



D
STARZACH

Sitzungsvorlage

Amt: Hauptamt
Az: 621.41

Gemeinderat

- **Drucksache**



- **Tischvorlage**



Vorlage Nr. 99/2018

zu TOP 8 **öffentlich**

zur Sitzung am 22. Oktober 2018

Betrifft:

Bebauungsplan „Oberer Mühleweg“ im Ortsteil Wachendorf

Hier:

- **Abarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage**
- **Änderung des Geltungsbereichs**
- **Beschluss zur erneuten verkürzten Offenlage**

Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

Anlagen:

- Bebauungsplanentwurf mit Datum vom 11.10.2018
- Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften mit Datum vom 22.10.2018
- Begründung mit Datum vom 22.10.2018
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Büro HPC AG mit Datum vom 11.07.2018
- Synopse Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden mit Datum vom 08.10.2018
- Synopse Privatpersonen mit Datum vom 08.10.2018

Datum
10.10.2018

Bürgermeister
Thomas Noé

Hauptamt
Marie-Sophie Zegowitz

SACHDARSTELLUNG:

In der Gemeinderatssitzung am 23.07.2018, auf die Drucksache 63/2018 wird an dieser Stelle verwiesen, erfolgte der Beschluss zur Offenlage für den Bebauungsplan "Oberer Mühleweg" im Ortsteil Wachendorf im Verfahren nach § 13 b BauGB.

In der heutigen Sitzung wird beabsichtigt, den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes zu ändern. Dies muss im Anschluss daran der Umlegungsausschuss entsprechend bei der Einleitung des Verfahrens berücksichtigen. In dieser Gemeinderatssitzung bedarf es aber keiner weiteren Beschlussfassung über diesen neuen Abgrenzungsplan des Baulandumlegungsverfahrens. Dies wurde mit dem Vermesser Herrn Dehmer besprochen.

In der aktuellen Sitzung soll nun über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen werden.

Zur Situation:

Die Gemeindeverwaltung Starzach hat bisher den Ansatz verfolgt, so viel Mehrwert wie möglich für die Baulandentwicklung in Starzach, hier speziell für den Ortsteil Wachendorf, zu schaffen. Als Beispiel sei genannt, dass private Stichstraßen in öffentliches Eigentum kommen sollen, um auch für die Zukunft die Zufahrten zu gewährleisten und Leitungsrechte zu sichern. Im Falle des Oberen Mühleweges hatten z.B. die Grundstückseigentümer der bisherigen Flst. Nr. 175/2 und 177/1 geäußert, bauen zu wollen. Die Grundstücke hätten durch die bisherige Planung eine Zufahrt erhalten.

Es fand am 17.09.2018 eine zweite Begehung mit den Anliegern/Eigentümern des Oberen Mühleweges statt, um zusammen mit den Ingenieuren des Büro GAUSS Ingenieurtechnik GmbH aus Rottenburg am Neckar, die Feinabstimmung in Hinsicht auf den anstehenden Ausbau im Frühjahr 2019 abzustimmen.

Die Ausschreibung der Ausbaumaßnahme soll über die Wintermonate 2018/2019 erfolgen. Bis dahin sollte der Bebauungsplanentwurf einen finalen Planreife haben. Es wird ein Satzungsbeschluss für Ende des Jahres 2018 beabsichtigt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und der zum Großteil nicht vorhandenen Bereitschaft der Eigentümer, gemäß der Baulandrichtlinie, die Grundstücke und Stichstraßen an die Gemeinde zu verkaufen, wurde auch im Hinblick auf das daraus resultierende Umlegungsverfahren und den zeitlichen Aspekt der Auslagerung des Gewerbebetriebes Weimer sowie des auslaufenden Landessanierungsprogramms seitens der Verwaltung entschieden dem Gemeinderat vorzuschlagen, die Flächen südlich der Straßenanlage aus dem Geltungsbereich zu nehmen.

Sollten hier später Probleme wegen Leitungsrechten oder Zufahrten auftreten, so haben sich die Eigentümer dann privatrechtlich damit auseinanderzusetzen und die Gemeinde ist zunächst außen vor.

In einigen Stellungnahmen wurde bemängelt, dass der Obere Mühleweg aufgrund der „Geruchsstunden“ wegen der Tierhaltung der Landwirte und Gewerbetreibenden am Oberen Mühleweg nicht bewohnbar sei und es zudem nicht sinnvoll sei dort neue Bauplätze auszuweisen. Auch schaffe man sich angeblich eine Konkurrenzsituation mit dem Baugebiet „Brühl III“.

Im Einzelnen wird auf diese Stellungnahmen in der Synopse eingegangen. Dennoch möchte die Gemeindeverwaltung ein paar grundlegende Auffassungen hierzu abgeben:

Das Regierungspräsidium Tübingen hat ein Gutachten dahingehend vorgenommen, ob sich die „Geruchsstunden“ der Tierhaltung auf die geplanten Bauplätze negativ auswirkt. Im Kern wurde der Gemeinde Starzach dann auch von der unteren Landwirtschaftsbehörde im Landratsamt Tübingen mitgeteilt: „*dass von der Tierhaltung keine relevanten Immissionen dem BPlan Oberer Mühleweg entgegenstehen. Sie können ihre Planungen wie vorgesehen realisieren.*“

Zum Thema Konkurrenz: Es ist zutreffend, sollte alles satzungsgemäß beschlossen werden können, dass in Wachendorf dann an zwei Stellen Bauplätze ausgewiesen werden würden. Aber dem Oberen Mühleweg liegt ein anderer Sachverhalt zugrunde. Seit 2012 wird versucht, entlang des Oberen Mühlewegs Lösungen zu finden, auch im Sinne einer Nachverdichtung. Der Ausbau der Straßenanlage muss nach zeitlicher Vorstellung der Verwaltung im Jahr 2019 durchgeführt werden. Eine städtebauliche Planung trotz dieser Entwicklungen komplett außer Acht zu lassen wäre städtebaulich und strategisch falsch. Insbesondere, da die meisten Eigentümer entlang der Straße ihre Wiesen zwar nicht verkaufen, aber dort Bauplätze für Nachkommen haben wollen. Es ist daher nur eine Frage der Zeit, bis z.B. ein Bauplatz in einer Baulücke gewünscht wird, für den dann wiederum auch eine Erschließung vorhanden sein sollte.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Die Verwaltung befürwortet das genannte Vorgehen und es ergeht folgender

BESCHLUSSANTRAG:

1. Der Gemeinderat berät und beschließt die vorliegenden Planunterlagen des Bebauungsplans „Oberer Mühleweg“ im Ortsteil Wachendorf in Verfahren nach § 13 b BauGB.
2. Der Gemeinderat beschließt die Durchführung der erneuten verkürzten Offenlage.