

Technischer Ausschuss
öffentlich am 24.02.2010

**Bebauungsplan "Abrundung Schornreute"
- Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Dem Bebauungsplanentwurf "Abrundung Schornreute", bestehend aus Lageplan und Textlichen Festsetzungen vom 11.02.2010 wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplanentwurf mit Textlichen Festsetzungen und Begründung wird gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der Technische Ausschuss hat am 26.11.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Abrundung Schornreute" beschlossen. Die Baugrunduntersuchungen sowie die nach gutachterlicher Empfehlung erforderlich gewordene langzeitliche Grundwassermessung sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Auf der Basis der städtebaulichen Konzeption und den Ergebnissen der Untersuchungen wurde der vorliegende Bebauungsplan ausgearbeitet.

2. Begründung zum Bebauungsplan

Siehe Anlage

3. Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden

3.1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 06.12.2007 bis 20.12.2007 wurden Stellungnahmen abgegeben, die sich auf folgende Sachverhalte beziehen:

- a. Einfluss der geplanten Bebauung auf die geologischen Verhältnisse und den Grundwasserspiegel
- b. Beweissicherung bei vorhandenen Gebäuden vor Beginn der Baumaßnahmen
- c. Begrenzung der Pflanzenhöhe im nördlichen Bereich des Plangebietes
- d. Berücksichtigung des teilweise vorhandenen Weges beim Gebäude Königsberger Straße 28 beim Verlauf der geplanten Treppenanlage

Wertung

- zu a. Im Plangebiet wurden geologische Untersuchungen und Wasserspiegelmessungen durchgeführt mit dem Ergebnis, dass durch eine geländeangepasste Bauweise die geologische Schichtenfolge ungestört bleibt und keine Eingriffe in das Grundwasser zu befürchten sind.
- zu b. Im Bebauungsplan wird empfohlen vor Neubauarbeiten Beweissicherungsverfahren durchzuführen.
- zu c. Im Bebauungsplan werden differenzierte Pflanzgebote festgesetzt, um eine Verschattung der nördlich gelegenen Bebauung zu minimieren.
- zu d. Der vorhandene Pfad führt zu einer baumbestandenen, für private Nutzungen verpachteten Fläche in unmittelbarer Nähe eines vorhandenen Gebäudes und eignet sich nicht für eine Nutzung als öffentlicher Fußweg.

3.2. Behördenbeteiligung

Die Behörden wurden frühzeitig am Verfahren beteiligt und gaben Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten ab:

Der BUND erhebt Bedenken gegen den Bebauungsplan, da sich das Plangebiet in einer regionalen Freihaltefläche befindet und einen Eingriff in Frischluft-Entstehungsgebiete und –abflussbahnen darstelle. Durch das Baugebiet sei der Lebensraum des als gefährdete Vogelart geltenden Neuntötters beeinträchtigt.

Wertung

Die gutachterliche Stellungnahme zu den klimatischen Auswirkungen des Baugebietes kommt zu dem Ergebnis, dass die klimatischen Gegebenheiten gegenüber den ungestörten Verhältnissen nur unerheblich verändert werden, da die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäude auf großen Grundstücken mit niedrigen Gebäudehöhen das Überströmen der Kaltluft weiterhin zulassen. Der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben hat - auch hinsichtlich der Freihaltezone - keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Das Plangebiet befindet sich am Rande der im Zielartenkonzept des Landkreises ausgewiesenen Lebensräume für den Neuntöter und weist mit landwirtschaftlich genutzten Flächen eine geringe Qualität als Nahrungsraum auf. Mit den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen kann der Nahrungsraum erweitert und die Strukturvielfalt des Lebensraumes für den Neuntöter erhöht werden.

4. Anlagen

- Anlage 1: Bebauungsplanentwurf vom 11.02.2010, DIN A3
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen und Begründung, jeweils vom 11.02.2010
- Anlage 3: Bebauungsplanentwurf vom 11.02.2010 im Originalmaßstab 1:500 für die Fraktionen
- Anlage 4: Für die Fraktionen
 - 4.1 Baugrundgutachten vom 23.10.2007
 - 4.2 Baugrundgutachten vom 27.06.2008
 - 4.3 Gutachterliche Stellungnahme vom 08.08.2008
 - 4.4 Grundwassermessung vom 17.07.2009
 - 4.5 Altlastenuntersuchung vom 17.04.2009
 - 4.6 Klimagutachten vom 30.03.2004
 - 4.7 Umweltbericht vom 15.01.2010