



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2020/198

12.08.2020

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Riegelwiese" und Satzung über örtliche Bauvorschriften, Rottenburg am Neckar - Kernstadt
- Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Gemeinderat	29.09.2020	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

--

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Riegelwiese“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO für den in der Planzeichnung vom 10.09.2020 (s. Anlage 1) umgrenzten Bereich.

Anlagen:

1. Abgrenzungsplan vom 10.09.2020

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt aufgestellt.
Ausbau der Erschließung: In einem städtebaulichen Vertrag ist zu regeln, dass die Kosten durch den Verursacher zu tragen sind.

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2020	5110610061	42710850	125.791,96 EUR
			EUR
			EUR
Summe			125.791,96 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung ☐ ja ☒ nein		Bereits verfügt über	47.655,25 EUR
		Somit noch verfügbar	78.136,71 EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- üpl. / apl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ☒ ja ☐ nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgekosten / - kosten nach der Realisierung:

Wird im weiteren Verfahren erhoben

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

☐ Jugendvertretung

☐ Integrationsbeirat

☐ Behindertenbeirat

Begründung

I. Verfahrensstand

Die Entwicklung des Bebauungsplans „Riegelwiese“ wurde im Gemeinderat bisher nicht beraten.

II. Sachstand

Im November 2015 beantragte die Rebio GmbH die Erweiterung der Getreidesiloanlage. Die Stadt Rottenburg am Neckar lehnte den Bauantrag im Januar 2017 ab. Dagegen erhob die Rebio GmbH im Februar 2017 Widerspruch. Dieser Widerspruch wurde vom Regierungspräsidium Tübingen zurückgewiesen. Die Rebio GmbH hat daraufhin Klage beim Verwaltungsgericht (VG) Sigmaringen erhoben.

Am 15.07.2020 fand die mündliche Verhandlung des VG in Rottenburg am Neckar statt. Das VG verpflichtet die Stadt Rottenburg am Neckar zur Aufhebung der Bescheide (Stadt 1/2018, RP Tü 7/2018) und Erteilung der im Oktober 2017 beantragten Baugenehmigung.

Die Stadt Rottenburg am Neckar hat nun fristgerecht die Zulassung der Berufung beantragt.

Nach Auffassung der Stadt Rottenburg am Neckar stehen die Regelungen des § 35 BauGB einer Erweiterung des gewerblichen Betriebes am jetzigen Standort entgegen. Deshalb hat die Stadt Rottenburg am Neckar davon abgesehen, im Rahmen ihrer Planungshoheit die städtebauliche Zulässigkeit zu steuern. Die Stadt Rottenburg am Neckar geht zwar davon aus, dass im Berufungsverfahren eine Korrektur des verwaltungsrechtlichen Urteils erfolgen wird - unabhängig davon soll nun jedoch die städtebauliche Entwicklung dieses Standortes nunmehr bauleitplanerisch festgelegt werden.

1. Planungsanlass und Planbereich

Der Bestand umfasst Wirtschaftsgebäude, einen Ausputzsilo, eine Siloanlage bestehend aus 4 Silos ø 7,12 m und 4 Silos ø 2,68 m und einen Getreidetrockner sowie die notwendigen Stellplätze.

Dieser Bestand hat sich durch die in stets widerruflicher Weise erteilten Baugenehmigungen gemäß § 35 (2) BauGB entwickelt:

