Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2016/212

07.11.2016

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Stadtentwässerung
Tiefbauamt
Umweltbeauftragte/r

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Im Wiesengrund" und Satzung über örtliche Bauvorschriften in Rottenburg am Neckar - Seebronn
- Abwägung
- Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Seebronn	23.11.2016	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	29.11.2016	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

29.06.2016	OR/	
12.07.2016	GR	Auslegungsbeschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat
- stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 27.10.2016 zum Bebauungsplan zu,
- beschließt den Bebauungsplan „Im Wiesengrund“ in der Fassung vom 27.10.2016 und die örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet vom 27.10.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bzw. § 74 Abs. 7 LBO als Satzung.

Anlagen:

1. Abwägung
2. Bebauungsplan „Im Wiesengrund“ vom 27.10.2016, ohne Maßstab
3. Textteil vom 27.10.2016
4. Begründung vom 27.10.2016 und Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 13.04.2011
5. Satzungstext
6. Adressliste Bürger/-innen – nicht-öffentlich

gez. Stephan Neher	gez. Thomas Weigel	gez. Angelika Garthe
Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Folgende Kosten sind nach Kostenschätzung des Tiefbauamtes der Stadt Rottenburg am Neckar vom 14.11.2011 (bestätigt 05/2016) bzw. nach Kostenschätzung des Stadtplanungsamtes vom 01.03.2012 / 24.05.2016 / *14.06.2016* zu erwarten*:*

Straßenbau mit Straßenbeleuchtung	266.500 EUR
Kanalisation	150.000 EUR
Wasserleitung	13.800 EUR
Städtebauliche Planung	22.000 EUR
Bauleitplanung wird verwaltungsintern erstellt (entspricht Honorar nach HOAI 2013)	18.300 EUR
Schalltechnische Untersuchung (Lärmgutachten)	*1.781 EUR*
Artenschutzrechtlicher Ausgleich	1.000 EUR

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
		EUR
		EUR
		EUR
Summe		EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		Bereits verfügt über	EUR
ja nein		Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPl.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- apl/üpl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
		Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

Jährliche Folgelasten/-kosten nach der Realisierung:

Die Folgekosten für Straßenunterhaltung, Straßenbeleuchtung, Kanalnetzunterhaltung, Grünflächenpflege, Markierung/Beschilderung und Winterdienst belaufen sich nach der Schätzung des Tiefbauamtes der Stadt Rottenburg am Neckar mit Stand 5/2016 auf ca. 4.000 EUR pro Jahr.

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

Jugendvertretung Integrationsbeirat Behindertenbeirat

Begründung

I. Verfahrensstand

Die Entwicklung der Innenentwicklung „Im Wiesengrund“ wurde im Gemeinderat wie folgt beraten:

09.07.2008	OR	Stadtentwicklungsplan der Stadt Rottenburg am Neckar 2020 Anhörung Ortschaftsrat zu den Themen Außen- und Innenentwicklung
03.09.2008 16.09.2008	OR/ GR	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Im Wiesengrund“ (Vorlage Nr. 90/2008)
23.09.2009 17.11.2009	OR/ GR	Ablehnung der Empfehlungsbeschlüsse (Grundsatz-, Aufstellung-, V-Sperre) Wiederholung Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Im Wiesengrund“ Erlass Veränderungssperre (Vorlage Nr. 103/2008)
20.11.2008		öffentliche Informationsveranstaltung im Rathaus Seebronn
23.02.2010 30.03.2010	OR/ GR	Grundsatzbeschluss zum städtebaulichen Konzept (Vorlage Nr. 25/2010)
23.11.2011	OR	Auslegungsbeschluss Verlängerung der Veränderungssperre
29.11.2011 06.12.2011	GR GR	Verlängerung der Veränderungssperre (Vorlage Nr. 138/2011) Auslegungsbeschluss (Vorlage Nr. 138/2011)
10.01.2012 – 09.02.2012		Öffentliche Auslegung
18.04.2012 24.04.2012	OR/ GR	Abwägung und Satzungsbeschluss (Vorlage Nr. 52/2012)
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)
29.06.2016 12.07.2016	OR/ GR	Auslegungsbeschluss (Vorlage Nr. 2016/087)
01.08.2016 – 31.08.2016		Öffentliche Auslegung

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen wird verwiesen.

