Vorlage zu **TOP 9**
der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 25. April 2017

Bebauungsplanänderung „Hochberg" für die Grundstücke Hochbergstraße 9, 10 und 12 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

- **Abwägungsbeschluss über Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit**
- **Satzungsbeschluss**

I. Stand des Verfahrens

Der Bebauungsplan „Hochberg" wurde mehrmals, letztmalig im Jahre 1980 geändert. Für das bislang unbebaute Grundstück Hochbergstraße 9 (Flst.-Nr. 3500) liegt seit Ende letzten Jahres eine Bauvoranfrage für ein Wohngebäude mit Flachdach vor, welche bislang von der unteren Baurechtsbehörde (Landratsamt Sigmaringen) mit Hinweis auf den gültigen Bebauungsplan nicht positiv beschieden wurde.

Der Gemeinderat hat am 21. Februar 2017 beschlossen den Bebauungsplan „Hochberg" (gen. am 20. Februar 1980) für den Bereich der Grundstücke Hochbergstraße 9, 10 und 12 (Fl.St.Nr. 3500, 2658/9, 2659/7, und 2660/3) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern, auf einen Umweltbericht zu verzichten und die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.2 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen. Der Änderungs – und Auslegungsbeschluss wurde am 03. März 2017 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Die Entwürfe für die Satzungen, der Lageplan (Deckblatt) und die Begründung, alle in der Fassung vom 09. Februar 2017, wurden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt, zeitgleich wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

II. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

a) Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Die nachfolgend in der Tabelle zusammenfassend dargestellten Stellungnahmen der Fachbehörden sind eingegangen:

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
Mitteilung des Landratsamtes Sigmaringen vom 11. April 2017: **1. Fachbereich Planungsrecht:** Keine Anregungen oder Bedenken. **2. Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz:** Die vorliegende Bebauungsplanänderung sieht lediglich eine Änderung der örtlichen Bauvorschriften vor. Umweltrechtliche Belange sind durch die Änderung nicht betroffen. Dem Bebauungsplan wird daher entsprechend den	

vorgelegten Unterlagen inkl. Planbegründung zugestimmt. **4. Fachbereich Forst** Forstliche Belange sind nicht berührt. **5. Fachbereich Landwirtschaft** Wir befürworten Vorhaben der Innenentwicklung. Der Fachbereich Landwirtschaft erhebt keine Einwände. **6. Fachbereich Straßenbau** Die Belange des Fachbereichs Straßenbau sind nicht betroffen **7. Fachbereich Recht und Ordnung** *Sachgebiet Kreispolizeibehörde:* Nicht betroffen. *Sachgebiet Straßenverkehrsbehörde:* Mit der Änderung des BPL wird die bauliche Nutzung der betroffenen Grundstücke geregelt. Änderungen an der verkehrlichen Erschließung treten nicht ein, so dass Belange des Straßenverkehrs nicht unmittelbar betroffen sind.	
In Ziffer 3 Nr. 5 der Begründung zum BPL wird ausgeführt, dass Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 2,5 m einhalten müssen. Diese Abstandsfläche ist unseres Erachtens nicht ausreichend. Kfz müssen bei dieser Bemaßung bei der Zufahrt zur Garage den Straßenraum zum Abstellen des Fahrzeugs in Anspruch nehmen, um das Garagentor öffnen zu können. Dies führt zu Behinderungen und im Einzelfall ggfl. auch zu Schadensereignissen. Die Abstandsfläche zwischen Straßenaußenkante und Garagentor sollte bei senkrechter Anordnung zum Straßenzug deshalb mindestens 5,00 m betragen. Bei einer Längsanordnung, mit von der Straße abgewandtem Garagentor, wären die benannten 2,50 m als ausreichend anzusehen und böten hierdurch eine zusätzliche Stellfläche, wobei der Abstand aus verkehrlicher Betrachtung heraus bis auf bis zu 0,50 m verringert werden könnte.	**Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in der Bauleitplanung wurden auch in Gammertingen die Grundstückszuschnitte in der Vergangenheit immer wieder verringert. Ebenso wurde im Zuge einer sinnvollen Verringerung von einschränkenden Bauvorschriften auf die in älteren Bebauungsplänen oft zahlreichen Festsetzungen zur Regelung der Nutzung von Freiflächen, der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Zufahrten etc. in den neueren Bebauungsplänen bewusst verzichtet. Die geplante Regelung (Abstand von der Verkehrsfläche min. 2,50 m) soll in Gammertingen künftig einheitlich für ältere Bebauungspläne (ein entsprechendes Änderungsverfahren wird z.Zt. vorbereitet) und bei neuen Festsetzungen Anwendung finden. Damit sollen künftig Befreiungsanträge und für die Bürger unverständliche unterschiedliche Behandlungen von Bauanträgen/-anfragen entfallen. Sicher würde ein genereller Abstand von 5,00 m mögliche Behinderungen beim Ein- und Ausfahren verringern. Da in Wohngebieten jedoch gegenseitige Rücksichtnahme und Umsicht gefordert werden kann, wird die geplante Regelung als vernünftiger Kompromiss**

	gesehen, der Sicherheitsaspekten und den Bedürfnissen nach einer freieren Gestaltung und Nutzung der Baugrundstücke Rechnung trägt.
Die Ein- und Ausfahrtbereiche der Grundstücke sind hinsichtlich Bepflanzung und Einfriedung so zu gestalten, dass durch ausfahrende Fahrzeug-Lenker eine ausreichende Einsichtnahme auf den fließenden Vorrangverkehr besteht. Hierzu sollten blickdichte Einfriedungen aller Art entlang der Hochbergstraße, beiderseits der Grundstücksausfahrt eine maximale Höhe von 0,80 m nicht überschreiten und mindestens 0,30 m von der Straßenaußenkante zum Grundstück hin abgerückt werden (Freihalten des Lichtraumprofils des Straßenkörpers).	**Die Festsetzung wurde wie folgt ergänzt: „Bei Ein- und Ausfahrten sind in einem seitlichen Abstand von 5,00 m Einfriedungen mindestens 0,30 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen." Dies entspricht den Regelungen in den neueren B-Plänen (z.B. „Maiengässle").**
8. Fachbereich Vermessung und Flurneuordnung: Nicht betroffen.	

b) Öffentliche Auslegung

Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Beschlussvorschlag:

1. **Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden wie oben vorgeschlagen behandelt.**

2. **Die Bebauungsplanänderung „Hochberg" für die Grundstücke Hochbergstraße 9, 10 und 12 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird in der Fassung vom 18. April 2017 nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Satzung wird ortsüblich bekannt gemacht.**

3. **Die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der o.g. Bebauungspländerung wird gemäß § 10 (1) BauGB i. V. m. § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und § 4 (1) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen. Die Satzung wird ortsüblich bekannt gemacht.**

<u>Anlagen:</u>

- Satzungen mit textlichen Festsetzungen, Stand 18. April 2017
- Lageplan (Deckblatt) zur Bebauungsplanänderung und zu den Örtlichen Bauvorschriften vom 18. April 2017
- Begründung Stand: 18. April 2017