

Drucksache TU 013 / 2015

Heidenheim, 04.03.2015
Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung
und Umwelt
Walter, Bernd

I. Vorlage an:

Ortschaftsrat Großkuchen	10.03.2015	beratend	öffentlich
Technik- und Umweltausschuss	17.03.2015	beschließend	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften "Hinter den Gärten" in Heidenheim-Großkuchen
- Auslegungsbeschluss**

Anlagen:

Bebauungsplanentwurf, Örtliche Bauvorschriften mit Textteil und Begründung vom 10.02.2015

II. Beschlussantrag:

1. Dem Bebauungsplanentwurf „Hinter den Gärten“ mit Textteil und Begründung in der Fassung vom 10.02.2015 wird zugestimmt.

Der Bebauungsplanentwurf mit seinen Anlagen wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

2. Dem Entwurf über die Örtlichen Bauvorschriften „Hinter den Gärten“ mit Textteil und Begründung in der Fassung vom 10.02.2015 wird zugestimmt.

Der Entwurf über die Örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

III. Sachdarstellung und Begründung:

Der Gemeinderat hat am 27.03.2014 beschlossen, für den im Plan vom 10.02.2014 dargestellten Bereich "Hinter den Gärten" in Heidenheim-Großkuchen ein Bebauungsplanverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

In den Heidenheimer Tageszeitungen wurden der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans und die Information zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 02.05.2014 ortsüblich bekannt gegeben. Im Mitteilungsblatt der Ortschaft Heidenheim-Großkuchen erfolgte die Bekanntmachung am 28.04.2014.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden am 06.05.2014 um 19:00 Uhr im Sitzungssaal im Rathaus Großkuchen erläutert. Weitere Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung bestand während der üblichen Dienstzeiten vom 07.05.2014 bis einschließlich 28.05.2014 beim Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt im Rathaus Heidenheim, Grabenstraße 15, 6. Stock. Stellungnahmen konnten während dieser Zeit mündlich oder schriftlich abgegeben werden. Eine weitere Fertigung der Planunterlagen konnte im Rathaus Großkuchen eingesehen werden. Auskunft wurde jedoch nur beim Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt erteilt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.04.2014 über die Bebauungsplanaufstellung frühzeitig informiert. Ihnen wurde erstmalig Gelegenheit gegeben, bis spätestens 06.06.2014 Stellung zu nehmen. Um Überlassung einschlägiger umweltbezogener Informationen für die Umweltprüfung wurde gebeten.

Aufgrund von Stellungnahmen Großkuchener Bürger und der Träger öffentlicher Belange (Landratsamt) hinsichtlich der Emissionen aus den landwirtschaftlichen Betrieben, die bei neuer Wohnnutzung zu Belastungen führen können, wurden Planungsvarianten und Lösungen untersucht, die diese möglichen Belastungen auf ein verträgliches Maß minimieren. Diese Planvarianten wurden im Ortschaftsrat behandelt. Auf der Grundlage des vom Ortschaftsrat bevorzugten städtebaulichen Entwurfs wurde der Bebauungsplan in der vorliegenden Form ausgearbeitet.

Insbesondere zur Thematik „Wohnen im Auswirkungsbereich landwirtschaftlicher Betriebe“ wird auf die Ausführungen in Ziffer 1.9 der Begründung verwiesen.

1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 06.05.2014 bis einschließlich 28.05.2014 sind von Seiten Großkuchener Bürger folgende Stellungnahmen eingegangen:

1.1 Westlich angrenzende Eigentümer legen Einspruch gegen die bei der frühzeitigen Beteiligung vorliegende Planung ein.

Sie befürchten Probleme und Ärger mit neuen Anwohnern im unmittelbaren Anschluss an ihren landwirtschaftlichen Betrieb. So liegt z. B. ein Fahrsilo unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu den neuen Baugrundstücken. Die Planung müsse daher geändert werden.

Sie wünschen einen deutlich größeren Abstand der neuen Bebauung zur heutigen Grundstücksgrenze. Zusätzlich ist als Trennung entweder ein öffentlicher Grünzug oder mindestens eine dichte Bepflanzung auf den geplanten angrenzenden Grundstücken entlang der Grenze anzulegen. Nutzungseinschränkungen für Bewirtschaftung (auch am Wochenende) werden nicht hingenommen.

Es besteht grundsätzliche Bereitschaft, einen Grundstücksstreifen zu einem angemessenen Betrag zu erwerben, um den Abstand zu vergrößern.