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Der Bebauungsplan „Im Wiesengrund“ wurde durch das Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 19.06.2015 (AZ: 8 S 230/13) aufgehoben. Der Gemeinderat hat am 26.01.2016 die Durchführung eines planergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen (vgl. GR-Vorlage 2015/243) und somit seine Planungsabsicht erneut zum Ausdruck gebracht. Durch das planergänzende Verfahren sollen die im Normenkontrollverfahren gerügten Fehler behoben und der „geheilte“ Bebauungsplan anschließend rückwirkend in Kraft gesetzt werden. Der Aufstellungsbeschluss für das planergänzende Verfahren wurde am 12.02.2016 im Mitteilungsblatt der Stadt Rottenburg am Neckar ortsüblich bekannt gemacht.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des unbeplanten Innenbereichs „Im Wiesengrund“ ist nach wie vor notwendig. Daher wird nun unter Berücksichtigung der Belange des landwirtschaftlichen Betriebes für das gesamte Plangebiet die bauliche Nutzung „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO festgesetzt.

2. Planungskonzeption

Im seit dem 28.06.2001 wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar / Hirrlingen / Neustetten / Starzach ist die zu überplanende Fläche als Mischbaufläche dargestellt.

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die der geplanten Nutzungsabsicht entgegenstehen.

3. Gutachten

3.1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Um zu verhindern, dass in eine artenschutzrechtliche Verbotslage hineingeplant wird, hat die Stadt Rottenburg am Neckar eine „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“ beauftragt. Das Plangebiet wurde im Frühjahr 2011 auf das tatsächliche bzw. mögliche Vorkommen von streng geschützten Arten untersucht.

Es ist nicht auszuschließen, dass das Untersuchungsgebiet Teil eines Jagdreviers von Fledermäusen des Siedlungsbereichs ist, und dass sich Einzelexemplare im Sommer tagsüber in Rindenspalten vor allem der älteren Obstbäume und in Gebäudespalten aufhalten. Für Wochenstuben oder Winterquartiere dieser streng geschützten Arten oder relevante, über das Untersuchungsgebiet führende Flugstraßen bestehen keine Hinweise. Weiterhin ist es wahrscheinlich, dass das Untersuchungsgebiet von einigen häufig vorkommenden Vogelarten des Siedlungsbereichs als Brut- und Nahrungsrevier genutzt wird.

Für weitere streng geschützte Arten, z.B. der Artengruppen Bilche, Reptilien, Amphibien, Tagfalter oder andere Wirbellose bestehen im Plangebiet keine geeigneten Lebensbedingungen.
Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG voraussichtlich eingehalten werden, wenn entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der im Gebiet möglicherweise vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten durchgeführt werden. Baumfällungen und Gebäudeabrisse sollen im Herbst/Winter (Fällarbeiten November bis Februar, Gebäudeabrisse Oktober bis Mitte März) durchgeführt werden. Um auch zukünftig vielen Vogelarten die Besiedlung des Gebiets zu ermöglichen, sollen die neuen Baugrundstücke vorzugsweise mit einheimischen Obstbäumen durchgrünt werden. Als Ersatz für möglicherweise entfallende Fledermaus-Ruhequartiere und Vogelnistplätze sollen im Umfeld des Untersuchungsgebiets Fledermauskästen und Nistmöglichkeiten für Vögel angebracht werden.

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

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

3.2 Lärmsituation

Am 23.03.2016 fand ein Ortstermin auf der Hofstelle Hindenburgstraße 48 mit dem beauftragten Gutachter statt, bei dem zum einen die örtlichen Gegebenheiten und zum anderen die betrieblichen Gegebenheiten auf der Grundlage der Angaben des Landwirts erhoben wurden. Sie dienen zur Klärung des Störpotentials des landwirtschaftlichen Betriebs.

