



Ubstadt-Weiher

Sitzungsvorlage: VÖ/072/2020		Vorlage öffentlich
Verantwortlich: Bau- und Umweltamt, Carsten Baumann		
Betreff: Neues Wohnbaugebiet im OT Weiher / Aufstellung des Bebauungsplanes "Weiher Nord" und Änderung des Flächennutzungsplanes a) Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes b) Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs der Änderung des Flächennutzungsplanes c) Beschluss zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB d) Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		
Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	07.07.2020	öffentlich

Anlagen	Bebauungsplanentwurf (alt) Bebauungsplanentwurf (neu) Entwurf zur 10. Änderung zur 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes
----------------	--

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Weiher Nord“ im OT Weiher und billigt den aktuellen Planentwurf.
2. Der Gemeinderat beschließt die Erweiterung des Geltungsbereichs der 10. Änderung zur 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.
3. Der Gemeinderat beschließt die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
4. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt

Der Gemeinderat wurde Ende Mai 2020 bereits schriftlich über die weitere Vorgehensweise bzgl. des neuen Wohnbaugebietes „Weiher Nord“ im OT Weiher informiert. Konkret ist es so, dass die Planungen für das neue Wohnbaugebiet in den vergangenen Monaten weiter vorangetrieben bzw. verfeinert wurden. Auf Grundlage der detaillierteren Planung wurden dann auch die Erschließungskosten ermittelt. Im Rahmen dieser weiteren Planungsschritte hat sich gezeigt, dass der Bebauungsplan in zwei Bereichen nochmals überarbeitet werden muss, dabei geht es in erster Linie um die Änderungen des bisherigen Geltungsbereichs (Umfassungsgrenzen). In diesem Zusammenhang muss dann auch der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes angepasst werden.

- a) Änderung des Geltungsbereichs aufgrund der Erforderlichkeit eines Versickerungsbeckens (vgl. Bebauungsplanentwurf in der Anlage):

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (§ 55 WHG) soll Niederschlagswasser versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden. Für das Erschließungsgebiet „Weiher Nord“ ist daher eine Entwässerung im Trennsystem (Regenwasserkanal und Schmutzwasserkanal) erforderlich. Das Schmutzwasser wird über Anschlüsse im Bestand der Kläranlage zugeleitet. Für das Regenwasser ist eine zentrale Versickerung durch ein Versickerungsbecken vorgesehen. Gemäß Wasserhaushaltsgesetz kann alternative das Regenwasser in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden. Für das Erschließungsgebiet ist dies der Kraichbach im Osten. Da für eine Ableitung in den Kraichbach eine Rückhaltung (Retentionsbecken) vor Einleitung erforderlich würde und zudem neue Gräben bzw. Kanalhaltungen verlegt werden müssten ist die Versickerung durch ein Versickerungsbecken die wirtschaftlichere Lösung. Zudem fördert die Versickerung die Grundwasserneubildung und ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht die bevorzugte Variante.

Die Bemessung des Versickerungsbeckens erfolgt gemäß den geltenden Richtlinien (DWA-A 138) für ein 100-jähriges Regenereignis. Unter Berücksichtigung der bestehenden Randbedingungen wie Einstauhöhe, Entleerzeit, Durchlässigkeitsbeiwert, Grundwasserabstand, etc. ergibt sich eine erforderliche Versickerungsfläche von ca. 1500 Quadratmetern. Dies entspricht einem Rückstauvolumen von 1650 Kubikmetern.

Der Freibord (Abstand max. Bemessungswasserstand zur Dammkrone) beträgt 65 cm. Die Böschungen des Beckens werden mit einer Neigung von 1:2 hergestellt.

Als Versickerungsfläche bietet sich der Bereich zwischen dem zukünftigen Erschließungsgebiet „Weiher Nord“ und dem Gewerbegebiet „Sand“ im Norden an. Im Süden des bestehenden Gewerbegebietes befinden sich bereits Versickerungsflächen.

Die erforderliche Fläche für das Versickerungsbecken ist in den Bebauungsplan mit aufzunehmen und auszuweisen.

b) Geringfügige Änderung des Geltungsbereichs im südwestlichen Bereich (vgl. Bebauungsplanentwurf in der Anlage):

Des Weiteren soll die Umfangsgrenze des Bebauungsplanes in einem weiteren Bereich geringfügig geändert werden. Die bisher im südwestlichen Bereich vorhandene Grünfläche soll außerhalb des Bebauungsplanes verbleiben und in diesem Zusammenhang wurde auch der Standort des Wendehammers etwas optimiert.

Herr Glup vom Büro Sternemann und Glup wird in der Gemeinderatssitzung anwesend sein und die zwei Änderungsbereiche nochmals im Detail erläutern.

c) Weitere Vorgehensweise:

Neben der Ermittlung der Erschließungskosten wurde für das neue Wohnbaugebiet „Weiher Nord“ von einem externen unabhängigen Gutachter ein Verkehrswertgutachten erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind die Grundlage für die Gespräche mit den Eigentümern der Grundstücke, die im Bebauungsplangebiet liegen. Auf Grundlage des Verkehrswertgutachtens soll der Gemeinderat ebenfalls in der Sitzung am 07.07.2020 über die maßgeblichen Bodenrichtwerte entscheiden.

In der Vergangenheit war es so, dass im Anschluss an die Festlegung der

Bodenrichtwerte eine Veranstaltung mit allen Eigentümern stattfand, bei der umfassend über die weitere Vorgehensweise informiert wurde. Dies ist aufgrund der Corona-Pandemie aktuell allerdings nicht möglich. Deshalb wird im Anschluss an die Gemeinderatssitzung am 07.07.2020 eine umfassende schriftliche Information an alle Eigentümer erfolgen. Im Anschluss daran werden in einem ersten Schritt telefonisch Einzelgespräche geführt. Danach wird dann jeweils individuell entschieden wie weiter verhandelt wird (telefonisch, persönliche Gespräche, Videokonferenzen).

Herr Jannarelli vom von der Gemeinde beauftragten privaten Erschließungsträger KIB wird in der Sitzung ebenfalls anwesend sein und für Fragen bzgl. des weiteren Vorgehens zur Verfügung stehen.

Umweltverträglichkeitsprüfung/Nachhaltigkeitsprüfung/Leitbild

Erfolgt im Rahmen der durchzuführenden Fachbehördenanhörung.

Haushaltsvermerk

Das Baugebiet wird über einen privaten Erschließungsträger abgewickelt. 100 % der Kosten werden somit von den späteren Bauplatzeigentümern getragen.