



Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Hauptamt

Az: 621.41

Gemeinderat

- **Drucksache**

☒

- **Tischvorlage**

☐

Vorlage Nr. 8 / 2017

zu TOP 3 **öffentlich**

zur Sitzung am 13. März 2017

Betrifft:

Aufstellung eines Bebauungsplanes "Dorfgärten Felldorf 1. Änderung" im Ortsteil Felldorf im vereinfachten Verfahren nach § 13 a Nr. 2 BauGB

- **Beratung des Änderungsplanentwurfes**
- **Grundsatzbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Dorfgärten**
- **Vergabe von Planungs-und Erschließungsarbeiten**

Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

Anlagen:

- Bebauungsplanänderungsentwurf vom 17. Februar 2017
- Entwurf der Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften vom 15. Februar 2017
- Entwurf der Begründung vom 15. Februar 2017
- Honorarvorschlag Büro Gauss und Lörcher (rotes Papier)

24. Februar 2017

Datum

Bürgermeister
Thomas Noé

Amtsleiter
Stefan Blank

SACHDARSTELLUNG

Der Bebauungsplan "Dorfgärten Felldorf" im Ortsteil Felldorf ist seit der öffentlichen Bekanntmachung am 27.02.2015 rechtsverbindlich.

Eine Erschließung des Plangebietes ist bisher nicht erfolgt, soll aber nunmehr in Angriff genommen werden. Die Vorgaben des Bebauungsplanes wurden deshalb im Hinblick auf eine sinnvolle Erschließung der einzelnen Grundstücke nochmals überprüft. Dabei ergaben sich speziell westlich der Erschließungsstraße in Richtung Ortskern Verbesserungsmöglichkeiten, die nun über diese Planänderung zu Planungsrecht werden sollen. Insbesondere soll auch das bisher relativ große Baufenster (bisher Platz 9) so aufgeteilt werden, dass drei kleinere für sich bebaubare Grundstücksflächen entstehen. Nachdem sich zwischenzeitlich die Möglichkeit ergeben hat, ein privates Grundstück an der Herdererstraße käuflich zu erwerben, wird es möglich sein, den im Bebauungsplan dargestellten Stauraumkanal außerhalb des Plangebietes direkt an der Herdererstraße bauen zu können. Die dabei freiwerdende Fläche innerhalb des Planentwurfs soll als Grünfläche erhalten werden.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Nach der Aufstellung des Bebauungsplanes "Kapellenstraße" im Jahr 2004 und der daraufhin erfolgten Erschließung des Gebietes war eine Bebauung am Schloßgartenweg nur einseitig in südlicher Richtung möglich. Für die nördliche Fläche, der im jetzigen Bebauungsplan dargestellten Grundstücke 10,11 und 12 war Planungsrecht nicht vorhanden. Der Gemeinderat hatte 2013 beschlossen einen Bebauungsplan für den gesamten Bereich "Dorfgärten" aufzustellen. Allerdings mit der Maßgabe, dass zunächst nur die Grundstücke direkt am Schloßgartenweg einer Bebauung zugeführt werden sollen, nachdem dort bereits die Erschließungsanlagen im öffentlichen Bereich durch die Erschließung Kapellenstraße vorhanden waren.

Die Resterschließung des Gebietes sollte im Hinblick auf die damals noch zahlreich vorhandenen Gemeindegrundstücke im Baugebiet "Stock-Berg" im Ortsteil Bierlingen nicht erschlossen werden.

Zwischenzeitlich ist die Situation nun die, dass die Gemeinde im Ortsteil Bierlingen bzw. innerhalb des Gemeindegebietes generell über kaum oder keine kommunalen Baugrundstücke mehr verfügt. Da Verhandlungen mit einem Grundstückseigentümer auf Erwerb einer Teilfläche, um die bereits genannten Bauplätze 10,11 und 12 einer besseren Bebauung zuführen zu können, scheiterten, schlägt die Verwaltung vor, zum einen den Bebauungsplan "Dorfgärten" im westlichen Bereich wie bereits ausgeführt zu ändern und dann auch die Erschließung umzusetzen.

Hinsichtlich einer Erschließung war man bisher zurückhaltend, weil ein abwassertechnisches Problem durch weitere Abwässer, die dem öffentlichen Kanal in der Herdererstraße zugeführt werden, hätte entstehen können. Allerdings hat die Gemeinde Starzach zur Lösung des Abwasserproblems in der Herdererstraße bzw. auch in den sich anschließenden Straßenbereichen eine Förderzusage für einen Stauraumkanal mit dem dann auch die Abwässer aus dem Baugebiet Dorfgärten besser abgeleitet werden können. Die Herstellung des Stauraumkanals soll in Verbindung mit der Erschließungsplanung des Baugebietes "Dorfgärten" erfolgen.

Aufgrund der bereits geleisteten Vorarbeiten im Zusammenhang mit der Bezuschussung des Stauraumkanals soll das Büro Gauss + Lörcher, Rottenburg a.N. mit der Änderung des Bebauungsplanes sowie mit der Umsetzung der Erschließungsplanung beauftragt werden. Die Finanzierung der Planungskosten für die Erschließung des Baugebietes erfolgt entweder über eine Entnahme aus der allgemeinen Rücklage beim Haushaltsvollzug 2017 oder eine haushaltsexterne Finanzierung. Die Planung und Umsetzung des Stauraumkanals ist wie dargelegt bereits finanziert.

Im Prinzip soll an den Grundzügen der Planung nichts verändert werden, d.h. es bleibt bei der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA), einer zweigeschossige Bauweise sowie bei Dachform "Flachdach, Pultdach und Satteldach".

Da die Gemeinde noch nicht Eigentümerin aller Grundstücke im Planbereich ist, ist es notwendig ein Baulandumlegungsverfahren parallel zum Bebauungsplanänderungsverfahren einzuleiten. Da sich bei den vorgesehenen Änderungen nur Verschiebungen hinsichtlich der Lage der Verkehrsflächen und Aufteilung des Bauplatzes Nr. 9 ergeben und so keine weiteren Bauflächen geschaffen werden, kann das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren nach §13 a BauGB durchgeführt werden. Damit ist auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht notwendig.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird im Rahmen des Änderungsverfahrens erforderlich sein. Die Verwaltung schlägt vor das Büro HPC in Rottenburg damit zu beauftragen.

BESCHLUSSANTRAG:

1. Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Dorfgärten" im Ortsteil Fell-dorf im vereinfachten Verfahren nach §13 a Nr. 2 BauGB.
2. Der Gemeinderat stimmt dem Bebauungsplanänderungsentwurf des Büro Gauss und Lörcher, Rottenburg a.N. vom 17. Februar 2017, sowie dem Entwurf der Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, je Stand 15.02.2017 zu.
3. Das Büro Gauss und Lörcher, Rottenburg a.N. wird mit der Änderungsplanung, entsprechend dem beigefügten Honorarvorschlag (rotes Papier), beauftragt.
4. Der Gemeinderat beauftragt das Büro HPC in Rottenburg mit der Durchführung der Artenschutzrechtlichen Prüfung.
5. Der Gemeinderat beauftragt das Büro Gauss und Lörcher, Rottenburg a.N. mit der Erschließungsplanung für das Plangebiet "Dorfgärten".
6. Die Verwaltung wird ermächtigt, das Erforderliche zu veranlassen.