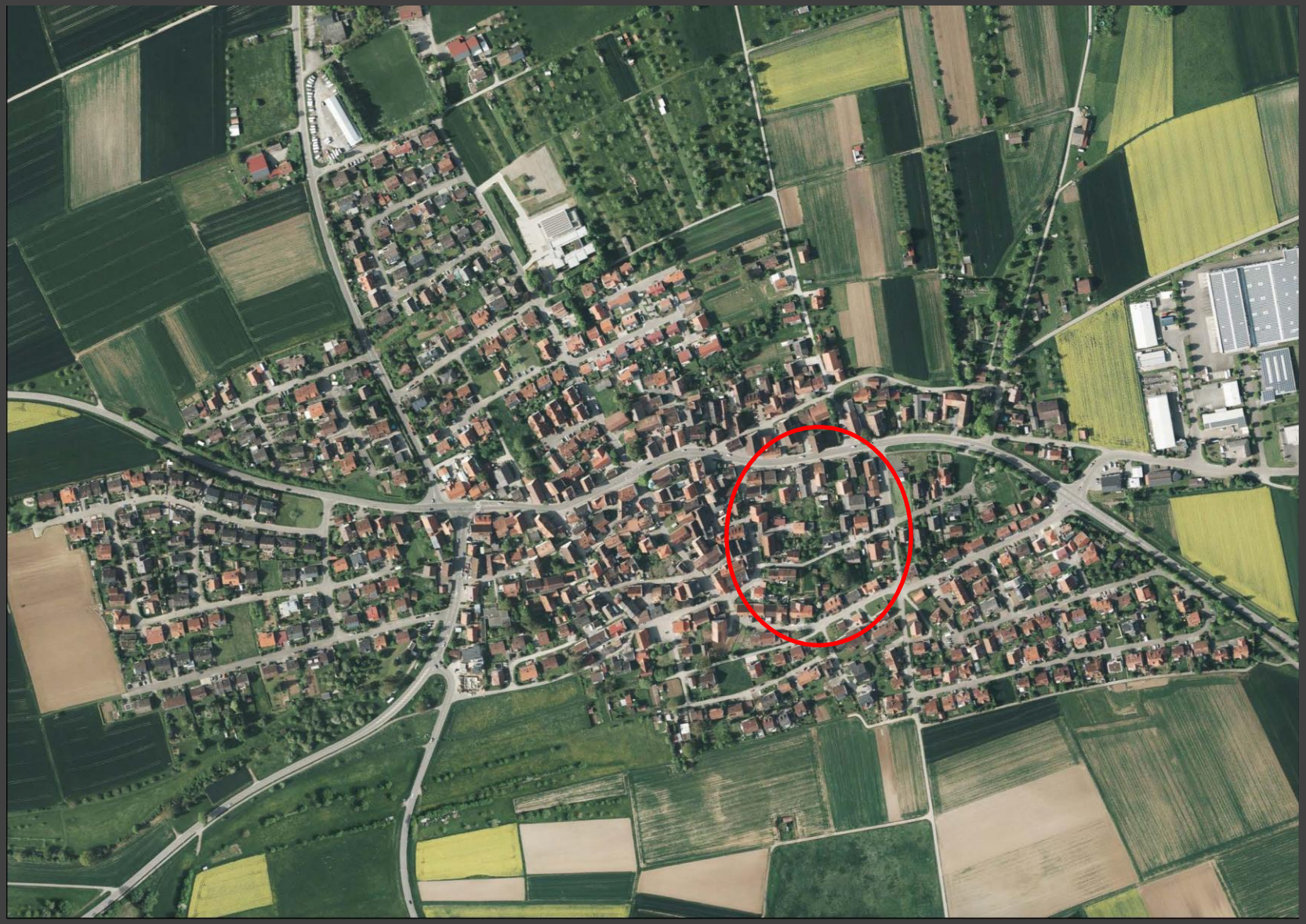
Bebauungsplan „Im Wiesengrund“ Rottenburg am Neckar – Seebronn Ergänzendes Verfahren nach § 214 BauGB

Vorberatung Auslegungsbeschluss

Sitzung des Ortschaftsrats am 29. Juni 2016



Verfahrensstand

08.06.2012		*Bekanntmachung Inkrafttreten des Bebauungsplan „Im Wiesengrund“*
19.06.2015		*Urteil VGH: Unwirksamkeit Bebauungsplan „Im Wiesengrund“*
04.09.2015		*ortsübliche Bekanntmachung der Aufhebung des Bebauungsplans*
19.01.2016 *26.01.2016*	*OR/* *GR*	*Einleitungsbeschluss für das ergänzende Verfahren nach § 214 BauGB (Vorlage Nr. 2015/243)*
11/2015 – *26.04.2016* *27.04.2016*		*gutachterliche Beurteilung Lärmsituation (Ortstermin 23.03.2016)* *Zusendung Gutachten an Landwirt und Frist zur Stellungnahme bis 13.5.2016*
05/2016		*anschl. Ausarbeitung Bebauungsplanentwurf*
29.6.2016	OR	Vorberatung Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan „Im Wiesengrund“
12.07.2016	*GR*	*Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan „Im Wiesengrund“*

Planungsanlass

Der Verwaltungsgerichtshof Mannheim hat mit Urteil vom 19.06.2015 den Bebauungsplan „Im Wiesengrund“ für unwirksam erklärt.

- Ermittlungsfehler (Hofstelle)

- Abwägungsfehler (keine Ermittlung = falsche Abwägungsgrundlage)

Fazit:
Die Fehler können im planergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB behoben werden.

Beschluss des „fehlerbehafteten“ Verfahrensschritts ist erneut zu fassen und die darauf folgenden Verfahrensschritte bis zum Satzungsbeschluss erneut durchzuführen.
Der „geheilte“ Bebauungsplan soll rückwirkend in Kraft gesetzt werden.

Die **Änderungen im ergänzenden Verfahren** nach § 214 (4) BauGB **beschränken** sich ausschließlich auf die im Urteil **gerügten Fehler**.

Einholung **gutachterliche Einschätzung** der **Lärmsituation** der **landwirtschaftlichen Hofstelle**.

Zeichnerischer Teil:

Art der baulichen Nutzung wurde von MI/WA in ein MD geändert.

Textliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung wurde von MI/WA in ein MD geändert; die Tierhaltung und andere störende Nutzungen wurden ausgeschlossen. Gebietsbezeichnungen/-bezüge wurden angepasst.

Begründung:

Ergänzungen zu Planungserfordernis, Entwicklungen seit dem (alten) Satzungsbeschluss, Umsetzung CEF-Maßnahmen (Artenschutz: Nistkästen für Fledermäuse und Vögel, gutachterliche Beurteilung der Lärmsituation (Hofstelle), Planungsrechtliche Festsetzungen (Änderung der Art der Nutzung), Anpassung Gebietsbezüge, Planungs- und Erschließungskosten sowie Folgekosten.

Abb. 4: Planbereich mit Überschwemmungsfläche Hochwasser HQ_{100} (Luftbildaufnahme Frühjahr 2014)

