



Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Hauptamt
Az: 621.41

Gemeinderat

- **Drucksache**



- **Tischvorlage**



Vorlage Nr. 66 / 2016

zu TOP 10 öffentlich

zur Sitzung am 28. November 2016

Betrifft:

Grundsatzbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bühne“ im Ortsteil Bierlingen

- Feststellung des Bebauungsplanentwurfes
- Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden

Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

Anlagen:

- Entwurf der Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sowie Begründung zum Bebauungsplan "Bühne", je Stand 28.11.2016
- Bebauungsplanentwurf, Planstand 28.11.2016
- Artenschutzrechtliche Untersuchung vom 18.11.2016

Datum
18. November 2016

Bürgermeister
Thomas Noé

Amtsleiter
Stefan Blank

SACHDARSTELLUNG:

In der Gemeinderatssitzung am 27.06.2016, auf die Vorlage Nr. 40/2016, die vorliegt, wird verwiesen, hat die Verwaltung den bisherigen Verfahrensstand im Zusammenhang mit dem Antrag zur Bebauung eines Grundstücks an der Felldorfer Straße dargelegt.

Der Gemeinderat hat damals nach längerer Diskussion den Beschlussantrag der Verwaltung die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Bühne" für das Grundstück Flst. 3477 (neu) abzulehnen, abgelehnt.

Aufgrund des damals gefassten Beschlusses legt die Verwaltung nunmehr einen Bebauungsplanentwurf mit der Bezeichnung "Bühne" vor. Des Weiteren wurden Entwürfe der Begründung zum Bebauungsplan und zur Begründung des Bebauungsplanverfahrens gefertigt, die dieser Drucksache beigelegt sind und beraten werden sollten.

Formal ist es notwendig den Aufstellungsbeschluss grundsätzlicher Art noch zu fassen, verbunden mit dem Auftrag an die Verwaltung die öffentliche Auslegung des Planentwurfes sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden vorzunehmen.

Da der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes kleiner als zwei Hektar ist und auch die künftig überbaubare Grundstücksfläche kleiner ist, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren erarbeitet werden.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Nachdem der Gemeinderat in der Sitzung am 27.06.2016 beschlossen hatte

- die bisherige Abgrenzung des Bebauungsplans mit Bezeichnung "Bühne" wird angepasst
- die Verwaltung wird beauftragt einen neuen Abgrenzungsplan zu erstellen und eine Textliche Festsetzung zu erarbeiten

hat die Verwaltung nunmehr einen Entwurf der Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften erarbeitet sowie auch einen Entwurf der Begründung gefertigt, die dieser Drucksache als Anlage beigelegt sind.

Der Bebauungsplanentwurf basiert auf der in der Gemeinderatssitzung am 27.06.2016 erarbeiteten Abgrenzung für die Grundstücke Flst. 3441, 3477, 3478 und 3479 (jeweils neue Bezeichnung).

Ursprünglich war angedacht worden die Flst. 3441, 3478 und 3479 als private Grünflächen auszuweisen um zu verhindern, dass durch die Schaffung der Bebauungsmöglichkeit auf Flst. 3477 insbesondere das Flst. 3441 automatisch als Innenbereichsfläche angesehen werden kann.

Aufgrund der nunmehr im Entwurf vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten würde ein Ausbau des vorhandenen landwirtschaftlichen Weges als Zufahrts- und Erschließungsstraße zum jetzigen Zeitpunkt einerseits nicht erforderlich sein und andererseits auch nicht zulässig sein.

Die Verwaltung schlägt vor für die Flst. 3441, 3478 und 3479 Festsetzungen zu treffen. Auf den Bebauungsplanentwurf, Planstand 28.11.2016, wird verwiesen.

Mit den nun vorgelegten Festsetzungen soll erreicht werden, dass der Einfahrtsbereich von Felldorf in den Ortsteil Bierlingen einerseits städtebaulich gestaltet wird und andererseits der gegenüberliegenden Seite mit den etwas zurückspringenden Gebäuden angepasst wird.

Dies erscheint der Verwaltung auch deshalb möglich, weil durch den bereits beschriebenen nicht vorgesehenen Ausbau des landwirtschaftlichen Begleitweges alle drei Grundstücke direkt von der Felldorfer Straße angefahren werden. Damit kann zu einem späteren Zeitpunkt, sollte auf den anderen Grundstücken gebaut werden, auf die nochmalige Änderung des Bebauungsplanes verzichtet werden.

Im Rahmen der Beratung des Bebauungsplanes "Marktstraße" waren die damaligen Überlegungen hinsichtlich der Dachaufbauten diskutiert und Änderungswünsche vorgetragen worden. Diese Vorschläge und Vorstellungen sind nunmehr in den Entwurf „Bühne“ der Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften eingeflossen.

Die Verwaltung wird im Rahmen der weiteren Verhandlungen mit den Eigentümern des Flst. 3477 auch darauf drängen, dass bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes von diesem Grundstück noch mindestens 1,5 m Grundstücksfläche zum landwirtschaftlichen Begleitweg 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.

Sofern der Gemeinderat die Vorschläge der Verwaltung hinsichtlich des Planes und der Festsetzungen mitträgt, würden die öffentliche Auslegung des Planentwurfes und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden (sog. Offenlegung) erfolgen. Dies müsste neben dem Grundsatzbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Gemeinderat auch ausdrücklich beschließen.

BESCHLUSSANTRAG:

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Bühne" an der Felldorfer Straße im Ortsteil Bierlingen, maßgebend ist der Bebauungsplanentwurf des Büros Gauss + Lörcher mit Datum vom 28.11.2016.
2. Der Gemeinderat stimmt den Entwürfen der Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sowie dem Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan „Bühne“, je Stand 28.11.2016 zu.
3. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Bühne“ sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden (Offenlegung).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Erforderliche zu veranlassen.