



Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Hauptamt
Az: 621.41

Gemeinderat

- **Drucksache**



- **Tischvorlage**



Vorlage Nr. 33 / 2017

zu TOP 5 öffentlich

zur Sitzung am 29. Mai 2017

Betrifft:

Aufstellung eines Bebauungsplanes "Bühne" im Ortsteil Bierlingen

- Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden eingegangenen Anregungen
- Beschluss zur nochmaligen Anhörung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden
- Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes

Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

Anlagen:

- Entwurf der Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sowie Begründung zum Bebauungsplan "Bühne", je Stand 19.05.2017
- Bebauungsplanentwurf, Planstand 28.11.2016
- Synopse über die eingegangenen Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Datum vom 01.02.2017

Datum
18. Mai 2017

Bürgermeister
Thomas Noé

Hauptamt
Marie-Sophie Zegowitz

SACHDARSTELLUNG:

In der Gemeinderatssitzung vom 28. November 2016, auf die Drucksache 66/2016 wird verwiesen, erfolgte der Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Bühne im Ortsteil Bierlingen.

Da der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes kleiner als 2 Hektar ist, war man davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren erarbeitet werden kann.

Damals erfolgte unter anderem der Beschluss zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden.

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgte im Rathaus, Starzach-Bierlingen, zwischen dem 13. Dezember 2016 und dem 13. Januar 2017, ebenso wie die Durchführung der Anhörung. Dies wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Starzach vom 2. Dezember 2016 öffentlich bekanntgemacht.

Im Zeitraum der öffentlichen Auslegung fand keine Einsichtnahme in die Planunterlagen statt. Es sind keine Anregungen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgetragen worden.

Die eingegangenen Anregungen im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden sind als Anlage (Synopsis) der Drucksache beigefügt.

Einige Behörden haben die Mitteilung gemacht, dass das beschleunigte Verfahren in diesem Fall, trotz des kleinen Geltungsbereichs, nicht möglich sei, weil die Fläche nicht im gültigen Flächennutzungsplan vorhanden ist.

Nach Rücksprache mit der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N. ist daher unter anderem die Erstellung eines Umweltberichts notwendig. Dies ist auch erforderlich um den Flächennutzungsplan zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Bühne, so hat es die Gemeindeverwaltung zwischenzeitlich veranlasst.

Abgesehen von diesem Hinweis bezüglich des Flächennutzungsplanes und Abänderung des vereinfachten Verfahrens in ein normales Bebauungsplanaufstellungsverfahren gingen keine Anregungen ein, die die Aufstellung des Bebauungsplanes Bühne negativ beeinflussen.

Unter anderem teilten die Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N. und das Regierungspräsidium Freiburg mit, dass das Plangebiet Bühne nicht im Flächennutzungsplan hinterlegt sei und folgende Änderungen dadurch zwingend notwendig sind:

-Es ist kein vereinfachtes Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB möglich. Dies führt dazu, dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren fortgeschrieben werden muss. Die Gemeindeverwaltung hat dies bereits beantragt.

-Weiterhin ergibt sich, dass anstelle einer einzigen Anhörung nun zwei Anhörungen, auch genannt frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die nochmalige Beteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange, stattfinden muss.

-Die bisher bereits durchgeführte Beteiligung, die ursprünglich ausgereicht hätte, wird nun als „frühzeitige“ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden behandelt. Im Nachgang an diese Sitzung muss die „nochmalige“ erfolgen.

-Weiterhin ergibt sich, dass die bereits durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung, die bei den vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, nicht ausreicht, sondern ein Umweltbericht erstellt werden

muss. Die Gemeindeverwaltung hat hierzu bereits das Büro HPC mit der Durchführung beauftragt, um möglichst wenig Zeit zu verlieren.

Diese Änderungen sind zwingend notwendig, da ansonsten der Bebauungsplan anfechtbar wäre.

Bei den sonstigen eingegangenen Stellungnahmen der Behörden erachtet die Gemeindeverwaltung Starzach folgende Anregungen als besonders relevant:

-In den Textteil muss aufgenommen werden, dass die Grundstückseigentümer Kabelverteilerschränke mit einer Tiefe von bis zu 0,5 m zu dulden haben.

-Weiterhin muss dafür Sorge getragen werden, dass der Abstand zum Friedhof mindestens zehn Meter beträgt.