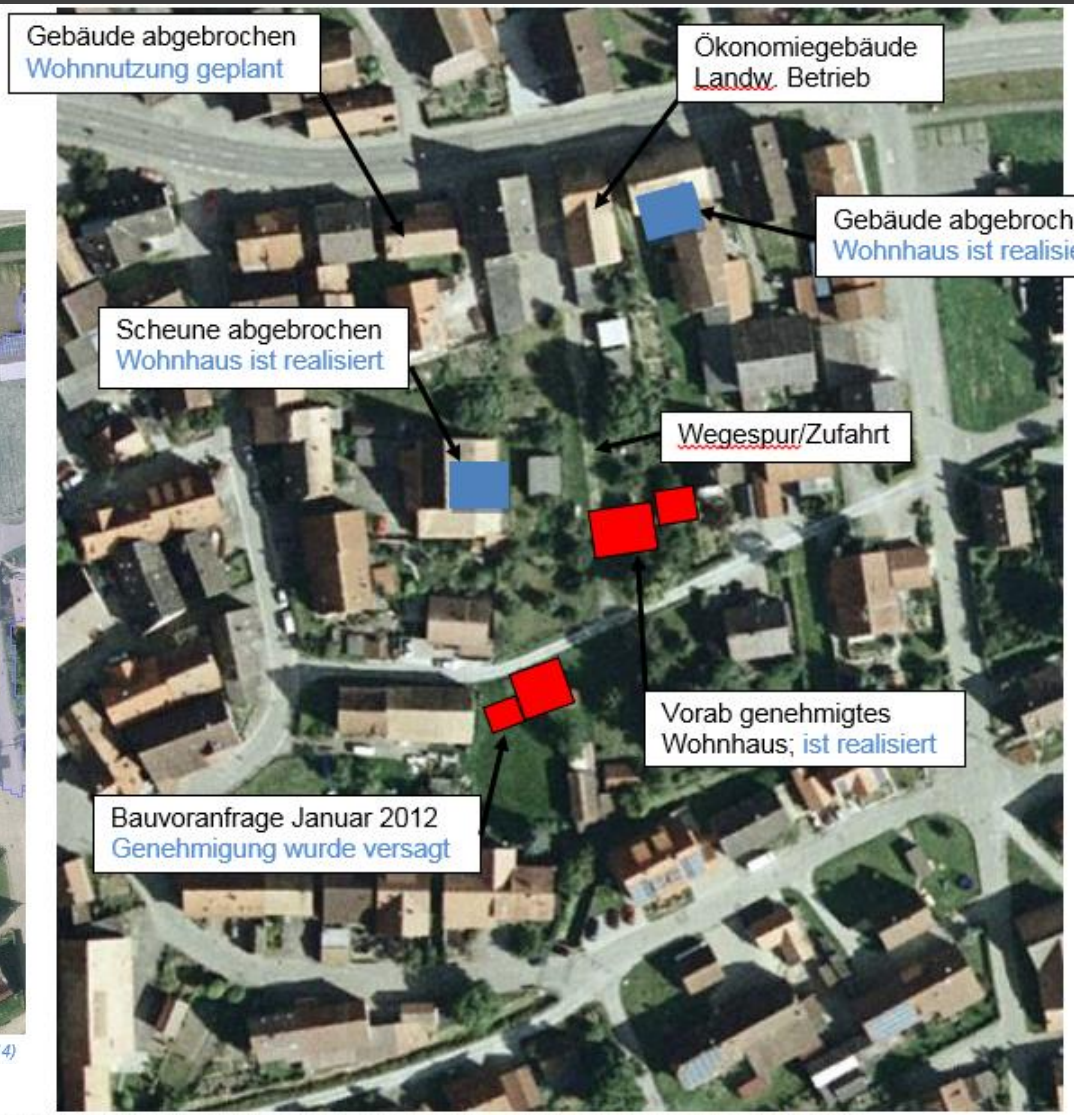


Abb. 3: Planbereich und Rahmenbedingungen (weitere bauliche Entwicklung seit 8.6.2012)