Stellungnahme:

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurden die Anliegen und die Möglichkeiten der Berücksichtigung geprüft. Die im ersten Entwurf vorgenommene Gebietsausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Anschluss an die westliche Grundstücksgrenze wurde aufgegeben. Mit der Ausweisung als Dorfgebiet (MD nach § 5 BauNVO) werden gegenüber der Wohngebietsausweisung die Ansprüche auf Immissionsschutz weiter reduziert. Darüber hinaus genießen landwirtschaftliche Betriebe in ländlich geprägten Gebieten (faktische Dorfgebiete) einen besonderen Schutz. Diesen Schutz müssen vorhandene und auch neue Wohnnutzungen generell berücksichtigen. Diese vorrangige Rücksichtnahme gegenüber der Landwirtschaft ist in § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ausdrücklich genannt.

Das Anlegen eines öffentlichen Grünzugs ist hier nicht realisierbar. Er würde im Norden keinen Anschluss an öffentliche Flächen finden. Mit der Ausweisung eines 3 m breiten Pflanzgebots auf der Fläche entlang der Grenze wird dem Wunsch nach einer optischen Trennung entsprochen. Dieses Pflanzgebot stellt keine zusätzliche Last für die Grundstückseigentümer dar. Generell werden für 10 % der Grundstücksfläche Bepflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt. Die 3 m breite Grenzbepflanzung wird auf dieses Gebot angerechnet.

Die Grundstückstiefen (Ausdehnung Ost-West) der westlichen Grundstücke wurden gegenüber der ursprünglichen Planung deutlich vergrößert. So konnte der Abstand der westlichen Baugrenze zur Grundstücksgrenze von bisher 3 m auf 10 m vergrößert werden, ohne die Bebaubarkeit zu beeinträchtigen.

Da der Bebauungsplan Grundstücksgrenzen planungsrechtlich nicht festsetzt, besteht bei der vorliegenden Planung grundsätzlich die Möglichkeit für die westlichen Angrenzer, einen Grunderwerb in der Tiefe des Pflanzgebots entlang der Grenze vorzunehmen. Dies muss nicht vor dem Beschluss des Bebauungsplans erfolgen. Der Wunsch ist dem Geschäftsbereich Liegenschaften mitgeteilt worden. Der Geschäftsbereich Liegenschaften wird in dieser Sache auf den Eigentümer zugehen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan konnte den Anliegen der westlichen Grundstückseigentümer im erforderlichen Umfang nachgekommen werden.

- 1.2 Gegenüber der bei der frühzeitigen Beteiligung vorliegenden Planung erheben die Eigentümer des östlich angrenzenden Grundstücks Einwände.

Geruchsbelästigungen und Fahrzeuginnenraumgeräusche sind wegen der landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu vermeiden. Damit sind aufgrund der Nähe der künftigen Bebauung Beeinträchtigungen für die neue Wohnnutzung zu erwarten.

Aufgrund der vorhandenen Grenzbepflanzung durch Nebengebäude (grenzständige Schweine- und Hühnerhaltung mit den entsprechenden Zaunanlagen) wird ein ausreichender Zugang an die Grundstücksgrenze von beiden Seiten benötigt.

Um Streitigkeiten mit potentiellen Nachbarn so gering wie möglich zu halten, sollte ein 3 m breiter begrünter Abstandsstreifen bei der Planung berücksichtigt werden. Eine Begrünung als Sichtschutz wird daher befürwortet.

Stellungnahme:

Die Bedenken sind ähnlich den unter Ziffer 1.1 schon genannten Bedenken. Der Bebauungsplan berücksichtigt auch hier die Anregungen in gleicher Weise. So wurde ein 3 m breites Pflanzgebot entlang der Grundstücksgrenze festgesetzt. Im südlichen Bereich grenzt eine öffentliche Grünfläche an. Die Baugrenze wurde in einem Abstand von mindestens 8 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Die geplanten Grundstückstiefen sind ausreichend groß, so dass auch hier der Erwerb eines Grundstücksstreifens wie auf der Westseite grundsätzlich

möglich ist. So bestünde die Möglichkeit, an die Grenzbauten von allen Seiten ungehindert zu gelangen. Darüber hinaus wird der Zugang bei zulässigen Grenzbauten und Grenzanlagen durch das Nachbarrecht geregelt.

Die Ausführungen in der Stellungnahme unter Ziffer 1.1 zur grundsätzlichen Problematik hinsichtlich des Nebeneinanders von landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnnutzung haben auch hier Gültigkeit.

