Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Hauptamt Az: 621.41	Vorlage Nr. 66 / 2015
Gemeinderat	zu TOP 4 öffentlich
- **Drucksache** [X]	zur Sitzung am 28. September 2015
- **Tischvorlage** [ ]	

Betrifft:

5. Änderung des Bebauungsplanes "Wohn- und Freizeitgebiet Holzwiesen" im Ortsteil Wachendorf
- **Vorstellung der Besprechungsergebnisse mit den Grundstückseigentümern sowie der daraus resultierenden Planungsüberlegungen**
- **Entscheidung über weitere Vorgehensweise**

Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

Anlagen:

- Änderungsentwurfsplanung, Büro Gauss + Lörcher, Stand 22.09.2015, Anl. 1
- Ergebnis der Ortsbegehung, Anl. 2

23. September 2015
Datum

Bürgermeister
Thomas Noé

Amtsleiter
Stefan Blank

SACHDARSTELLUNG

Zum wiederholten Male hat sich der Gemeinderat in der Sitzung am 23. März 2015 mit der möglichen 5. Änderung des Bebauungsplanes "Wohn- und Freizeitgebiet Holzwiesen" im Ortsteil Wachendorf beschäftigt. Es wurde damals beschlossen, dass künftig im Bereich des ursprünglichen "Feriengebietes" überdachte Stellplätze möglich sein sollen und Garagen (= vierseitig umschlossen) nicht zulässig sind. Die Maße der überdachten Stellplätze wurden präzisiert mit Breite max. 3,50 m, Länge max. 7,00 m und Höhe max. 2,80 m. Gleichzeitig war damals die Verwaltung auch beauftragt worden die möglichen Carportstandorte mit den Grundstückseigentümern abzustimmen, verbunden mit der Prüfung, ob für alle Grundstückseigentümer eine Zufahrtsmöglichkeit in diesen Bereich geschaffen werden kann.

Hierzu sind zwischenzeitlich die Vorarbeiten abgeschlossen und es kann über das Ergebnis der Erhebung berichtet werden. Gleichzeitig müsste dann der Gemeinderat auch die weitere Vorgehensweise beschließen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Die Abstimmung mit den Grundstückseigentümern hinsichtlich möglicher Carportstandorte wurde bei einem Termin am 20. Juni 2015 vor Ort besprochen. Das Ergebnis wurde seitens des Büros Gauss + Lörcher in einer Übersicht festgehalten (Anl. 2). Festgestellt wurde hierbei wiederum, dass 28 Grundstücke nicht an einen öffentlichen Weg oder Grundstück angrenzen und damit eine Zufahrt ohne starken Eingriff in private Grundstücksflächen nicht möglich ist.

Ebenfalls 28 Grundstückseigentümer haben einen Carport gewünscht. Zum Teil wurde, obwohl bereits ein Stellplatz vorhanden ist, kein Carport gewünscht. Verschiedene Grundstückseigentümer waren bei der Ortsbegehung nicht anwesend, so dass seitens des Büros Gauss + Lörcher im Plan ein möglicher Standort aufgezeigt wird.

Insgesamt ist das Ergebnis der Ortsbesichtigung im beigefügten Vorentwurf ersichtlich (Anl. 1). Auf den Grundstücken sind die möglichen Standorte rot gestrichelt und mit der Bezeichnung "Ca" dargestellt.

Da zwischenzeitlich bei Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. auch bei Änderungen die Umweltbelange berücksichtigt werden müssen, hat die Verwaltung das Büro HPC, Frau Dr. Eichler beauftragt sich mit dem Thema Umweltbelange zu beschäftigen. In ihrem Vorschlag zur Berücksichtigung der Umweltbelange vom 24.08.2015 kommt sie zum Ergebnis, dass Schutzgebiete oder anderweitig geschützte Objekte von der Planung nicht betroffen sind, zusätzliche Belästigungen bzw. negative Auswirkungen auf die im Plangebiet wohnenden Menschen nicht gegeben wären. Des Weiteren sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen für die vorhandenen Lebensräume und ggfs. vorkommenden geschützten Arten, insbesondere Vogelarten, anzunehmen. Es ergeben sich auch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet Wasser oder auf das Kleinklima im Plangebiet und dessen Umfeld. Hinsichtlich der Lärm- und Luftbelastungen würden sich keine Veränderungen ergeben, negative Auswirkungen auf die Landschaft wären ebenfalls nicht zu befürchten.

Insgesamt war noch die Frage offen, inwieweit durch entsprechende Grundstückserwerbe die Möglichkeit geschaffen werden könnte auch diejenigen Grundstücke, die bisher keine öffentliche Zufahrt haben, an solche öffentlichen Flächen anzuschließen.

Dazu hatte die Verwaltung dann die Grundstückseigentümer zu einer Besprechung ins Sportheim des SV Wachendorf am 10. Juni 2015 eingeladen.

Dabei war klar zu erkennen, dass auf freiwilliger Basis nicht alle Grundstückseigentümer Flächen abtreten würden, um solche Zufahrten zu schaffen. Allerdings wurde dann bei der Versammlung initiiert, dass sich fünf Grundstückseigentümer in Vertretung der gesamten Eigentümerschaft, die anwesend war, mit dem Thema einer Auflösung der Gemeinschaft (84 Miteigentümer) und mit der Frage der künftigen Verwaltung der Gemeinschaftsflächen zusammen findet.

Gespräche mit einem Rechtsanwalt und der Verwaltung haben diesbezüglich dann auch bereits stattgefunden.

Aufgrund der oben gemachten Sachdarstellung und dem letztendlich erzielbaren Ergebnis, nämlich die zur Verfügung Stellung von Flächen zur Herstellung von Carports, bleibt die Verwaltung weiterhin der Ansicht, dass ein Bebauungsplanänderungsverfahren nicht durchgeführt werden sollte.

Denn die künftigen Möglichkeiten verbunden mit den dafür notwendigen Kosten, die Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren belaufen sich auf rund 21.500,- € zzgl. der Kosten, die ggfs. noch für Gutachten erforderlich wären, stehen nach Ansicht der Verwaltung in keinem Verhältnis.

BESCHLUSSANTRAG

1. Der Gemeinderat beschließt das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes "Wohn- und Freizeitgebiet Holzwiesen" nicht weiter zu verfolgen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Erforderliche zu veranlassen.