

Sitzung	Gemeinderat - Ö - 24.11.2009		
Beratungspunkt	Bebauungsplan Weidenäcker / Grüningen - Satzungsbeschluss		
Anlagen	-		
Finanzposition			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 60-016/09 60-046/08	Sitzung TA-Ö TA-Ö	Datum 03.02.2009 08.04.2008

Erläuterungen:

Der Technische Ausschuss hat sich am 03.02.2009 ausführlich mit dem Bebauungsplanentwurf Weidenäcker / Grüningen befasst. Unter anderem wurden die vorgetragenen Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beraten.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf vom 25.05.2009 bis 25.06.2009 öffentlich ausgelegt. Die zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden unterrichtet. Von den gehörten Behörden wurden keine Anregungen abgegeben. Bedenken und Änderungswünsche zu zwei Punkten wurden aus der Bevölkerung geäußert.

1. Eigentümer Hofstelle Reuteweg 5

Der gesamte Planungsprozess fand in enger Abstimmung mit dem Eigentümer der benachbarten Hofstelle Reuteweg 5 statt. Der landwirtschaftliche Betrieb wird zwar seit einigen Jahren nicht mehr betrieben, jedoch ist das Fahrsilo verpachtet und genießt daher Bestandsschutz. Unter diesen Voraussetzungen wäre in einem Radius von 70 m keine Wohnbebauung möglich. Vier der geplanten Baugrundstücke können bis zur Aufgabe des Fahrsilos nicht bebaut werden. Da der Eigentümer grundsätzlich bereit war, die Planung des Wohngebietes zu unterstützen, konnte **vor der Offenlage** folgende Einigung erzielt werden:

1. Jegliche landwirtschaftliche Nutzung wird aufgegeben.
2. Das Baugebiet wird um die Hofstelle und eine zusätzliche Wohnbaufläche, die sich auf Privatgrundstück befindet, erweitert.
3. Der Einnahmeausfall für die Nutzung des Fahrsilos und des Güllebehälters wird angemessen entschädigt.
4. In einem städtebaulichen Vertrag wird das Verhandlungsergebnis festgeschrieben.

Kurz vor der Offenlage des Bebauungsplanes teilte der Eigentümer des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes mit, dass er von den oben genannten Absprachen Abstand nimmt.

Konsequenter Weise wurde daher der Bebauungsplanentwurf zur Offenlage in der Form geändert (Status quo des Aufstellungsbeschlusses), dass die Hofstelle und die zusätzliche

Wohnbaufläche aus dem Plangebiet wieder herausgenommen und der Sperrradius Fahrsilo / Wohnbebauung aufgenommen wurde.

Während der Offenlage hat der Einsprecher nun erklärt, dass der landwirtschaftliche Betrieb nicht aufgegeben wurde. Ökonomiegebäude, Fahrsilo und Güllegrube sind verpachtet. Es soll weiterhin die Möglichkeit offen gehalten werden, den Betrieb wieder selbst zu betreiben.

Abwägungsvorschlag des Stadtbauamtes

Die Verwaltung hat den Einspruch juristisch prüfen lassen. Es gibt Indizien dafür, dass der Bestandschutz des Einsprechers noch nicht erloschen ist. Das Stadtbauamt hat daher ein Immissionsgutachten in Auftrag gegeben, das die Immission auf der Grundlage eines Tierbestandes, wie er zum Zeitpunkt der Stilllegung des landwirtschaftlichen Betriebs vorhanden war, bewertet. Das Gutachten wurde vom Büro MA Richter & Röckle, Immissionen-Meteorologie-Akustik, Stuttgart, im November 2009 vorgelegt. Es bestätigt, dass bei vier Grundstücken die zulässigen Immissionswerte überschritten werden. Es handelt sich um die unmittelbar an die Hofstelle angrenzenden Baugrundstücke. Gegenüber dem offen gelegten Plan verschiebt sich die Sperrfläche jedoch um einen Bauplatz nach Norden. Die betroffenen vier Baugrundstücke können erst bebaut werden, wenn von der landwirtschaftlichen Nutzung auf dem angrenzenden Anwesen Abstand genommen wird. An den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs und unter Einbezug der oben genannten Einschränkungen wird jedoch festgehalten.

2. Anregung eines zukünftigen Bauherren

Ein zukünftiger Bauherr wünscht, dass der geplante Dachneigungswinkel von 35 ° - 45 ° geringfügig auf 32° - 45° geändert wird.

Abwägungsvorschlag des Stadtbauamtes

Dem Wunsch kann entsprochen werden, da die Reduzierung des Dachneigungswinkels um 3° keine spürbare Veränderung der Dachlandschaftssilhouette im Baugebiet bewirkt.

63
BM

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausräumung der Bedenken und Anregungen nach Maßgabe der Abwägungsvorschläge des Stadtbauamtes wird entsprochen.
2. Der Bebauungsplan Weidenäcker / Grüningen wird nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Beratung: