



Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Hauptamt
Az: 632.0

Gemeinderat

- **Drucksache**

☒

- **Tischvorlage**

☐

Vorlage Nr. 40 / 2016

zu TOP 5 öffentlich

zur Sitzung am 27. Juni 2016

Betrifft:

Aufstellung eines Bebauungsplans „Bühne“ im Ortsteil Bierlingen

Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

Anlagen:

- Abgrenzungsplan (Drucksache 04/2016 vom 25.01.2016) liegt vor
- Kostenberechnung Erschließungsbeiträge (rote Anlage Drucksache 51/2015 vom 28.07.2015) liegt vor

16. Juni 2016

Datum

Bürgermeister
Thomas Noé

Amtsleiter
Stefan Blank

SACHDARSTELLUNG

Bisheriges Verfahren:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 27. April 2015, auf die Vorlage Nr. 25/2015 mit Datum vom 09. April 2015 wird verwiesen, den Antrag der Eheleute Lothar und Monika Fischer für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Flst. 3477 (neu) im Bereich des Bierlinger Friedhofes beraten. Der Gemeinderat ist dem Beschlussantrag der Verwaltung, keine Abrundungssatzung oder einen Bebauungsplan an der Felldorfer Straße für diese Einzelmaßnahme aufzustellen, damals nicht gefolgt. Er hat die Verwaltung beauftragt die Grundstückseigentümer in der Nähe des angedachten Baugrundstücks Flst. 3477 (neu) abzufragen, ob Interesse bestehen würde, dass dort eine Bebauung ermöglicht wird.

Mit Schreiben vom 03. Juni 2015 hat die Gemeindeverwaltung die Eigentümer der Grundstücke (Flst. Nummern entsprechen dem derzeitigen Katasterstand) Flst. 1396/2, 1396/1, 1394, 64, 65/1, 1391/2, 65/3, 1390, 1389/4, 1389/2 angeschrieben und die Situation geschildert. Es wurde gebeten eine Aussage zu machen, ob ein grundsätzliches Interesse an einer Bebauungsplanaufstellung vorhanden wäre oder ob kein Interesse besteht. Sukzessiv hatte sich das Interesse auf die Grundstücke Flst. 1395/2, 1395/1 (Flst. 3477 neu) und das Flst. 1394 (3442 neu) reduziert.

Schließlich informierten die Eigentümer des Grundstücks Flst. 1394 die Gemeindeverwaltung am 25. Januar 2016 per Mail darüber, dass sie ebenfalls kein Interesse mehr an einer Erschließung ihres Grundstücks haben.

Schlussendlich liegt nun nur noch das Einzelinteresse seitens der Familie Fischer Flurstücke 1395/2 und 1395/1 (neu Flst. 3477 und 3442) vor, eine Bebauung umsetzen zu können.

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 28. Juli 2015, auf die Vorlage Nr. 51/2015 mit Datum vom 21. Juli 2015 wird verwiesen, wurde beschlossen, für diese beiden Grundstücke der Familie Fischer eine Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch aufzustellen. Der Stellungnahme der Gemeindeverwaltung, keinen Bebauungsplan aufgrund der Bauvoranfrage der Familie Fischer aufzustellen, wurde somit nicht entsprochen.

Gleichzeitig sollte die Änderung des Flächennutzungsplans bei der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg beantragt werden.

In der öffentlichen Sitzung am 25. Januar 2016, auf die Vorlage Nr. 04/2016 mit Datum vom 14. Januar 2016 wird verwiesen, hat der Gemeinderat nochmals den Grundsatzbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Bühne“ beraten. Grundlage war der Abgrenzungsplan des Bebauungsplans „Bühne“ sowie der städtebauliche Vorentwurf des Büros Dausacker-Wohlfahrt vom 14.01.2016.

Zugleich wurde in der Drucksache darauf hingewiesen, dass eine genaue Kostenberechnung erst dann durchführbar wäre, wenn die Flächen feststehen, die vom Bebauungsplan erfasst werden sollen. Diese Flächenabgrenzung sollten in der Sitzung beschlossen werden.

Einig war sich der Gemeinderat, die Bereiche „Bühne“ und „Marktstraße“ verfahrenstechnisch zu trennen.

Der Grundsatzbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Bezeichnung „Bühne“ und die Flächenabgrenzung wurden auf eine nächste Gemeinderatssitzung vertragen, da die Verwaltungsvorlage nach Ansicht des Gemeinderats zu wenig aussagekräftig war.

Zwischenzeitlich wurde die Bauvoranfrage der Familie Fischer mit Schreiben vom 04.05.2016 seitens der zuständigen Baurechtsabteilung abgelehnt, da sich das Grundstück nach Ansicht des Landratsamts Tübingen im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch befindet.