Gutachterliche Beurteilung Lärm

Ortstermin:	23. März 2016 auf der Hofstelle Hindenburgstraße 48
Nutzung:	Flst.Nr. 105/1 und 105 zu großen Teilen landwirtschaftlich genutzt; Unterstellung Maschinen/Geräte; die bei Bedarf tagsüber zur Bestellung der Ackerflächen und Wiesen eingesetzt werden Lagerung Ernteerzeugnisse (Heu und Saatgut) Einlagerung Heuballen (12-15 kg) in Scheune an wenigen Tagen im Jahr Tierhaltung beschränkt sich auf Hühnerhaltung (Eigenbedarf)
Arbeitszeit:	Betrieb beschäftigt 1-2 Personen; Arbeitszeit beginnt i.d.R. 13 Uhr und endet gegen 18 Uhr; Ausnahmen bilden Arbeitseinsätze in der Erntezeit, die auch bis nach 22 Uhr andauern können und den Zeitbereich nachts tangieren.
Zufahrt:	erfolgt von Süden (Straße im Wiesengrund)
Umfeld:	Pferd, Hühner, gewerbliche Nutzung, überwiegend Wohnnutzung
Lärm:	keine unzulässigen Lärmeinwirkungen zu erwarten (aufgrund der hinsichtlich Dauer und Intensität als gering anzusehenden Tätigkeiten auf dem Betriebsgrundstück); Punktuelle Störungen nicht auszuschließen → in dörflichen Strukturen als ortsüblich anzusehen.

Gutachterliche Beurteilung Lärm

Ergebnis:

Intensievierung des Betriebes ist aufgrund der begrenzten, eingeschränkten Fläche und der vorhanden Baulichkeiten nicht anzunehmen.

Bestehende Nutzungen wären dabei zu berücksichtigen (Gebot der Rücksichtnahme)

Die Ausweisung eines „Dorfgebiets“ nach § 5 BauNVO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als folgerichtig erachtet.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:	Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO (Groß-)Tierhaltung unzulässig
Maß der baulichen Nutzung:	GRZ i.V. überbaubare Grundstücksfläche
Höhe der baulichen Anlagen:	min./max. Traufhöhe u. Firsthöhe / Vollgeschossangabe
Bauweise:	offene Bauweise
Verkehrsflächen:	öffentliche Erschließungsstraße
Wasserflächen:	bestehende Mulde bzw. Graben
Überschwemmungsfläche:	Auflagen für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Nutzung Kellergeschosse (keine Aufenthaltsräume)

Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung:	Dachneigung; Dorfbildsatzung

1.1 Dorfgebiet (MD 1, MD 2, MD 2*, MD 3 und MD 3*)

§ 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude; unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einrichtungen und Anlagen zur Tierhaltung außer solchen, die in einem allgemeinen Wohngebiet als Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig wären.
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

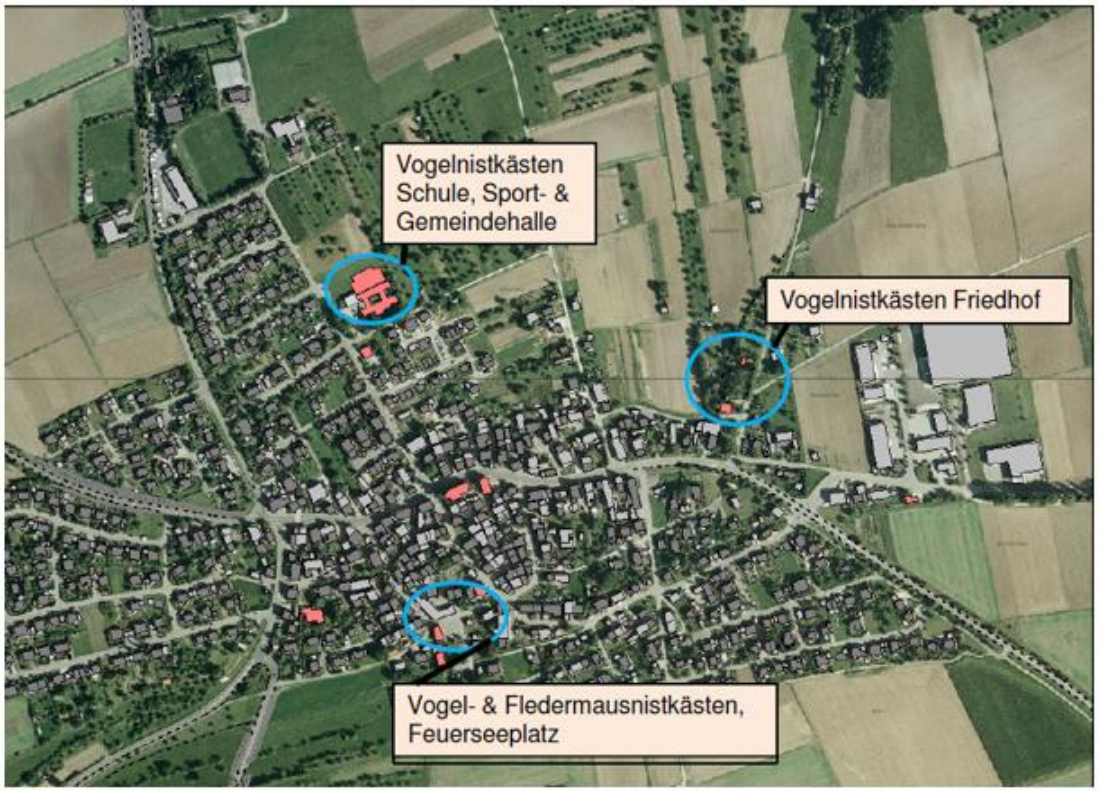
Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einrichtungen und Anlagen zur Tierhaltung darüber hinaus zugelassen werden, wenn durch Geruchsgutachten nachgewiesen wird, dass durch sie die angrenzende Wohnnutzung nicht unzumutbar belästigt wird.

Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Umweltauswirkungen / Artenschutzrechtliche Prüfung



In Abstimmung mit der städtischen Umweltbeauftragten wurden die Ausbringungsorte für die Vogel- und Fledermausnistkästen bestimmt.
Die Umsetzung der Maßnahme erfolgte im Sommer 2013:

- Fledermauskästen an Feuerwehrhaus und Musikerheim
- Vogelnistkästen an Bäumen um die Schule, Sport- und Gemeindehalle, Feuersee-platz und Friedhof.

Folgende Kosten sind nach Kostenschätzung des Tiefbauamtes der Stadt Rottenburg am Neckar vom 14.11.2011 (bestätigt 5/2016) bzw. nach Kostenschätzung des Stadtplanungsamtes vom 01.03.2012 / **24.05.2016** zu erwarten:

Straßenbau mit Straßenbeleuchtung	266.500 EUR
Kanalisation	150.000 EUR
Wasserleitung	13.800 EUR
Städtebauliche Planung	22.000 EUR
Bauleitplanung wird veraltungsintern erstellt (entspricht Honorar nach HOAI 2013)	**18.300 EUR**
Schalltechnische Untersuchung	**ca. 2.000 EUR**
Artenschutzrechtlicher Ausgleich (bereits umgesetzt)	1.000 EUR

Folgekosten (Straßenunterhaltung, Straßenbeleuchtung, Kanalnetzunterhaltung, Grünflächenpflege, Markierung/Beschilderung und Winterdienst): ca. **4.000 EUR p.a.**

Weiteres Vorgehen / Termine

Der Bebauungsplanentwurf soll

im III. Quartal 2016

zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt werden.

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplanentwurf können innerhalb des Auslegungszeitraums bei der Stadtverwaltung vorgebracht werden.