-Das Gebiet liegt innerhalb der Zone 3 des Wasserschutzgebietes "Hirrlinger Mühlen". Zum Schutz des Grundwassers müssen Flächen geschützt werden. Insofern ist der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen nicht zugelassen. Dies wurde in die Begründung mit aufgenommen.

-Weiterhin teilte das Landratsamt Tübingen mit, dass auch eine Abrundungssatzung eine Möglichkeit dargestellt hätte. Die Gemeindeverwaltung hat diesen Punkt vorab erörtert und ausgeschlossen, da mehrere Grundstücke in die Planung einbezogen werden sollen, um bei einer Abrundungssatzung zu vermeiden, dass bei den Nachbargrundstücken der Fall eines unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB anzuwenden wäre.

Begründung und der Textteil sowie der Planentwurf wurden entsprechend der eingegangenen Stellungnahmen angepasst. Sie liegen dieser Drucksache ebenso als Anlage bei.

Der Umweltbericht, der als Anhang an die Begründung gehört, liegt der Gemeindeverwaltung noch nicht vor. Das weitere Vorgehen hierzu ist folgendes: Ergeben sich durch den Umweltbericht keine Änderungen, die die Grundzüge der Planung betreffen, so kann die nochmalige Anhörung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden sowie die erneute Offenlage stattfinden, mit der Version des Textteils, der Begründung samt Umweltbericht als Anhang und dem Planentwurf die in dieser Sitzung als Anlage vorliegen.

Sollten sich wider Erwarten grundlegende Änderungen an Textteil, Begründung und Planentwurf durch den Umweltbericht ergeben, so müssen diese Anlagen in einer neuen Fassung in einer nächsten Gemeinderatssitzung beraten und beschlossen werden. Erst dann könnte die nochmalige Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden sowie die Auslegung im Rathaus erfolgen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Die eingegangenen Anregungen müssen in dieser Sitzung abgearbeitet werden. Im weiteren Schritt danach muss eine erneute Anhörung der Träger öffentlicher Belange stattfinden sowie eine erneute Offenlage stattfinden, es sei denn der Gemeinderat erhebt Einwendungen, die die Grundzüge der Planung berühren. Dies wird ortsüblich bekannt gemacht und die Träger öffentlicher Belange werden angeschrieben.

Das Verfahren Bühne ist mittlerweile betreffend der Planung weit vorangeschritten. Dass eine erneute Anhörung stattfinden wird, muss formal eingehalten werden. Es wird jedoch erwartet, dass keine weiteren Anregungen derselben Behörden erfolgen und nach der Anhörung und der Offenlage

somit einem Satzungsbeschluss nichts im Wege steht, wenn sich die Gemeindeverwaltung mit der Familie Fischer betreffend der Grundstücksangelegenheiten abschließend einigen kann.

Hierzu war bereits in der vergangenen Gemeinderatssitzung erläutert worden, dass die Verwaltung im Rahmen der weiteren Verhandlungen mit den Eigentümern des Flst. 3477 (neu) darauf drängt, dass bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes von diesem Grundstück noch mindestens 1,5 m Grundstücksfläche entlang des landwirtschaftlichen Begleitwegs erworben wird, um ggfs. in der Zukunft die Möglichkeit zu haben eine weitere Bebauung in nördlicher Richtung im Rahmen eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens ermöglichen zu können, mit der dann notwendigen Breite einer Erschließungsstraße. Derzeit hat der landwirtschaftliche Begleitweg eine Breite von 5,00 m.

Aktuell scheint das weitere gemeinsame Vorgehen präsent zu sein, so dass erwartet wird, dass der Vertrag zur Abgabe dieser Grundstücksfläche aus Sicht der Gemeindeverwaltung zeitnah erfolgen kann. Sollte ein solcher Vertrag nicht zustande kommen, so wird die Gemeindeverwaltung die Durchführung des weiteren Verfahrens möglicherweise zur Diskussion stellen.

Die eingegangenen Anregungen sind in der Anlage, Synopse, dargestellt und müssen vom Gemeinderat nun beschlossen werden.

BESCHLUSSANTRAG:

1. Der Gemeinderat fasst zu den eingegangenen Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange die erforderlichen Beschlüsse, entsprechend der beigefügten Synopse.
2. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Bühne“ sowie die nochmalige Anhörung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden (Offenlegung) wie bereits dargelegt.
3. Dem Planentwurf mit Datum vom 28.11.2016 und den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Gestaltungsvorschriften sowie der Begründung je mit Datum vom 19.05.2017 wird zugestimmt
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Erforderliche zu veranlassen.