der Ausschluss von Kellergeschossen, sind der Bebauungsplanbearbeitung zu Grunde zu legen.
4. Für das Gebiet "Abrundung Schornreute" ist entsprechend den im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 12.11.2007 umgrenzten Bereich ein Bebauungsplan aufzustellen.
5. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
6. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich zu unterrichten.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung am 12.09.2007 im nichtöffentlichen Teil beschlossen, dass eine Wohngebietsabrundung zu prüfen und ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen ist. Der Technische Ausschuss hat am 07.11.2007 mehrheitlich beschlossen, dem Gemeinderat zu empfehlen, einen Aufstellungsbeschluss zu fassen.

### **2. Ergebnis des hydrogeologischen Gutachtens**

Die Baugrunduntersuchung hat ergeben, dass mit der Gründungssohle ein Mindestabstand zur wasserführenden Bodenschicht eingehalten werden muss. Es muss daher für jedes Baugrundstück die Höhe der Gründungssohle ermittelt und festgesetzt werden.

### **3. Zusammenfassung der Fachbelange und deren Bewertung**

Vorgaben des Regionalplans:

Der Regionalverband erhebt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Wohngebietsausweisung, wenn die direkt östlich angrenzenden Freihalteflächen nach dem Regionalplan Beachtung finden und der Schutzabstand zum Wald in Abstimmung mit der Forstverwaltung eingehalten wird. Es sollte überprüft werden, inwieweit durch die Trasse des Molldietetunnels im Zuge der B 32 beim Übergang vom Tunnel in die offene Bauweise oder von der bestehenden B 32 eine Verlärmung des Plangebietes erfolgt.

Fazit / Bewertung:

Das Ostportal der im Flächennutzungsplan eingetragenen Tunneltrasse ist ca. 350 m, die Bundesstraße B 32 ist ca. 250 m vom Rand des Plangebietes entfernt. Es wird daher mit keinen Einwirkungen dieser Verkehrswege auf das Plangebiet gerechnet. Vorgaben der Regionalplanung stehen der geplanten Bebauung nicht entgegen.

Vorgaben des Flächennutzungsplans:

Für die im Flächennutzungsplan dargestellten Freihalteflächen waren die grundsätzlichen klimatischen Aussagen des so genannten "Rossow-Gutachtens" aus den 70-iger Jahren maßgebend, die eine Freihaltung der Kaltluftbahn im Schornreutetal beinhalten, sowie die Grundsatzaussagen von Dr. Weller aus den 80-iger Jahren zu den Luftaustauschbahnen im Hinblick auf die häufigen Inversionswetterlagen im Schussental. In der aktuellen gutachterlichen Stellungnahme zu den klimatischen Auswirkungen der Wohngebietsabrundung vom 30.03.2004 bestehen dann keine Bedenken gegen die Planung, wenn der vorgesehene Umfang der Bebauung mit großzügigen Grünanteilen begrenzt bleibt. Die thermischen Bedingungen würden sich dadurch nur unerheblich verändern.

Fazit / Bewertung:

Die Vorgaben der Flächennutzungsplanung stehen im Grundsatz der geplanten Bebauung entgegen. Der vorgesehene Umfang der Bebauung kann nur dann aus städtebaulicher Sicht vertreten werden, wenn keine gravierenden Belange entgegenstehen und eine weitere Ausdehnung ausgeschlossen bleibt. Ein Teiländerungsverfahren des Flächennutzungsplanes wäre erforderlich.

Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans von 1980:  
Mit der Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche für den topographisch höher liegenden Landschaftsteil im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Ergänzung Schornreute - Ost II" vom 22.11.1980 am Rande des Wohngebietes wurde dieser Landschaftsteil explizit von einer weiteren Bebauung ausgeschlossen. Den Bemühungen des Grundstückseigentümers auf diesen östlich an das Baugebiet "Ergänzung Schornreute - Ost II" angrenzenden Flächen eine Wohnbebauung zu ermöglichen, wurden bisher klimatologische und landschaftsgestalterische Gründe entgegengehalten.

Bei einer erneuten Überprüfung der Sachverhalte wurde Folgendes festgestellt:

Naturschutz und Forstwirtschaft:

Die Fläche ist als Schutzbereich für den Neuntöter, Priorität 1, ausgewiesen. Mit den in der Luftbildskizze vom 29.10.2007 enthaltenen Kompensationsmaßnahmen Wiese mit Baum- und Strauchgruppen kann der Lebensraum des Neuntöters weitgehend erhalten werden. Zum Wald ist mit der Bebauung ein Abstand von 30 m einzuhalten.