Die Belange des östlichen Grundstückseigentümers sind im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

- 1.3 Der Grundstückseigentümer des Anwesens Kleinkuchener Berg 24 wünscht eine geringfügige Grundstückserweiterung nach Norden.

Stellungnahme:

Der Verlauf von Grundstücksgrenzen wird nicht vom Bebauungsplan geregelt, daher kann das Anliegen hier nicht behandelt werden, sondern ist Gegenstand der Schritte zur Umsetzung des Bebauungsplans.

- 1.4 Der Eigentümer des Anwesens Neresheimer Straße 18 wünscht die Führung der geplanten Straße entlang seiner östlichen Grundstücksgrenze. An einer gewissen Erweiterungsmöglichkeit nach Osten ist er interessiert. Eine verkehrliche Erschließung seines westlichen Grundstücksteils wird gewünscht.

Stellungnahme:

Mit der Planung sind die Interessen des Grundstückseigentümers berücksichtigt. Die Umsetzung kann in der nachfolgenden notwendigen Bodenordnung vollzogen werden.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- 2.1 Das **Landratsamt Heidenheim** bringt Folgendes vor:

Der **Fachbereich Wald und Naturschutz** kann eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorliegen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgeben.

Stellungnahme:

Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung erhält das Landratsamt die vollständigen Bebauungsplanunterlagen zur Kenntnis. Hinsichtlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann angemerkt werden, dass die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig ausgeglichen werden können.

Der **Fachbereich Gewerbeaufsicht und Energiewende** weist auf die beiden landwirtschaftlichen Betriebe östlich und westlich des Planbereichs hin. Zum Schutz dieser Betriebe vor Nutzungseinschränkungen durch die Wohnbebauung wird entweder eine Bewertung der Geruchsemissionen oder die Ausweisung der unmittelbar an diese Betriebe angrenzenden Baugebiete als Dorfgebiet empfohlen. Die unmittelbar an das im Süden vorhandene Wohngebiet angrenzenden Flächen können als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Stellungnahme:

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde noch einmal hinsichtlich der Gebietstypologie und hinsichtlich der Störsystematik der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit folgendem Ergebnis überprüft:

Ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Planung ist es, das sich aus bisherigen Innen- und Außenbereichsflächen zusammensetzende Plangebiet umfeldverträglich in den bisherigen Siedlungszusammenhang einzubinden. Hierbei ist die neue städtebauliche Ordnung unter Berücksichtigung der Nutzungen der angrenzenden Siedlungsränder zu definieren. Der in nordwestlicher, nördlicher und nordöstlicher Richtung an das Plangebiet angrenzende Bestand (u. a. zwei landwirtschaftliche Anwesen, Kirche, Friedhof, Wohnnutzung) prägt als dörflich-gemischte Siedlungsstruktur und faktisches Dorfgebiet die historische Ortsmitte Großkuchens. Dieser Gebietscharakter wird jetzt in der Nordhälfte des Plangebiets, wie vom Fachbereich Gewerbeaufsicht und Energiewende angeregt, durch Festsetzung eines Dorfgebiets (MD, § 5 BauNVO) aufgegriffen und gezielt fortentwickelt, sodass ein gebietsverträgliches Nebeneinander von alten und neuen Dorfstrukturen entsteht. Insbesondere kann hiermit auch den Belangen der land- und forstwirtschaftlichen Betrieben einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten, wie vom Gesetzgeber vorgesehen, „vorrangig“ Rechnung getragen werden. Die südliche Plangebietshälfte wird weiterhin (mit Ausnahme einer kleineren Gemeinbedarfsfläche im Südosten und eines Spielplatzes im Südwesten) als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt. In diesem Bereich bestehen grundsätzlich andere Entwicklungsziele als im Norden: Es sollen vorwiegend Wohngrundstücke im Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Kleinkuchener Berg-Mitte“ und in günstiger Zuordnung zu Gemeinbedarfs- und Grünflächen neu ausgewiesen werden.

Auf die weiteren Ausführungen der Begründung (Ziff. 1.9) wird verwiesen.

