



Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Hauptamt
Az: 621.41

Gemeinderat

- **Drucksache**



- **Tischvorlage**



Vorlage Nr. 64 / 2017

zu TOP 12 öffentlich

zur Sitzung am 25. September 2017

Betrifft:

Aufstellung eines Bebauungsplanes "Stock" im Ortsteil Bierlingen

- Aufstellungsbeschluss im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch
- Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes

Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

Anlagen:

- Entwurf der Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften mit Datum 14.09.2017
 - Einleitung zur Begründung zum Bebauungsplan "Stock", mit Datum vom 25.09.2017
 - Begründung zum Bebauungsplan "Stock", mit Datum vom 14.09.2017
- Bebauungsplanentwurf, Planstand 08.08.2017

Datum
14. September 2017

Bürgermeister
Thomas Noé

Hauptamt
Marie-Sophie Zegowitz

SACHDARSTELLUNG:

Mit Verkündigungsdatum vom 30. Juni 2017 erfolgte das Urteil 3 S 837/16 des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg wegen der Ungültigkeit des Bebauungsplanes „Stock-Berg.“

Der 3. Senat hatte entschieden, dass der bis dato rechtskräftigen Bebauungsplan „Stock-Berg“ 1 vom 19. November 2007 mit Ablauf des 14.08.2017 außer Kraft tritt.

Daraufhin hatten u.a. Gespräche mit dem Anwalt der Gemeinde sowie dem Ingenieurbüro Gauss und Lörcher aus Rottenburg am Neckar stattgefunden.

Fazit der Gespräche war, dass das bisherige Geltungsgebiet des Bebauungsplanes künftig in zwei Geltungsgebiete aufgeteilt wird.

Hintergrund ist, dass der Bereich südwestlich und nordwestlich der Schwarzwaldstraße gem. § 34 Baugesetzbuch dem Innenbereich zugeschrieben wird. Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Berg“ dem Außenbereich, weshalb unterschiedliche Verfahrensarten zur Aufstellung des Bebauungsplan gewählt werden.

Aufgrund der bereits überwiegenden vorhandenen Bestandsbebauung bedarf es rechtlich im Bereich des „Stock“ nicht unbedingt eines neuen Bebauungsplanes.

Im Sinne der städtebaulichen Ordnung erachtet die Gemeindeverwaltung eine Neuplanung des Gebietes jedoch als sinnvoll, so dass dortige Baulücken im Vergleich zu bereits erstellten Wohngebäuden eine gleichartige Bebauung erhalten und die bisherigen planungsrechtlichen und sonstigen baurechtlichen Vorgaben „wieder“ (Stock-Berg 1. Änderung) gelten sollen.

Des Weiteren zählen die angrenzenden Grundstücke an die Straßen „Schönbuchstraße“ und „Im Stock“ und die Grundstücke im bereits bestehenden uns bisher als Mischgebiet ausgewiesen Flächen im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes zum Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurf Stock.

Bezüglich der textlichen Festsetzungen sollen sich keine Änderungen ergeben zum bisherigen (Stock-Berg 1. Änderung) bestehenden Bebauungsplan.

Änderungen haben sich in Bezug auf die Flurstücke 3042 bis 3045 ergeben, dass anstelle einer Doppelhaushälfte nun auch die Möglichkeit besteht, zwei Grundstücken zusammenzuführen und ein Einzelhaus darauf zu erstellen.

Dies ist aus Sicht der Verwaltung zwingend nötig, da sich die bisherigen drei im Gemeindeeigentum befindlichen Grundstücke nicht vermarkten ließen, insbesondere da Interessenten angemerkt hatten, dass wenn sie aufs Land ziehen, nur Interesse an einem Einzelhaus haben und nicht an einer Doppelhaushälfte.

Die im Plan ersichtlichen veränderten Grundstückszuschnitte sind Folge des Lärmgutachtens, mit Datum vom 24. März 2017, das durch die Firma Müller-BBM GmbH aus München erstellt wurde.

Es ist beabsichtigt, dass die künftigen Grundstücksflächen wie bisher auch als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Aus diesem Grund soll die Abstandsfläche zwischen der Wohnbebauung und der bestehenden Schreinerei so gestaltet sein, dass dort nicht mehr als 55 db(A) an Lärmimmissionen anfallen.

Aufgrund des bisher vorhandenen Bebauungsplanes, dessen Flächen unter anderem im Flächennutzungsplan enthalten sind, kann auch aufgrund der Tatsache, dass die Fläche weniger als 20.000 m² im Innenbereich beträgt, das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch gewählt werden.

Dies hat zur Folge, dass keine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und keine frühzeitige Anhörung stattzufinden hat.

Da alle Unterlagen vorliegen, dazu zählen die textliche Festsetzung, die Begründung, eine Einleitung zu der Begründung sowie der Bebauungsplanentwurf, kann neben der Fassung des Aufstellungsbeschlusses gleichzeitig der Beschluss zur Offenlage erfolgen.

Nach der durchgeführten Offenlage können dann ggfls. eingegangene Einwendungen und Anregungen der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden oder von sonstigen Einwendungen in einer weiteren Gemeinderatssitzung abgearbeitet werden und die Planunterlagen entsprechend angepasst werden.

Danach sollte ein Satzungsbeschluss nichts mehr entgegenstehen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, das oben dargestellte Vorgehen zu verfolgen.

BESCHLUSSANTRAG:

1. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Stock“ im Ortsteil Bierlingen im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch aufzustellen.
2. Dem Planentwurf mit Datum vom 08.08.2017 und den textlichen Festsetzungen und örtlichen Gestaltungsvorschriften mit Datum vom 14.09.2017 sowie der Begründung mit Datum vom 14.09.2017 sowie der Einleitung zur Begründung mit Datum vom 25.09.2017 wird zugestimmt.
3. Der Gemeinderat beschließt gleichzeitig die Offenlage der Planunterlagen sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Erforderliche zu veranlassen.