

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2013 / V 00190	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL,BOA,BSU,OVE,SBA,SBV,STP
Dienststelle: Stadtplanungsamt Aktenzeichen: PL 611-13 Nr. 814 AB / Ne	05.11.2013, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Krezer _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Hauswald _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____	

Betreff: Bebauungsplan Nr. 814, "Pfatthaagäcker II", Aufstellungsbeschluss				
Anlagen: 1 Luftbild mit Geltungsbereich vom 28.10.2013 2 Lageplan mit Geltungsbereich vom 28.10.2013 3 FNP-Ausschnitt 4 Bebauungskonzept vom 28.10.2013 5 Begründung zum Vorentwurf vom 28.10.2013 6 Vorbereitender Umweltbericht, September 2013				
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
<input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm- Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Herr Klaus Sauter, 15 Minuten
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	03.12.2013	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat Ettenkirch	04.12.2013	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	09.12.2013	Beschluss	öffentlich

Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): Sitzung des Ortschaftsrats Ettenkirch, 14.11.2012 – nichtöffentliche Planungsinformationen
--

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein

Die Kosten können derzeit noch nicht beziffert werden. Sie werden zum Entwurfsbeschluss vorgelegt.

Kosten: einmalige Kosten

Betrag: EUR

 jährliche Folgekosten:

Personalkosten

Betrag: EUR

Sachkosten

Betrag: EUR

Zuschüsse einmalige Einnahme(n)

Betrag: EUR

bzw.**Beiträge:** laufende (jährlich)

Betrag: EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT: Städt. Haushalt VWH VMH

Fipo:

 Stiftungs-Haushalt VWH VMH

Fipo:

Zur Verfügung stehende Mittel

(Planansatz und Haushaltsausgaberest lfd. Jahr):

EUR

Noch bereitzustellen:

EUR

Deckungsvorschlag:

EUR

Beschlussantrag:

1. Für den im Lageplan vom 28.10.2013 (Anlage 2) dargestellten Geltungsbereich wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 814 „Pfatthaagäcker II“ einschließlich der Satzung über örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird durch öffentliche Bekanntmachung und dreiwöchigen Aushang im Technischen Rathaus und in der Ortsverwaltung Ettenkirch durchgeführt.
3. Die zu beteiligenden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB) um Stellungnahme gebeten.
4. Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden.

Zum Beschlussantrag:

Ausgangssituation:

In der Gemeinde Ettenkirch ist bereits seit einigen Jahren der Eigenbedarf an Wohnbauland erkennbar. Nachdem der Bebauungsplan Nr. 812 „Ettenkirch Nord“ im Jahr 2000 rechtsverbindlich wurde, sind keine weiteren Flächen für die Wohnbaunutzung ausgewiesen worden. Flächenreserven liegen nur noch in Form von Baulücken vor, deren Verfügbarkeit teilweise nicht erkennbar bzw. nicht gegeben ist.

Im Flächennutzungsplan 2015 sind zwei Flächen als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen wobei sich das gesamte Plangebiet „Pfatthaagäcker II“ im städtischen Eigentum befindet.

Die Erschließung wurde bereits im Zusammenhang mit dem Wohngebiet „Pfatthaagäcker I“ berücksichtigt. Mit der Realisierung des Plangebietes findet die Ausbildung einer Ortsabrundung Waltenweilers im Südwesten statt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha. Ca. 1,5 ha hiervon sind mit alten Streuobstbäumen bestanden. Im Süden des Plangebiets befindet sich ein Pferdestall mit anschließenden Schuppen. Das gesamte Plangebiet wird als Pferdeweide genutzt.

Im Nordwesten und Süden grenzen Intensivobstanlagen an das Plangebiet. Aufgrund der möglichen Spritzmittelabdrift ist, von den Bäumen ausgehend, erst in 20 Metern Entfernung eine Wohnbebauung möglich. Im Nordosten befinden sich ebenfalls intensiv genutzte Birnen-, Pflaumen- und Kirschbäume. Entlang der Grenze verläuft im südlichen Bereich eine dichte, 5 Meter hohe Fichtenhecke, die von lichterem Buschwerk bis nach Norden hin fortgesetzt wird.

Städtebauliches Ziel:

Es ist eine, den örtlichen Strukturen entsprechende, offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Hierdurch entstehen ca. 32 Baugrundstücke mit einer Größe von 400 – 700 m². Je Grundstück sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Das Plangebiet wird über den bestehenden Erschließungsansatz am Feuerwehrmuseum an die Waltenweilerstraße angebunden. Die Straße wird bis zum Wohngebiet „Pfatthaagäcker I“ weitergeführt. Die Bebauung entwickelt sich entlang der Erschließungsstraße, wobei die Gebäudestellung vorwiegend nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet ist. Der Versatz der Gebäude zueinander ermöglicht eine Wohnnutzung mit hoher Individualität sowie eine gute Belichtung und begünstigt die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen. Die Dachform ist als Satteldach vorgesehen.

Die Baustruktur gleicht sich an das bestehende Wohngebiet „Pfatthaagäcker I“ an. Doppelhäuser werden vorwiegend auf Grundstücken mit Südausrichtung geplant. Zum neuen Ortsrand hin werden die Grundstücke über zwei Stichstraßen erschlossen, und die Bebauung wird aufgelockert.

Der Geltungsbereich befindet sich auf einer Streuobstwiese, welche sich im Südosten, außerhalb des Plangebiets, weiter erstreckt. Eine Verzahnung des Landschaftsraums mit dem Plangebiet wird vorgesehen. Hierzu soll ein Teil der bestehenden Streuobstbäume erhalten bleiben, indem Teilflächen als öffentliches Grün festgelegt werden. Über das öffentliche Grün wird eine Fuß- und Radwegeverbindung von der Waltenweilerstraße in das Wohngebiet und in den anschließenden Landschaftsraum ermöglicht. Nach Norden hin wird die bestehende Fußwegeverbindung in Richtung der Blankenriederstraße und zum Bushaltestpunkt aufgenommen. Auf der öffentlichen Fläche ist darüber hinaus ein Kinderspielplatz sowie die Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen.

Aufgrund der Ortsrand- und zudem leichten Hanglage des Gebiets wird bei der Baukonzeption und bei der Grünordnungsplanung besonders auf einen harmonischen Übergang zwischen Siedlungsrand und Landschaft sowie Einfügung in die Geländesituation geachtet. Hierfür sollen, südwestlich, im Anschluss an den Geltungsbereich, Flächen gesichert werden.

Verfahren:

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses wurde ein vorbereitender Umweltbericht (VUB) erstellt. Der VUB ermittelt die Erheblichkeit der umweltbezogenen Belange und spricht Empfehlungen für evtl. ergänzende Untersuchungen und Gutachten im Rahmen des nun anstehenden Bebauungsplanverfahrens aus. Der vorbereitende Umweltbericht wird als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss zusammen mit den Planungsabsichten vorgelegt.

Auf der Grundlage des VUB und des vorliegenden Gestaltungsplans findet im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss mit den betroffenen Umweltbehörden ein Abstimmungsverfahren statt, in dem Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung eruiert werden (= Scoping).

Anschließend erfolgt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentlichen Aushang der Planunterlagen. Parallel dazu werden die betroffenen Behörden um Stellungnahme gebeten.

Entsprechend der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichts sowie die weitere Ausarbeitung des Gestaltungsplans, der dann in einen Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften umgesetzt wird. Sobald dies abgeschlossen ist, wird der Bebauungsplan-Entwurf zur Beratung und Beschlussfassung für die öffentliche Auslegung den zuständigen Gremien erneut vorgelegt.

Weitere Informationen können den der Sitzungsvorlage beigefügten Unterlagen entnommen werden.