Angesichts der beschriebenen betrieblichen Gegebenheiten und des vorhanden Umfelds hat der Gutachter auf die Durchführung einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung verzichtet und eine qualitative Beurteilung der schalltechnischen Situation vorgenommen. Unzulässige Lärmeinwirkungen sind aufgrund der hinsichtlich der Dauer und Intensität als gering anzusehenden Tätigkeiten auf dem Betriebsgrundstück nicht zu erwarten. Punktuelle Störungen, z.B. durch Verkehrsbewegungen mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen, können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Diese Störungen beschränken sich auf kurze Zeitintervalle und wenige Ereignisse während des Tages und sind in dörflichen Strukturen als ortüblich anzusehen. Entsprechend wird auch die Einlagerung der Heuballen in das Wirtschaftsgebäude beurteilt, die nur an wenigen Tagen des Jahres stattfindet.

Eine Intensivierung der Tätigkeiten des landwirtschaftlichen Betriebs ist aufgrund der begrenzten Fläche des Betriebes und der baulichen Gegebenheiten nicht anzunehmen. Diesbezüglich wird auch auf das Gebot zur Rücksichtnahme gegenüber den bestehenden Nutzungen im Umfeld des landwirtschaftlichen Betriebes hingewiesen.

Nach Ansicht des Gutachters bestehen in Anbetracht dieser Ausführungen bezüglich der Lärmwirkungen der landwirtschaftlichen Nutzungen auf dem Grundstück Flst.Nr. 105 und Teilflächen des Flst.Nr. 105/1 **keine Bedenken gegenüber der Ausweisung „Dorfgebiet (MD)“ im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes**. Erhebliche Bedenken bestünden aus schalltechnischen Gesichtspunkten gegenüber der Ausweisung von Flächen mit höherem Schutzanspruch (z.B. „Allgemeines Wohngebiet (WA)“) im Geltungsbereich des Bebauungsplans angesichts der vorhandenen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs und in dessen Umfeld aufgrund der mit der Gebietsausweisung verbundenen Erwartung auf angemessen Schutz vor Lärmbelastungen und des damit verbundenen höheren Konfliktpotentials.

4. Planungsverfahren

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, daher wird der Bebauungsplan „Im Wiesengrund“ <u>im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB</u> durchgeführt. Für die Verfahrensdurchführung sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend anzuwenden, d.h. von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann abgesehen werden. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, die zu versiegelnde Grundfläche des Bebauungsplanes liegt unter 20.000 m². Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich, weil vergleichbare Eingriffe bereits nach dem alten Bebauungsplan zulässig gewesen wären.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Auch die Behördenbeteiligung wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB, d. h. im Rahmen der öffentlichen Auslegung, durchgeführt.

Die Habitatstrukturen im Plangebiet wurden erhoben, um relevante Vorhabenswirkungen und die erforderlichen Maßnahmen zu ermitteln (siehe Pkt. 5 Begründung).

Öffentliche Auslegung:
Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat in öffentlicher Sitzung am 12.07.2016 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Im Wiesengrund“ beschlossen. In der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung vom 22.07.2016 wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 zusammengefasst.

Die öffentliche Auslegung fand vom 01.08.2016 bis 31.08.2016 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.07.2016 über die öffentliche Auslegung informiert. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 zusammengefasst.
Die acht Rückmeldungen von behördlicher Seite im Rahmen der öffentlichen Auslegung enthielten fünf Stellungnahmen Anregungen zu Planung. Ansonsten wurde mitgeteilt, dass keine Bedenken und Anregungen zur Planung vorgebracht werden (siehe Anlage 1):

- Landratsamt Tübingen; Naturschutz- und Landwirtschaftsbelange
- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau; geologische Gegebenheiten
- RP Tübingen; Belange Hochwasser-, Grundwasser und Bodenschutz
- Landesamt für Denkmalpflege; Bau- und Kunstdenkmalpflege, archäologische Denkmalpflege

Nach den Anmerkungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der öffentli-chen Auslegung werden folgende redaktionelle Ergänzungen vorgenommen:
- Der „Hinweis“ zu § 20 DSchG wird im genauen Wortlaut aufgenommen sowie Kulturdenkmale dargestellt (Textteil IV. Ziffer 1)
- Nachrichtliche Übernahme Hochwassergefahrenkarte: HQextrem (Textteil III. Ziffer 1).
- Örtliche Bauvorschriften; Klarstellung, dass für den Bereich MD 1, MD 2 und MD 2* die Dorfbildsatzung weiterhin gültig ist (Textteil II 1. Satz)
- Im Lageplan wurden nachrichtlich HQextrem und die Kulturdenkmale dargestellt.
- Die Begründung wurde in Kapitel 1 und 13 ergänzt.

Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil und Textteil), die Satzung über örtliche Bauvorschriften und die Begründung haben aufgrund der redaktionellen Ergänzungen ein neues Datum erhalten. Im Textteil wurde im Teil I, Ziffer 1.1 (Art der baulichen Nutzung), erster Spiegelstrich 2. Halbsatz der Satzbau umgestellt. Im dritten Absatz wurde das Wort „belästigt“ durch “beeinträchtigt“ ersetzt. Diese redaktionellen Änderungen dienen der Klarstellung und Verständlichkeit der Festsetzung.

4.1 Petitionsverfahren
Das Wirtschaftsministerium hat auf Nachfrage der Stadtverwaltung mitgeteilt, dass es gegenüber dem Petitionsausschuss eine Stellungnahme abgeben hat. Über diese muss der Petitionsausschuss entscheiden, dann wird diese Entscheidung dem Landtag zur Beschlussfassung vorgelegt.

Für das Bebauungsplan- bzw. Umlegungsverfahren (beides obliegt der Planungshoheit der Gemeinde) gilt das sogenannte Stillhalteabkommen nicht, d.h. die Gemeinde ist trotz eingelegter Petition nicht gehindert, die Verfahren fortzusetzen. Es obliegt der Entscheidung der Gemeinde.

4.2 Bauvoranfrage / Zurückstellung
Die Entscheidung über die bebauungsplanrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens (Abbruch von landwirtschaftlichen Schuppen und Neubau eines landwirtschaftlichen Schuppens / Bauvoranfrage) auf dem Grundstück Flst.Nr. 105 wurde bis gemäß § 15 BauGB bis 31.12.2016 ausgesetzt.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen: Änderung der Art der baulichen Nutzung

Bis auf die Art der baulichen Nutzung sollen die „alten“ Festsetzungen des Bebauungsplanes beibehalten werden. Die vorgefundene Lärmsituation erfordert bei Festsetzung der Art der Nutzung als „Dorfgebiets“ (MD) gemäß § 5 BauNVO keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan.
Das Dorfgebiet (MD) wird nach Bestimmungen der BauNVO gegliedert.

Die Festsetzung des Dorfgebiets dient vor allem der planungsrechtlichen Absicherung des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs (Ackerbauwirtschaft) unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen, überwiegend aus Wohnhäusern bestehenden Umgebungsnutzung sowie der Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen.

Der „Zulässigkeitskatalog“ des Dorfgebiets zeigt ein großes Nutzungsspektrum auf und eröffnet auch die Möglichkeit, strukturelle Veränderungen vorzunehmen, falls sich herausstellt, dass Teile der bisherigen Nutzung nicht mehr ausgeübt werden sollen.

Folgende Nutzungsausschlüsse sind festgesetzt:
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Einrichtungen und Anlagen zur Tierhaltung außer solchen, die in einem allgemeinen Wohngebiet als Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig wären (der Bestandsschutz wird von der Festsetzung nicht berührt).

Ausnahmsweise können 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.

6. Bodenordnung

Die Flächen sind nicht im Eigentum der Stadt. Es ist die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens zur Umsetzung der Planung erforderlich. Das Umlegungsverfahren ist eingeleitet.

7. Flächenbilanz

Geltungsbereich	2,31 ha	100 %
MD 3, MD 3*	0,94 ha	41 %
MD 1, MD 2, MD 2*	1,22 ha	52 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbest.	0,11 ha	5 %
Grünfläche, Wassergraben	0,04 ha	2 %

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Nach Satzungsbeschluss wird dieser Beschluss öffentlich bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Bebauungsplan „Im Wiesengrund“ gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich. Es ist beabsichtigt, den „geheilten“ Bebauungsplan rückwirkend zum 8. Juni 2012 in Kraft zu setzen.

K. Hellstern