



# Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Hauptamt  
Az: 621.41

Gemeinderat

- Drucksache



- Tischvorlage



Vorlage Nr. 60 / 2017

zu TOP 11 öffentlich

zur Sitzung am 25. September 2017

## Betrifft:

### Aufstellung eines Bebauungsplanes "Brühl III" im Ortsteil Wachendorf

- Aufstellungsbeschluss im normalen Verfahren nach § 2 (1) Baugesetzbuch
- Beschluss zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

## Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

## Anlagen:

- Entwurf der Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sowie Begründung zum Bebauungsplan "Brühl III", je Stand 14.09.2017
- Bebauungsplanentwurf, Planstand 14.09.2017

**Datum**  
14. September 2017

**Bürgermeister**  
Thomas Noé

**Hauptamt**  
Marie-Sophie Zegowitz

**SACHDARSTELLUNG:**

Der Vorsitzende begrüßt zunächst Herrn Fabian Gauss vom Büro Gauss + Lörcher aus Rottenburg am Neckar.

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 25. Juli 2017, auf die Drucksache 49/2017 wird verwiesen, erfolgte der Grundsatzbeschluss, im Ortsteil Wachendorf ein weiteres Neubaugebiet namens „Brühl III“ auszuweisen.

In der Gemeinderatssitzung wurden seitens des Ingenieurbüros Gauss und Lörcher aus Rottenburg am Neckar die bisherigen Überlegungen und Grundzüge der angedachten Planung vorgestellt sowie ein Abgrenzungsplan für das Bebauungsplangebiet. Ein Bebauungsplanentwurf sowie weitere Unterlagen wurden nach dem Grundsatzbeschluss durch das beauftragte Ingenieurbüro Gauss + Lörcher, Rottenburg a.N. zusammen mit der Gemeindeverwaltung erarbeitet und liegen der Drucksache als Anlagen bei.

In dieser Gemeinderatssitzung soll nun ein Aufstellungsbeschluss anhand dieses Bebauungsplanentwurfes samt textlichen Festsetzungen und Begründung mit örtlichen Bauvorschriften gefasst werden um auch formal ins Verfahren einzusteigen.

Außerdem gab es im Voraus mit den Gremiumsmitgliedern des Gemeinderates und dem Ingenieurbüro sowie der Verwaltung der Gemeinde ein Austausch bezüglich des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes und den textlichen Festsetzungen.

Das Büro HPC aus Rottenburg am Neckar wurde in der Gemeinderatssitzung am 25. Juli 2017 beauftragt eine Prüfung für Umwelt- und Artenschutz vorzunehmen. Das Gutachten liegt aktuell noch nicht vor. Da im normalen Aufstellungsverfahren jedoch zweimal die Öffentlichkeit angehört und beteiligt wird, besteht die Möglichkeit, die erstmalige Anhörung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden auch ohne die Ergebnisse der Umweltprüfung durchzuführen.

Die Verwaltung beabsichtigt, das Ergebnis jedoch abzuwarten und dann die erstmalige Anhörung durchzuführen, aber nur in dem Fall, dass sich aufgrund des Gutachtens nichts an den vorliegenden Planunterlagen ändert. Sollten sich aufgrund des Ergebnisses Änderungen ergeben, so werden die Planunterlagen in einer weiteren Gemeinderatssitzung beraten und die erste Anhörungsrunde erst danach durchgeführt.

Dieses schnelle Vorgehen wäre sicherlich sinnvoll, da jetzt im Moment im Ortsteil Wachendorf eine hohe Nachfrage bezüglich Bauplätze herrscht.

Da aktuell vorhandene Bauplätze sich aber fast alle in privater Hand befinden und es keine Möglichkeit für die Gemeindeverwaltung gibt diese einer Vermarktung und Bebauung zuzuführen, ist es zwingend nötig das Verfahren möglichst schnell voranzutreiben um sicherzustellen, dass die Nachfrage befriedigt werden kann und die Bauwilligen auf dem Gemeindegebiet Starzach gehalten werden bzw. kommen können.

**STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:**

Die Verwaltung schlägt vor, die beigelegt Planunterlagen zu beschließen sowie, gleichzeitig die erste Anhörung und Auslegung der Planunterlagen zu beschließen. Dies auch für den Fall, dass das Umweltgutachten zwischenzeitlich eingeht. Sollten sich Änderungen ergeben, die es erforderlich machen, dass die vorliegenden Entwürfe abgeändert werden müssen, so wird dies seitens der Gemeindeverwaltung veranlasst, sodass nach einer weiteren Beratung der Unterlagen in der

Gemeinderatssitzung im Oktober 2017 die erste Anhörung beschloss, erfolgen kann. Sollten keine Änderungen erforderlich sein, so soll der Gemeinderat die Verwaltung mit der Durchführung der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in dieser Sitzung beauftragen.

### **BESCHLUSSANTRAG:**

1. Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan „Brühl III“ im Ortsteil Wachendorf mit dem vorgelegten Geltungsbereich sowie den vorgelegten Planentwürfen jeweils mit Datum vom 14.09.2017 aufzustellen.
2. Der Gemeinderat beschließt, dass die erste Anhörung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden sowie die frühzeitige Bürgerbeteiligung seitens der Gemeindeverwaltung vorgenommen werden kann und die Planunterlagen im Rathaus ausgelegt werden, wenn der Umweltbericht seitens HPC zwischenzeitlich eintrifft und sich dadurch für die Planung keine Änderungen ergeben,
3. Die Verwaltung wird damit beauftragt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren in die Wege zu leiten.
4. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, das Erforderliche zu veranlassen.