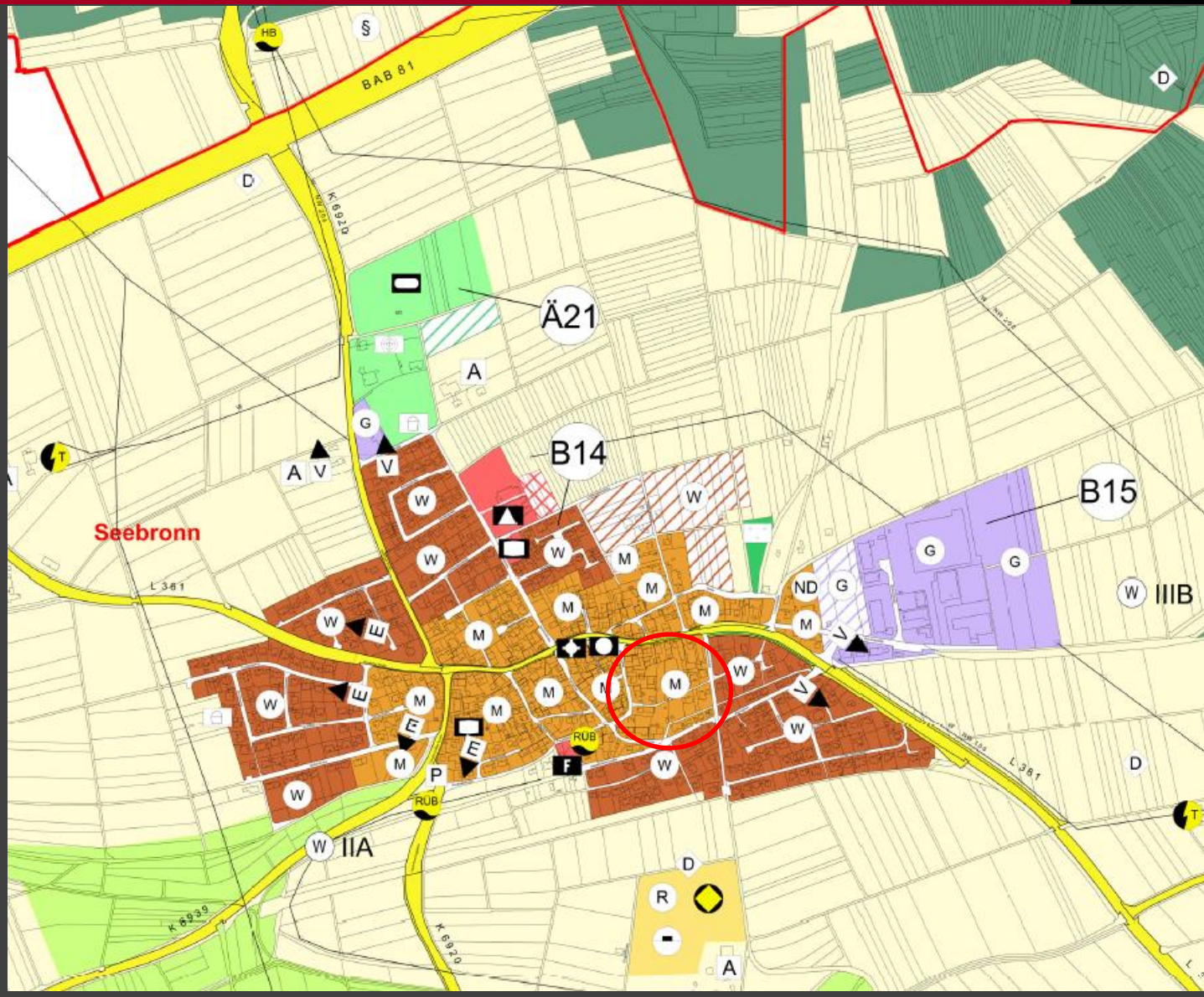
Die Behörden- und TöB-Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren ist gleichen Zeitraum wie die Offenlage/Auslegung vorgesehen.

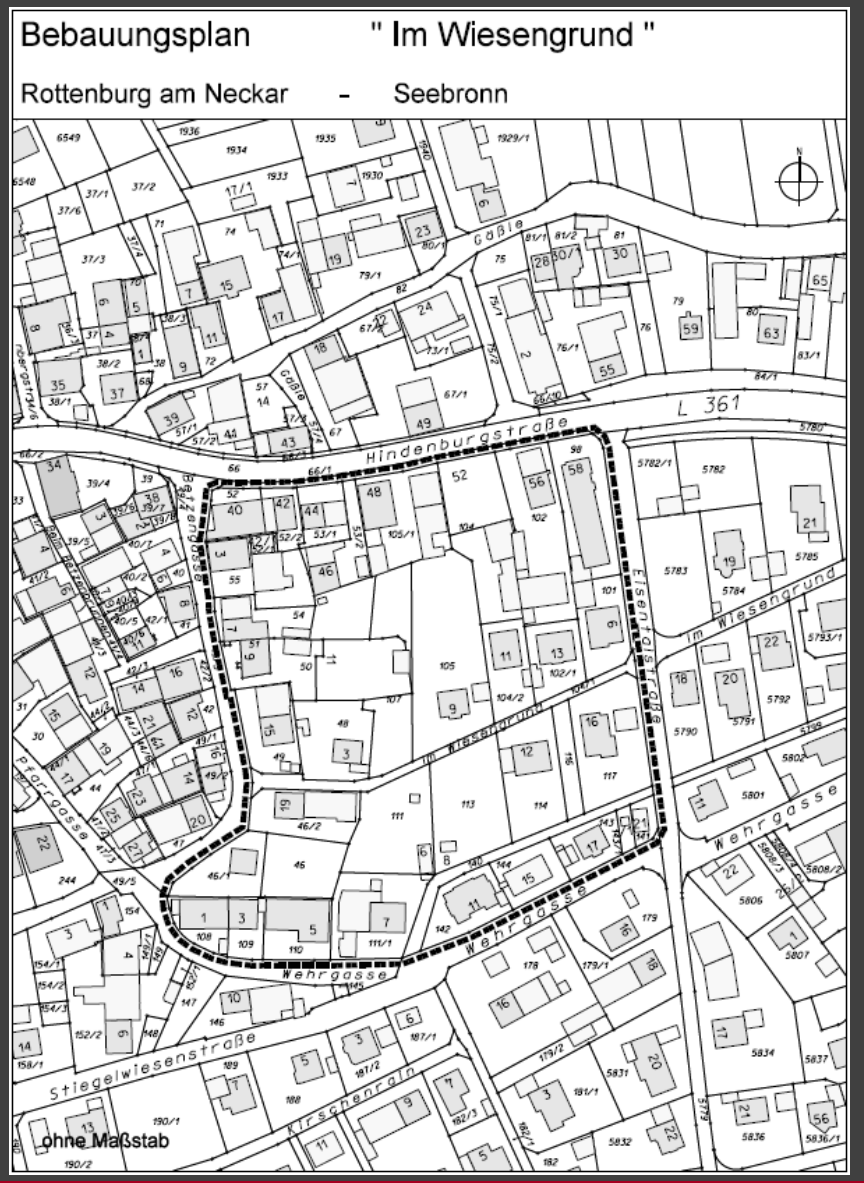
Abwägungs- und Satzungsbeschluss kann voraussichtlich im IV. Quartal 2016 gefasst werden.

Beschlussantrag / Empfehlungsbeschluss des Ortschaftsrates

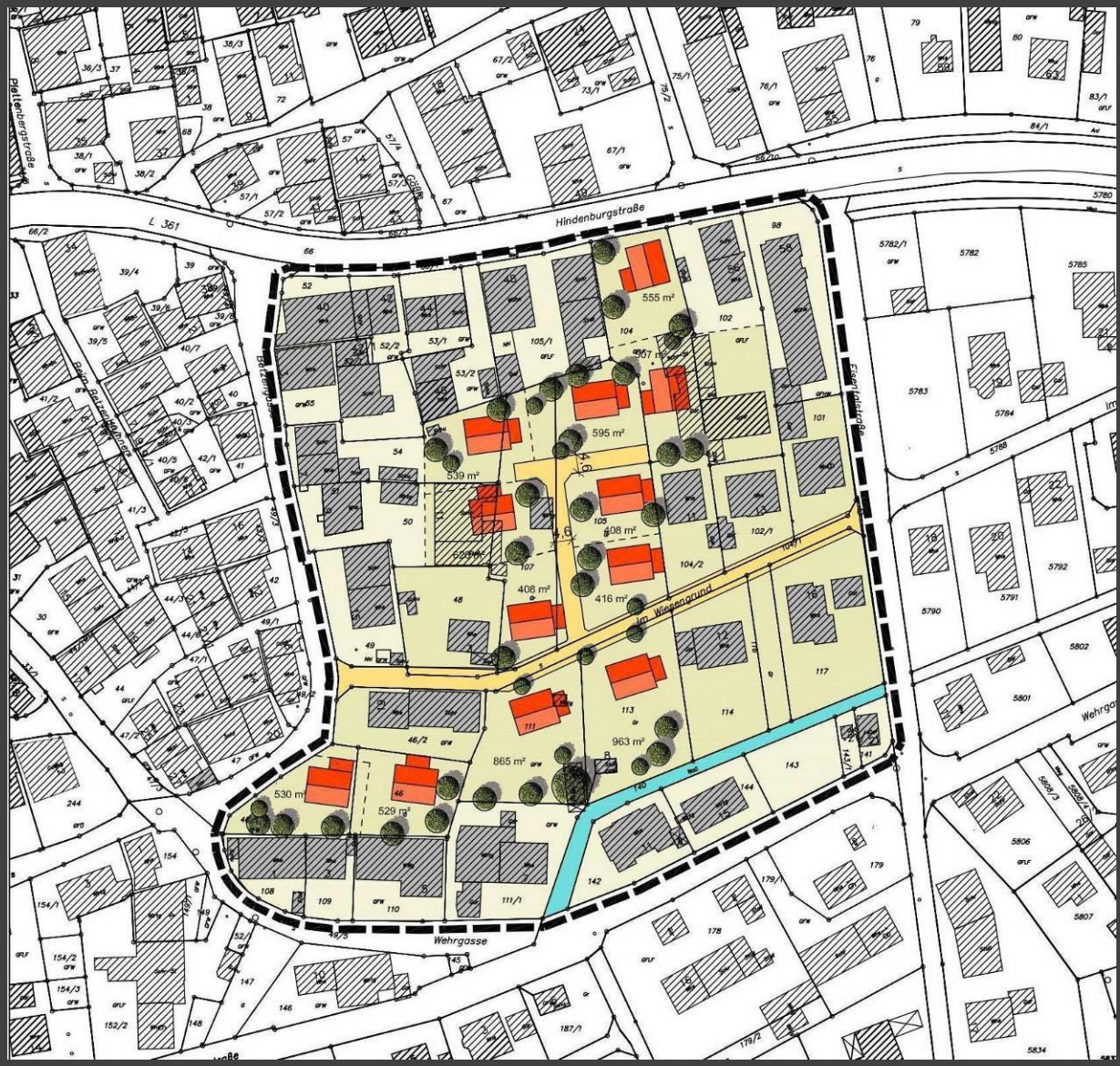
Der Gemeinderat

- beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Im Wiesengrund“ in der Fassung vom 24.05.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- beschließt die öffentliche Auslegung der Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 24.05.2016 für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 24.05.2016 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.


BAB 81
Ä21
B14
B15
Seebronn
L 361
K 6920
K 6939
IIA
IIIB
RÜB


Bebauungsplan " Im Wiesengrund "
Rottenburg am Neckar - Seebronn
L 361
Hindenburgstraße
Wehrgasse
Stiegelwiesenstraße
Kirschenrain
Im Wiesengrund
ohne Maßstab

Erschließung:
Ausbau Straße „Im Wiesengrund“
Neubau T-förmige Stichstraße
Zufahrt Hofstelle über „eigenes“ Flurstück (wie Ist-Situation)

Städtebau:
Höhenentwicklung orientiert sich am Bestand (zwei Vollgeschosse)

Baugrundstücke:
Nördl. Bereich 400-600 m²
Südl. Bereich 900 m² (Bestand)