

Sitzungsvorlage DS 2016/356

Stadtplanungsamt
Sylvia Sorg
(Stand: 21.11.2016)

Mitwirkung:
Rechtsamt

Aktenzeichen:

Ortschaftsrat Schmalegg

öffentlich am 06.12.2016

Gemeinderat

öffentlich am 12.12.2016

**"1. Änderung des Bebauungsplans 'Brachwiese III'"
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan "Brachwiese III", Nr. S021, rechtsverbindlich seit dem 13.02.2016, ist in einem Teilbereich zu ändern.
2. Für das Gebiet "1. Änderung des Bebauungsplans 'Brachwiese III'" ist ein Bebauungsplan entsprechend der Umgrenzung im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 21.10.2016 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB aufzustellen.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplans "1. Änderung des Bebauungsplans 'Brachwiese III'" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen und Begründung vom 21.11.2016 wird zugestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt sowie die förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.
5. Der Beschluss über die Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans "1. Änderung des Bebauungsplans 'Brachwiese III'" ist die weitere Konfliktreduzierung, die aufgrund der Nutzung der landwirtschaftlichen Intensivobstanlage neben der geplanten Neubaufläche besteht.

Das Gesamtgebiet Brachwiese III bestand aus drei Bauabschnitten. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan umfasst nur den 1. Bauabschnitt. Der 2. und 3. Bauabschnitt wurden aufgrund der Immissionsproblematik zunächst in der Planung zurückgestellt, um Immissionskonflikte mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Intensivobstanlage und dem Betrieb mit Großviehhaltung ausschließen zu können. Aufgrund dieser Problematik wurden verschiedene Lösungen mit Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand, sowie ergänzenden passiven Lärmfestsetzungen am Gebäude untersucht, brachten jedoch kein umsetzbares Ergebnis.

Um auf eine Umsetzung des 1. Bauabschnittes hinzuwirken, wurden auch für diesen Bereich die Möglichkeiten von Schallschutzmaßnahmen untersucht. So ist aktiver Lärmschutz aufgrund seiner geringen Wirksamkeit weder auf städtischer Fläche, noch auf der Fläche der Intensivobstanlage sinnvoll. Auch haben unterschiedliche Maßnahmen zur Veränderung der Bewirtschaftungsmöglichkeiten der Intensivobstanlage keinen wesentlichen Effekt auf die Verringerung des Konfliktpotenzials gezeigt. Aus diesem Grund müssen passive Lärmschutzmaßnahmen erfolgen, mit denen sich die künftige Bebauung vor den möglichen Lärmbelastungen selbst schützt.

Da höchstrichterliche Entscheidungen fehlen, wurden in engem Austausch mit dem betroffenen Landwirt diese Maßnahmen zur weiteren Konfliktreduzierung entwickelt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Lageplan (Plan für Aufstellungsbeschluss vom 21.10.2016) dargestellt (siehe Anlage Nr. 1).

3. Rechtliche Situation

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des räumlichen Geltungsbereichs des seit dem 13.02.2016 rechtskräftigen Bebauungsplans "Brachwiese III". Die bisher geltenden Festsetzungen dieses Bebauungsplans bleiben unberührt und werden durch die "1. Änderung des Bebauungsplans 'Brachwiese III'" lediglich ergänzt. Die Ergänzung um die Festsetzung "Vorkehrungen und Flächen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen" ist unabhängig von der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans "Brachwiese III", Nr. S021 rechtsverbindlich und beachtlich.

4. Planungsziele

Die Planungsziele des seit dem 13.02.2016 rechtskräftigen Bebauungsplans "Brachwiese III" haben weiterhin Bestand und werden um folgendes Planungsziel ergänzt:

- Weitere Konfliktreduzierung zwischen der Wohnnutzung und dem Intensivobstbetrieb

Zur Sicherung der Planungsziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich für den räumlichen Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Anlagen:

- Anlage 1: Plan für Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss vom 21.10.2016
- Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes vom 21.11.2016, DIN A3
- Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplanes vom 21.11.2016, im Originalmaßstab 1:2000 (an die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 4: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 21.11.2016
- Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung, Büro ISIS, Riedlingen, vom Juni 2016
- Anlage 6: Schalltechnische Stellungnahme, Büro ISIS, Riedlingen, vom 17.08.2016