Der **Fachbereich Landwirtschaft** weist auf den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb und auf mögliche Konflikte bei geringen Abständen der künftigen Bebauung zur Hofstelle hin. Gegen die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet werden erhebliche Bedenken erhoben. Eine abschließende Beurteilung kann erst nach Vorliegen der vollständigen Planung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

Stellungnahme:

Die Ausweisung Allgemeiner Wohngebietsflächen wurde im Entwurf (siehe Stellungnahme Fachbereich Gewerbeaufsicht und Energiewende) auf den Süden des Plangebiets zurückgenommen und ist nun deutlich von den bestehenden landwirtschaftlichen Anwesen abgesetzt bzw. einem bereits bestehenden Wohngebiet zugeordnet. Die Planung steht in Einklang mit der Störsystematik der Baunutzungsverordnung. Wohnbebauung mit dem immissionschutzrechtlichen Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets ist somit im Anschluss an bestehende Hofstellen planungsrechtlich ausgeschlossen. Die Grundstückstiefen und Baufenster des neuen Dorfgebiets in der Nordhälfte des Plangebiets sind überdies so dimensioniert, dass ausreichende Freiräume zwischen Bestand und Neubebauung gewährleistet sind. Den berechtigten Belangen der Landwirtschaft wird somit umfassend Rechnung getragen. Die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen sind wie gefordert festgesetzt.

Der **Fachbereich Gesundheit** weist auf die Lage des Plangebiets in der Wasserschutzzone III, den Grund- und Trinkwasserschutz und die Einhaltung der maßgebenden Rechtsvorschriften hin.

Stellungnahme:

Auf die Lage in der Wasserschutzzone III der Grundwasserfassung im Egautal und die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg in der Fassung der Rechtsverordnung vom 14.08.1972 (GBl. S. 573) ist im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen.

Der **Kreisabfallwirtschaftsbetrieb** weist darauf hin, dass mit der Bebauung keine Einschränkungen der bestehenden Regelungen in diesem Gebiet bezüglich der Abfallentsorgung entstehen dürfen. Auch wird darum gebeten, ausreichend Platz für die Abfallentsorgungsgefäße einzuplanen. Bei Stichstraßen sind ausreichend große Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge vorzusehen.

Stellungnahme:

Eine Beeinträchtigung der Abfallentsorgung hinsichtlich bestehender Regelungen aufgrund der Planung liegt nicht vor. Für die Bereitstellung von Flächen für die Müllbehälter auf den Baugrundstücken sind die Eigentümer verantwortlich. Am Tag der Müllabfuhr können die Müllbehälter, wie im gesamten Stadt- und Kreisgebiet üblich, im Straßenraum bereitgestellt werden. Auf die Planung von Stichstraßen wurde verzichtet, so dass Beeinträchtigungen bei der Abfallentsorgung nicht gegeben sind.

Die Belange der Fachbereiche des Landratsamts Heidenheim sind weitestgehend berücksichtigt.

Das **Polizeipräsidium Ulm** bringt keine Bedenken vor, bittet aber um Beteiligung bei der detaillierten Verkehrs- und Straßenplanung.

Stellungnahme:

Da die Ausgestaltung der Verkehrsflächen ausdrücklich nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist, wird die Stellungnahme des Polizeipräsidiums Ulm an die zuständige Stelle zur Beachtung weitergeleitet.

Die Belange des Polizeipräsidiums Ulm sind berücksichtigt.

- 2.2 Die **Deutsche Telekom** bittet um frühzeitige Information über den Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen (mindestens 16 Wochen vor Baubeginn).

Stellungnahme:

Es ist allgemein üblich, dass alle Versorgungsträger frühzeitig vor Baubeginn beteiligt werden. Die Bitte der Deutschen Telekom wird dennoch an den zuständigen Erschließungsträger zur Beachtung weitergeleitet.

Die Belange der Deutschen Telekom sind berücksichtigt.

- 2.3 Das **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** weist darauf hin, dass Verkarstungserscheinungen nicht auszuschließen sind. Bei einer geplanten Versickerung von Oberflächenwasser wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 verwiesen. Im Einzelfall wird die Erstellung eines hydrologischen Gutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr von Ausspülungen lehmgefüllter Spalten ist auf einen ausreichenden Abstand der Versickerungsanlagen zu den Fundamenten zu achten.

Bei der Planung von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Stellungnahme:

Auf die besonderen Bodenverhältnisse mit der vorgebrachten Empfehlung wird im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen.

Die Belange des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sind berücksichtigt.

2.4 Alle übrigen von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit der Planung einverstanden oder haben keine Stellungnahme abgegeben.

Unter Berücksichtigung der oben erläuterten Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan ausgearbeitet und ist nun gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'B' followed by a cursive 'Ilg'.

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister