



Vorlage an

Ortschaftsrat Weiler i.d.B.

zur Vorberatung
- öffentlich -

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 650 I "Mühlgrabenstraße I"
(Flst. 97), Gemarkung Weiler i.d.B.
- Satzungsbeschluss**

Anlagen:

1. Satzungstext
2. Lageplan mit Textteil vom 04.04.2005 -nur Fraktionen
3. Begründung mit Umweltbericht vom 04.04.2005
4. Stellungnahme des Landratsamtes Ostalbkreis

Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vom 30.05. bis 29.06. 2005 eingegangenen Anregungen des Landratsamtes Ostalbkreis wird entsprechend der in dieser Vorlage unter Ziffer 3 aufgeführten Stellungnahme beschlossen.



01.02.2005 - 04.03.2005:	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
11.05.2005:	Bebauungsplan-Entwurfsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 043/2005)
30.05.2005 - 29.06.2005:	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

3. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Es liegt eine Stellungnahme des Landratsamtes Ostalbkreis vor:

In unserer Stellungnahme vom 29.02.2005 haben wir gefragt, ob der verdolte Murrbach wieder geöffnet werden kann. Nach der vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes sei das nicht möglich, da die Bachsohle gegenüber dem anstehenden Gelände zwischen 4,70 m und 2,25 m tiefer liegt. Diese Zahlen können kein technischer Grund sein, warum der Bach nicht aufgemacht werden könnte. Auch der natürliche offene Bach war so tief eingegraben! Man muss nur die Überschüttungen und Rohre entfernen, was bei heutiger Technik in solchen Tiefen leicht möglich ist. Wenn aber die Entdolung und damit ökologische Verbesserung des Murrbachs aus übergeordneten planerischen Gründen nicht gewollt ist, sollte folgendes bedacht werden: Die Bachverdolung wird wie jede andere Verdolung im Laufe der Zeit schadhaft werden und muss erneuert werden, spätestens wenn einzelne oder mehrere Rohre brechen werden.

Die Bebauungen und Bepflanzungen sollten daher so angeordnet werden, dass sie diese Arbeiten nicht behindern

Die Verstopfungsgefahr bei Bachverdolungen ist bekannt, deshalb werden die Einläufe der Bachverdolungen regelmäßig durch das Baubetriebsamt kontrolliert.

Probleme mit Hochwasser wegen zu geringer Dimensionierung der Rohre sind bei der Stadt nicht bekannt.

Sollten aufgrund von heftiger werdenden Niederschlägen Probleme auftreten, müssten die Rohre ausgewechselt und größer dimensioniert werden.



oder gar unmöglich machen. Auch weisen wir nochmals auf die Verstopfungsgefahr jeder Bachverdolung hin. Diese kann verbunden sein mit zu engen Rohren, wie sie in älterer Zeit aus Unkenntnis der hydrologischen Verhältnisse oder bloßer Sparsamkeit öfters eingelegt worden sind. Nachdem die Verdolung bleiben soll, regen wir die Prüfung dieser Hochwasserfragen an.

Im übrigen verweist das Landratsamt auf die unverändert fortgeltende Stellungnahme vom 2.3.2005:

Gewerbeaufsicht

Zum o.a. Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Es wird angeregt in den Textteil einen Hinweis aufzunehmen, dass von den beiden im Norden bzw. Osten benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben Lärm- und Geruchsmissionen auf den Planungsbereich einwirken können.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb, in dem lediglich noch 7 St. Jungvieh gehalten werden. Insgesamt bewirtschaftet der Betrieb 7 ha land- und 10 ha forstwirtschaftliche Nutzfläche.

Nach Aussage der unteren Landwirtschaftsbehörde gehen von dieser Hofstelle zwar in geringem Umfang Geräusch- und auch Geruchsbelästigungen aus. Diese sind nach Auffassung der unteren Landwirtschaftsbehörde auch in einem allgemeinen Wohngebiet in einem eindeutig ländlichen Umfeld wie in Weiler i.d.B. als ortsüblich hinzunehmen.

