



D
STARZACH

Sitzungsvorlage

Amt: Hauptamt
Az: 621.41

Gemeinderat

- **Drucksache**



- **Tischvorlage**



Vorlage Nr. 25/2019

zu TOP 7 **öffentlich**

zur Sitzung am 26. Februar 2019

Betrifft:

Aufstellung eines Bebauungsplanes "Oberer Mühleweg" im Ortsteil Wachendorf im Verfahren nach § 13 b BauGB

- Abarbeitung, Beratung und Beschlussfassung der eingegangenen Stellungnahmen der Privatpersonen, Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden im Rahmen der erneuten Offenlage
- Beratung der Planunterlagen
- Satzungsbeschluss

Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

Anlagen:

- Bebauungsplanentwurf mit Datum vom 14.02.2019
- Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften mit Datum vom 14.02.2019
- Begründung mit Datum vom 14.02.2019
- Synopse Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden sowie Private mit Datum vom 14.02.2019
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Büro HPC AG mit Datum vom 07.12.2018,
- Entwurf der Satzung mit Datum vom 14.02.2019

Datum
14.02.2019

Bürgermeister
Thomas Noé

Hauptamt
Marie-Sophie Zegowitz

SACHDARSTELLUNG:

In der Gemeinderatssitzung am 17. Dezember 2018, auf die Drucksache 122/2018 wird an dieser Stelle verwiesen, erfolgte unter TOP 12 der Beschluss zur erneuten Offenlage für den Bebauungsplan "Oberer Mühleweg" im Ortsteil Wachendorf im Verfahren nach § 13 b BauGB.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und der Eigentumsverhältnisse wurde auch im Hinblick auf das daraus resultierende Umlegungsverfahren und den zeitlichen Aspekt der Auslagerung des Gewerbebetriebes Weimer sowie des auslaufenden Landessanierungsprogramms seitens des Gemeinderats damals entschieden, die Flächen südlich der Straßenanlage aus dem Geltungsbereich zu nehmen. Die nichtöffentliche Sitzung des Ständigen Umlegungsausschusses zur Einleitung der Umlegung fand zwischenzeitlich am 22. Januar 2019 statt.

In derselben Sitzung am 25.02.2019 soll die Vergabe der Bauarbeiten für den Ausbau des Oberen Mühlewegs beschlossen werden.

In der Gemeinderatssitzung wird einzeln auf die abgegebenen Stellungnahmen eingegangen, diese werden einzeln beraten und abgewogen und es sollen, soweit erforderlich, die notwendigen Beschlüsse hierzu gefasst werden. Es wird auf die, dieser Drucksache als Anlage, beigefügte Synopse verwiesen.

Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen eingereicht, die eine Änderung an der Planung erfordert haben.

Von Privatpersonen wurden verschiedene Stellungnahmen eingereicht.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in allen einzelnen Punkten in der Synopse aufgearbeitet und geprüft.

Der Gemeinderat als verantwortliches Gremium der Bauleitplanung hat über die einzelnen Stellungnahmen zu beraten und beschließen.

Es erfolgte eine Anpassung der Unterlagen aufgrund der bestehenden Zufahrt zum Oberen Mühleweg 1.

Das Flst. 801 (Oberer Mühleweg 11, Flst. 2846 neu) wird derzeit über eine asphaltierte Fläche auf dem Flst. 802 (Flst. 2845 neu) angefahren.

Es besteht hierfür eine Baulast. Diese besagt, dass 3 m Abstand auf dem „Zufahrtsgrundstück“ Flst. 802 (Flst. 2845 neu) zugunsten des Oberen Mühleweg 11 bestehen sollen. Den Angaben der Abgeber der Stellungnahme zufolge besteht für diese Fläche ein privatrechtliches Pachtverhältnis.

Es ist darauf hinzuweisen, dass per Baulast nur 3 m Abstand geregelt sind. In der Realität ist eine Fläche von fast 4 m Breite asphaltiert. Die Gemeinde schlägt vor, den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend also mit 4 m zu berücksichtigen.

In den textlichen Festsetzungen wurde daher unter der Nr. 11 ergänzt, dass diese schraffierte Fläche (im zeichnerischen Teil angepasst) von jeglicher Bebauung, auch Nebenanlagen, und jeglicher Bepflanzung freigehalten werden muss.

Die Fläche muss vom Hausgrund einen Abstand von vier Metern haben und ist waagrecht zu messen.

In der Begründung unter Nr. 10 wurde dies näher erläutert. Dort heißt es: Im Bebauungsplan wird eine Fläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung, auch Nebenanlagen, und Bepflanzung freizuhalten ist.

Sie dient der Zufahrt in den rückwärtigen Bereich des Grundstücks mit der Parzellenummer 801 und muss deshalb von allen baulichen Anlagen, auch Nebenanlagen, und Bepflanzungen freigehalten werden.

Diese Festsetzung wird von einer bestehenden Baulast abgeleitet, die nur im Einvernehmen mit allen Beteiligten gelöscht werden kann. Bei einer Löschung der diese Festsetzung begründende Baulast, entfällt die im Bebauungsplan festgelegte Vorgabe, der Freihaltung der Fläche. Baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Bepflanzungen dürfen dort dann erstellt werden.

Die ausführliche Abwägung und rechtliche Auseinandersetzung mit dieser Änderung ergab, dass die aktuelle Zufahrtsituation dadurch beibehalten werden kann.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung wird die Änderung der Planung eine zielführende Lösung herbeigeführt. Die Eigentümer des Oberen Mühlewegs 11 können wie bisher zufahren und durch die städtebauliche Überplanung des Nachbargrundstückes entstehen nun keine Nachteile im Vergleich zur bestehenden Situation.

Es wird hiermit erneut darauf hingewiesen, wie von Bürgermeister Noé bereits in der Sitzung am 29.01.2019 bekannt gegeben wurde, dass in der Sitzung am 22.10.2018 in der Anlage 6, Synopse der Privatpersonen mit Datum vom 08.10.2018 ein redaktioneller Datumsfehler unterlaufen war. Herr Hermann Faiß und Ingeborg hatte seine Stellungnahme nicht am 05.08.2018 eingereicht, sondern am 05.09.2018. Inhaltlich wurde diese Stellungnahme Punkt für Punkt beraten und einzelne Beschlüsse gefasst, sodass das falsche Datum unerheblich ist und die Abwägung umfassend erfolgt ist.

Im Anschluss an die Beratung und Beschlussfassung kann der Beschluss der Satzung erfolgen. Diese wird öffentlich bekannt gemacht. Der Satzungsbeschluss in dieser Sitzung gemeinsam mit dem Vergabebeschluss ist erforderlich, sodass die Bauarbeiten beginnen können und auch eine Erschließung der neu entstehenden Bauplätze im Zuge des Ausbaus des Oberen Mühlewegs erfolgen kann.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Die Verwaltung befürwortet das genannte Vorgehen und es ergeht folgender

BESCHLUSSANTRAG:

1. Der Gemeinderat berät und beschließt die der Drucksache als Anlage beigefügten, nach einer ausführlichen Abwägung, geänderten Planunterlagen des Bebauungsplans „Oberer Mühleweg“ im Ortsteil Wachendorf in Verfahren nach § 13 b BauGB
2. Der Gemeinderat beschließt die Satzung des Oberen Mühlewegs samt den dazugehörigen Unterlagen.