

Stadt Achern	Achern, 10.04.2017/fro		
FB 6 - FG 6.1 Stadt- und Umweltplanung	2017/127/1		
Erstellt durch:	FB-/FG-Leiter/-in	Dezernent	OB
Frohnapfel, Carlo
<u>Sitzungsvorlage - Versand</u>			
Bau- und Umweltausschuss	Ö	Vorberatung	24.04.2017

TOP

Aufstellung des Bebauungsplanes "Langmatt-Rötz II" in Achern-Wagshurst mit örtlichen Bauvorschriften;

hier:

Annahme der Behandlung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken und

Beauftragung der Verwaltung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Hinweis:

Auf die Befangenheitsregelungen des § 18 GemO Ba-Wü wird hingewiesen.

I. Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans „Langmatt – Rötz II“ in Achern-Wagshurst beschlossen.

Am 18.04.2016 hat der Gemeinderat die Änderung des räumlichen Geltungsbereiches beschlossen, dem Bebauungsplanvorentwurf zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 02.05.2016 bis einschließlich 20.05.2016 und die der Träger öffentlicher Belange vom 09.05.2016 bis einschließlich 17.06.2016 statt.

Die Änderung des Geltungsbereiches wurde wegen der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft einiger Eigentümer insbesondere im nördlichen Teil des geplanten Baugebietes „Langmatt – Rötz II“ erforderlich. Im Süden des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde ein Teil der hier gelegenen Rötze-Grundstücke aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da diese für die Erschließung des Baugebietes nicht benötigt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange waren die folgenden Stellungnahmen von besonderer Bedeutung:

Aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Landratsamt Ortenaukreis, wurde eine ergänzende Untersuchung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Altablagerung „Die Rötz“ erforderlich. Die Altablagerung und deren Auswirkungen auf das Grundwasser wurden im Zuge des Verfahrens untersucht (siehe Umweltbericht und Anlagen 5 und 6 der Bebauungsplanbegründung), eine direkte Gefährdung für das angrenzende Baugebiet kann ausgeschlossen werden. Auch von einer Grundwassergefährdung ist langfristig nicht auszugehen.

Zudem empfiehlt das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz alternative Flächen zu prüfen, da das Plangebiet in einem durch extreme Hochwasserereignisse gefährdeten Gebiet liegt. Dieser Empfehlung kann nicht gefolgt werden, da alternative Flächen zur Entwicklung und Deckung der lokalen Nachfrage in Wagshurst nicht zur Verfügung stehen

Die Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, Landratsamt Ortenaukreis, führte zu einem Tausch der für die Kompensation vorgesehenen Fläche. Anstelle des städtischen Flurstücks 3740, Gemarkung Wagshurst, wird jetzt das städtische Flurstück 3788, Gemarkung Wagshurst, für externe Ausgleichsmaßnahmen genutzt. Der Flächentausch wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Ortenaukreis abgestimmt.

Seitens des von der Stadt beauftragten Erschließungsträger (KBB, Baden-Baden) wurden die Grundstücksverhandlungen mit allen von der Erschließungsabsicht betroffenen Grundeigentümern geführt.

II. Stellungnahme:

In der Anlage zu dieser Sitzungsvorlage sind nunmehr die ausgearbeiteten zeichnerischen und textlichen Bestandteile des Bebauungsplanentwurfes „Langmatt – Rötze II“ mit Stand vom 05.04.2017 (zeichnerische Festsetzungen, schriftliche Festsetzungen mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften und gemeinsamer Begründung, Umweltbericht, artenschutzrechtliches Gutachten, schalltechnische Untersuchung, Baugrunduntersuchung, Schadstoffuntersuchung und orientierende Erkundung Altablagerung) sowie die Behandlung der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen (Stand 16.02.2017) beigefügt.

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vor, das mit freistehenden Wohngebäuden (Einzelhäuser, Doppelhäuser sind nur als Ausnahme zulässig) in offener Bauweise bebaut werden soll. Die zulässigen Wand- und Firsthöhen orientieren sich dabei an der baulichen Umgebung, so dass sich die mit dem Bebauungsplan ermöglichte neue Wohnbebauung in Bezug auf die Kubatur und auf die Dachlandschaft in die bauliche Umgebung einfügt, bzw. den Anforderungen an modernes Bauen genügt. Im Baugebiet sind 23 Bauplätze vorgesehen. Die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wurde zur Sicherung des Gebietscharakters auf 2 Wohnungen beschränkt.

Das Plangebiet wird von Süden her an die Hanauer Straße angebunden und intern über eine Ringstraße erschlossen. Die Erschließung ist durch die Anlage zweier möglicher Anschlusspunkte nach Norden so ausgelegt, dass eine spätere Erweiterung des Wohnbaugebietes nach Norden hin noch möglich ist. Im Plangebiet können voraussichtlich 23 öffentliche Parkplätze hergestellt werden.

Nach Auffassung der Verwaltung kann mit dem nunmehr erarbeiteten Bebauungsplanentwurf die Offenlegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

III. Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, vorbehaltlich der Zustimmung des Ortschaftsrates Wagshurst,

1. die Behandlung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken anzunehmen,
2. den Bebauungsplanentwurf einschließlich der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung anzunehmen und
3. die Verwaltung zu beauftragen, den Bebauungsplanentwurf öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Anlagen:

1. Behandlung der Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vom 02.05.2016 – 17.06.2016
2. Entwurf des Bebauungsplans „Langmatt – Rötze II“, zeichnerischer und textlicher Teil, mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften und gemeinsamer Begründung, Stand: 05.04.2017
3. Umweltbericht, ILN, Bühl, Stand: 06.12.2016
4. Artenschutzrechtliches Gutachten, ILN, Bühl, Stand: 04.12.2013
5. Schalltechnische Untersuchungen, Heine + Jud, Stuttgart, Stand: 23.12.2015
6. Baugrunduntersuchungen, Hydrosond, Rheinmünster, Stand: 02.02.2015
7. Schadstoffuntersuchungen, Hydrosond, Rheinmünster, Stand: 27.01.2015
8. Orientierende Erkundung Altablagerung, Hydrosond, Rheinmünster, Stand: 30.11.2016