Durch die vorgesehene Begrünung wird zudem auch eine gewisse Abschirmung zum landwirtschaftlichen Betrieb hin erreicht, so dass die untere Landwirtschaftsbehörde keine Anregungen oder Einwände gegen die Planung hat. Die Aufnahme des von der Gewerbeaufsicht angeregten Hinweises in den Textteil wird daher nicht für notwendig erachtet.



Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind dem Landratsamt Ostalbkreis, Bereich Umwelt und Gewerbeaufsicht, nach Auswertung des Altlasten- und Bodenschutzkatasters keine Altablagerungen, Altstandorte oder Hinweise auf Schädliche Bodenveränderungen (SBV) bekannt. Die derzeitige unebene Morphologie im Plangebiet weist jedoch auf mögliche Auffüllungen bzw. Bodenumlagerungen, evtl. im Zuge der Bachverdolungsarbeiten, hin.

Sollten daher bei der weiteren Planung oder bei der späteren Ausführung Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen im betreffenden Planbereich bekannt werden, so ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht, hinzuzuziehen.

Bodenschutz

Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen. Auf Grund der flachen Topografie des Planungsgebiets ist davon auszugehen, dass nur geringe Bodenumlagerungen durchgeführt werden sollen.

Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden werden folgende Anregungen gegeben:

Um den Erhalt und die Verwertung des anfallenden humosen Oberbodens sicherzustellen, sollen vor Ort möglichst frühzeitig Zwischenlagerflächen für die vorübergehende Lagerung des Ober-

Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Ausweisung von Zwischenlagerflächen ist nicht möglich, da hier im Baugesetzbuch und der Landesbauordnung die entsprechende Rechtsgrundlage fehlt.



bodens ausgewiesen werden. Ebenso sollten möglichst frühzeitig geeignete Verwertungsmöglichkeiten vor Ort für den anfallenden humosen Oberboden geprüft werden.

Als Maßnahme zur Reduzierung von überschüssigem Erdaushub sollen Parkplatz-, Straßen- und Erdgeschossfußbodenhöhen so festgelegt werden, dass ein möglichst hoher Anteil an Erdaushub auf den Baugrundstücken verbleiben kann.

Bereiche, die nicht für die Überbauung und Erschließung vorgesehen sind (z.B. Grünflächen) sollen vor Beeinträchtigungen durch den späteren Baubetrieb gesichert werden.

Aus Sicht der Reduzierung des Flächenverbrauchs wird diese innerörtliche Planung begrüßt. Ergänzend wird angeregt die Versiegelung durch Verkehrs- und Parkflächen auf ein Minimum zu reduzieren. Hier ist der Einsatz von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen denkbar.

Geschäftsbereich Gesundheit

- Nach Überprüfung der Planunterlagen bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken. Es sollte darauf hingewiesen werden, dass beim Bau von Zisternen, der § 17 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und die DIN 1988 (keine

Der Bebauungsplanentwurf enthält keine Festsetzungen zur Erdgeschossfußbodenhöhe, weil Festsetzungen zur Gebäudehöhe in diesem Bereich nicht erforderlich sind. Bauvorhaben im Plangebiet beurteilen sich hinsichtlich des Maßes der Nutzung nach den Kriterien des Einfügens in die nähere Umgebung. Es ist davon auszugehen, dass künftige Bauherren bereits aus eigenem Interesse (Kosten für Abtransport von Erdaushub) bestrebt sind, einen möglichst hohen Anteil an Erdaushub auf den jeweiligen Grundstücken zu belassen.

Als Maßnahme der Bauausführung ist dies im Bebauungsplan nicht festsetzbar.

Unter Ziff. 2.2.1 enthält der Textteil zum Bebauungsplan die örtliche Bauvorschrift, dass Garagenzufahrten und Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen sind.



festen Leitungsverbindungen zwischen Zisternenwasser und Trinkwasser) beachtet werden.

- Damit keine Konflikte der geplanten Wohnbebauung und der angrenzenden Wirtschaftsgebäude / Flächen entstehen, sollten entsprechende Nutzungsfestlegungen getroffen werden.
- ist während der Bauausführung zu beachten

S.O.

4. Hinweis

Bitte § 18 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg über den Ausschluss wegen Befangenheit beachten.