



Stadt Aichtal Landkreis Esslingen	Datum	13.11.2023
	Az.:	621.41
	Bearbeiter:	Matthias Hirn
Sitzungsvorlage Nr.: 2023/167		

Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich	22.11.2023
--------------------	---------------------	-------------------	-------------------

**Thema: Stadtentwicklung: 9. Änderung B-Plan "Schönblicksiedlung" -
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Referent:

Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die vorgetragenen Stellungnahmen entsprechend den beiliegenden Stellungnahmen der Verwaltung und Planer berücksichtigt bzw. wird ihnen entsprechend den beiliegenden Stellungnahmen der Verwaltung und Planer nicht entsprochen.
2. Der im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellte Bebauungsplan „Schönblicksiedlung - 9. Änderung“ in der Fassung vom 11.07.2023/18.10.2023 wird nach §10 BauGB i.V. mit §4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellten örtlichen Bauvorschriften „Schönblicksiedlung - 9. Änderung“ in der Fassung vom 11.07.2023/18.10.2023 werden nach §74 LBO i.V. mit §4 GemO als Satzung beschlossen.
4. Die Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Schönblicksiedlung - 9. Änderung“ in der Fassung vom 11.07.2023/18.10.2023 wird gebilligt.

Kurze Zusammenfassung des Sachverhalts:

Zur Realisierung eines privaten Bauvorhabens, dessen Schwerpunkt der Nutzung im Bereich betreutes Wohnen liegen soll, müssen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen angepasst werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Schönblicksiedlung“ sollen hierfür begrenzt auf das Baugrundstück geringfügig geändert werden.



Sachverhalt:

1. Verfahrensstand:

In öffentlicher Sitzung am 19.07.2023 hat der Gemeinderat den Beschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Schönblicksiedlung“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB gefasst und den Entwurf der Planung in der Fassung vom 11.07.2023 gebilligt.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist innerörtliche Nachverdichtung für Wohnraumzwecke.

Der Entwurf Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde in der Zeit vom 14.08.2023 bis 15.09.2023 öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit wurden auch die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit abgegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind der Sitzungsvorlage mit einer Stellungnahme der Verwaltung und der Planer beigelegt. Im Wesentlichen wurden folgende Belange vorgetragen:

- Beachtung Raumordnerischer Vorgaben:
Es handelt sich um eine Maßnahme der zur Nachverdichtung. Insofern wird dem Vorrang der Innenentwicklung nachgekommen. Auf Aussagen zu den raumordnerischen Belangen in der Begründung wird verwiesen.
- Hinweise zur Baugrundbeschaffenheit:
Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die gegen eine Bebauung sprechen. Zur detaillierten Untersuchung des Baugrundes wird ein objektbezogenes Baugrundgutachten empfohlen.
- Artenschutzrechtliche Relevanz von entfallenden Gehölzen:
Die durch die Planung entfallenden Gehölze haben nach Rücksprache mit dem Büro StadtLandFluss unter Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten keine artenschutzrechtliche Relevanz.
- Ergebnisse weiterer Untersuchungen zum Vorkommen von Zauneidechsen



Das Büro StadtLandFluss hat vier Begehungen durchgeführt. Zauneidechsen wurden nicht nachgewiesen.

- Weitere Pflanzgebote:
Der bisherige Bebauungsplan enthält keine Pflanzgebote. Die vorliegende Änderung sieht ein Pflanzgebot für Baumpflanzungen vor. Weitere Pflanzgebote sind vor dem Hintergrund der Nachverdichtung nicht vorgesehen.
- Auswirkungen des Verkehrslärms:
Das planende Architekturbüro hat dargelegt, dass durch die entsprechende Bemessung der Außenbauteile bei den Lärmpegeln des Lärmaktionsplanes der Lärmschutz für die Aufenthaltsräume im Inneren des Gebäudes gewährleistet werden kann. Insofern wird eine weitere Untersuchung nicht zwingend für erforderlich erachtet.
- Belange der K1223:
Eingriffe in die K1223 sind nicht zu erwarten. Der gesetzliche Bauabstand ist eingehalten.
- Belange des Feuerlöschwesens:
Die Löschwasserversorgung erfolgt über das Trinkwasserleitungsnetz. Flächen für die Feuerwehr sind Gegenstand des Bauantrages.
- Berücksichtigung der Leitungen verschiedener Leitungsträger:
Innerhalb des Planbereiches bestehende Hausanschlussleitungen. Diese sind in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger im Zuge der Bauausführung zu berücksichtigen.

Alle während des Bebauungsplanverfahrens eingegangenen Stellungnahmen sind gemäß §1 Abs.7 BauGB unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3. Planentwurf:

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sind aus planerischer Sicht keine Änderungen der vorgeschlagenen Festsetzungen erforderlich. Es wird die Ergänzung von Hinweisen zum Baugrund, zum Artenschutz und zu weiterer Bepflanzung empfohlen. Der Plan wird redaktionell um aktuelle Verfahrensvermerke ergänzt. Die Begründung wird entsprechend der vorgeschlagenen Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen angepasst. Die beschriebenen Anpassungen wurden in die Planunterlagen bereits eingearbeitet. Die aktuellen Planunterlagen liegen der Drucksache bei.



4. Abschluss des Verfahrens:

Da aus planerischer Sicht keine Änderungen der Planfestsetzungen erforderlich sind, kann der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gefasst werden. Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse treten der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

B- Plan
Begründung
Relevanzprüfung zum Artenschutz
Zusammenstellung-Stellungnahmen