Fazit / Bewertung:

Die Belange von Naturschutz und Forstwirtschaft können ausreichend berücksichtigt werden.

Beurteilung von Eingriff und Ausgleich:

Der Eingriff durch die geplante Bebauung in dem als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzten Plangebiet kann durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Ver- und Entsorgung des Gebietes:

Die geplante Regenwasserentsorgung in den bestehenden Kanal in der Berliner Straße kann aus hydraulischen Gründen nur in gedrosselter Weise erfolgen. Auf den privaten Grundstücken werden daher jeweils ca. 5 m<sup>3</sup> Rückhaltvolumen benötigt. Die Einleitung von Schmutz- und Straßenwasser erfolgt in den bestehenden Mischwasserkanal in der Königsberger Straße.

Fazit / Bewertung:

Der Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz ist unter vertretbarem Aufwand möglich.

Hydrogeologische Aussagen / Altlasten:

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist im Plangebiet nicht möglich, um die benachbarte Bebauung durch Wasseraustritt nicht zu gefährden. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes müssen die künstlichen Bodenauffüllungen lokalisiert und altlastentechnisch untersucht werden.

Fazit / Bewertung:

Um die wasserführenden Bodenschichten nicht zu beeinträchtigen und um Auswirkungen auf unterhalb der Böschung liegende Grundstücke zu vermeiden, ist es angezeigt auf Kellergeschosse zu verzichten.

#### 4. Planungsziele

Im Rahmen der Überprüfung des bestehenden Bewuchses wurde festgestellt, dass der Gehölzrand an der nördlichen Grenze des Plangebietes um ca. 4 m in das Plangebiet hereinreicht. Zum Schutz dieser Gehölzpflanzungen ist es erforderlich, die Baufenster und die Grundstücksgrenzen der nordöstlichen Grundstücke sowie die projektierte Straße weiter nach Süden zu verschieben. Die südliche Grenze des Plangebietes wird dadurch nicht verändert.

Aus hydrogeologischen Gründen muss mit der Gründungssohle ein Mindestabstand zur Bodenschicht des Schmelzwassersandes eingehalten werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe konventioneller Gebäude mit Unterkellerung muss daher mind. 1,60 m über dem bestehenden natürlichen Gelände liegen. Dies würde zu extrem hohen Gebäudesockeln und zu Geländeaufschüttungen insbesondere zu den Nachbargrenzen führen, die funktional und gestalterisch keinesfalls in Frage kommen können.

Um eine qualitätsvolle Bebauung mit einer ähnlich großen Wohn- und Nutzfläche wie bei einer konventionellen Bebauung mit Kellergeschossen zu ermöglichen, sind spezifische Anforderungen an die Bautypologien zu stellen. Folgende Planungsziele werden der Bebauungsplanbearbeitung zu Grunde gelegt:

- Ausschluss von Kellergeschossen
- Überprüfung des Umfangs der Auffüllflächen und des erforderlichen Bodenaustausches
- Gebäude mit 2 bzw. 1 Vollgeschoss mit 1-geschossigen Nebenanlagen mit begrüntem Flachdach
- keine Unterschreitung der EFH mit Bauteilen jeglicher Art
- Gebäude mit max. 7,0 m über EFH bei 1-geschossiger Bebauung
- Gebäude mit max. 7,50 m über EFH bei 2-geschossiger Bebauung
- Satteldächer mit max. 25°-Dachneigung
- Ausschluss von festen Brennstoffen
- Begrenzung des Jahresprimärenergiebedarfes

Nur unter diesen Maßgaben ist eine Bebauung in diesem landschaftlich klimatisch und geologisch empfindlichen Bereich vertretbar.

#### Anlagen:

- Anlage 1: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 12.11.2007
- Anlage 2: Orthobild
- Anlage 3: Luftbildskizze vom 12.11.2007
- Anlage 4: Geländeschnitt vom 29.10.2007
- Anlage 5: Bebauungsplanübersicht
- Anlage 6: Flächennutzungsplanauszug
- Anlage 7: Geotechnisches Gutachten der BauGrund Süd vom 23.10.2007 ohne Tabellen