Gegen diesen negativen Bescheid hat die Familie Fischer Widerspruch eingelegt. Das Widerspruchsverfahren ruht nach dem Schreiben des Landratsamtes vom 01.06.2016 bis Ende August 2016. Bis dahin sollte feststehen, ob sich planungsrechtliche Rahmenbedingungen seitens der Gemeinde Starzach ändern, heißt ob die Gemeinde Planungsrecht schafft.

Im Antwortschreiben des Landratsamts vom 01.06.2016 bezüglich des Widerspruchsverfahrens der Familie Fischer heißt es weiter, dass der negative Bauvorbescheid auch in dem Fall rechtmäßig bleibt, wenn die Gemeinde Starzach durch einen Bebauungsplan Planungsrecht schaffen würde. Ausschlaggebend seien die zum Zeitpunkt der Entscheidung vorhandenen Rahmenbedingungen. Da die Flurstücke der Familie Fischer zum Zeitpunkt der Bauvoranfrage dem Außenbereich zugeordnet wurden, wird auch die nachträgliche Schaffung von Bauplanungsrecht den negativen Bescheid nicht aufheben.

Bauplanungsrecht:

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht allerdings kein Anspruch.

Die Bauleitplanung ist eine öffentliche Aufgabe, die der Gemeinde **im Interesse der Allgemeinheit** obliegt. **Sie muss dem Allgemeinwohl oder dem allgemeinen öffentlichen Interesse dienen.**

Die erforderliche Ausrichtung auf das öffentliche Interesse wird verfehlt, wo die Bauleitplanung als „Gefälligkeitsplanung“ betrieben wird und dabei ausschließlich oder in erster Linie die Sicherung oder Durchsetzung von individuellen oder privaten Interessen insbesondere wirtschaftlicher Art zum Ziel hat. **„Die Gemeinde darf die Bauleitplanung nicht zum Vehikel für die Durchsetzung privater Belange machen.“** (BVerwG Beschl. v. 09.10.1996, Az.: 4 B 180/96)

Allein aufgrund des bestehenden Interesses der Familie Fischer ist die Schaffung von Planungsrecht durch einen Bebauungsplan „Bühne“ für ein Einzelvorhaben laut Rechtsprechung aus Sicht der Verwaltung nicht erlaubt.

Seit der Sitzung vom 25. Januar 2016 liegen noch offene Fragen bezüglich der Kosten und der Nutzung der Grundstücksflächen vor. Wie damals, so verweist die Gemeindeverwaltung auch jetzt darauf, dass diese Fragen ohne eine endgültige Planung nicht geklärt werden können.

Kosten:

Die Kostensituation bei Umsetzung eines Bebauungsplanes (nichtöffentliche Anlage Drucksache 51/2015 vom 28.07.2015), auf der Basis des dem Gemeinderat vorgelegten Abgrenzungsplans (Drucksache 04/2016 vom 25.01.2016), liegt vor.

Erneute Bauvoranfrage:

Mit Schreiben vom 12.05.2016 wurde von der Familie Fischer erneut eine Anfrage auf Bebauung eingereicht. Dabei soll das Grundstück Flst. 3477 (neu) abgesetzt von der Felldorfer Straße bebaut werden. Die Zufahrt würde laut Plan über die Felldorfer Straße erfolgen. Dieser Plan würde eventuell die Rechtsfolge haben, dass der Familie Fischer kein Straßenerschließungsbeitrag entstehen würde. Die Zufahrt würde nämlich nicht über den Feldweg verlaufen, der wie zuletzt vorgesehen, zur Straße ausgebaut werden sollte.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Aus Sicht der Verwaltung sollte aufgrund eines Einzelfalls für diese Flächen kein Aufstellungsbeschluss erfolgen.

Sollte der Gemeinderat zu einem anderen Ergebnis kommen, schlägt die Verwaltung vor, die Aufstellung eines Bebauungsplans „Bühne“ zu beschließen, bei dem außer dem Grundstück der Familie Fischer noch weitere Grundstücke miteinbezogen werden, sodass dadurch dem öffentlichen Interesse der Bauleitplanung entsprochen werden kann.

In diesem Fall müssen die Kosten von den Eigentümern der Grundstücke bezahlt werden, selbst wenn diese, wie bei der Eigentümerbefragung deutlich wurde, an der Erschließung ihrer Grundstücke auf Grund der Kosten kein Interesse haben.

BESCHLUSSANTRAG:

1. Der Gemeinderat lehnt die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Bühne“ für das Grundstück Flst. 3477 (neu) ab.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Erforderliche zu veranlassen.