28.03.2006	Errichtung einer Getreideannahme- und Getreidelagerungsanlage und Einbau von Lagerzellen in bestehende Wirtschaftsgebäude sowie 10.000 l oberirdische Heizöl-anlage - das Bauvorhaben wurde in stets widerruflicher Weise (§ 36 (2) 3 LVwVfG) genehmigt: <u>Widerruf:</u> Baugrundstück mit darauf vorhandenen / geplanten Anlagen lediglich an einem beschränkt öffentlichen Weg (Feldweg) liegt bzw. die Zufahrt hierzu u.a. über einen solchen Weg erfolgen soll, ist bezüglich der verkehrlichen Erschließung der Tatbestand einer Sondernutzung i.S. von § 16 (1) StrG BW erfüllt. Die Erlaubnis gemäß § 16 (2) StrG wurde mit der Baugenehmigung in stets widerruflicher Weise unter Einhaltung von Bestimmungen erteilt. Auflage ist die Einhaltung des öffentlich-rechtlichen Vertrags (örV)*, abgeschlossen zw. Stadt und der Bauherrschaft. Dieser ist Bestandteil der Baugenehmigung, die darin enthalten Regelungen sind Nebenbestimmungen der Baugenehmigung. Weiterhin wird auf die Rückbauverpflichtung auf eigenen Kosten im Falle des Widerrufs hingewiesen.
------------	---

	Als Auflage an sich ist die Durchführung einer Schlussabnahme vorgeschrieben. *Im örV, unterzeichnet am 20.06.2006, wurde die Sondernutzung der Feldwege vereinbart, jedoch nur in dem damals geplanten Umfang. Die Firma „Bio-Landgut GmbH (Rechtsvorgängerin der Rebio GmbH) hat sich durch Vertrag mit 65.000 Euro an der Sanierung der Fahrbahndecke beteiligt. Die Ausführung der Sanierungsmaßnahme erfolgte im IV. Quartal 2006.
28.03.2007	Veränderte Ausführung der Getreideannahme- und Getreidelagerungsanlage in Abweichung von der Baugenehmigung vom 28.03.2006 (bereits ausgeführt) - das Bauvorhaben wurde in stets widerruflicher Weise (§36 (2) 3 LVwVfG) genehmigt: Widerruf und Auflagen wie 28.03.2006.
28.06.2010	Anbau eines Ausputzsilos an bestehende Getreideannahme- und Lagerungsanlage – das Bauvorhaben wurde unter Zulassung einer Erleichterung nach § 38 (1) 4 LBO von § 7 (1) 2 LBOAVO (Brandschutzwand) in stets widerruflicher Weise (§ 36 (2) 3 LVwVfG) genehmigt: Widerruf und Auflagen wie 28.03.2006
14.12.2010	Errichtung einer Getreidesiloanlage gewerbliches Vorhaben - das Bauvorhaben wurde in stets widerruflicher Weise (§36 (2) 3 LVwVfG) genehmigt: Widerruf und Auflagen wie 28.03.2006 Weitere Auflagen unter anderem: – Pflanzverpflichtung von 10 Bäumen in Lage sowie einer bestimmten Art und Qualität einschließlich Umsetzungszeitpunkt und Unterhaltungspflicht. – Entsprechend der Beschreibung vom 08.10.2010 darf das Fahrzeugaufkommen auf den Zufahrtswegen zu der Getreideannahme- und Lagerungsanlage max. 20 Lkw oder 30 landwirtschaftliche Anhänger in der Ernte hin und 20 Lkw weg über das ganze Jahr verteilt betragen. – Anbindung befestigte Flächen an städtischen Feldweg ist in Abstimmung mit dem Tiefbauamt auszuführen.
22.06.2015	Neubau eines Getreidetrockners - das Bauvorhaben wurde in stets widerruflicher Weise (§36 (2) 3 LVwVfG) genehmigt: Widerruf und Auflagen wie 28.03.2006 Weitere Auflagen unter anderem: Entsprechend der Baugenehmigung für die Getreidesiloanlage vom 14.12.2010 gilt die dort getroffene Einschränkung des Fahrzeugaufkommens auf Zufahrtswegen.

Der Betrieb findet auf einer Fläche statt, die zum Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zählt. Es handelt sich um einen gewerblichen Betrieb, der im Außenbereich nicht privilegiert und deshalb grundsätzlich unzulässig ist. Der vorhandene Betrieb kann sich auf bestandskräftige Baugenehmigungen berufen, die jedoch in stets widerruflicher Weise erteilt wurden.

Der Widerruf beruht darauf, dass die für die Zufahrt benutzte Straße dafür nicht gewidmet ist. Die Straßenerschließung stellt eine Sondernutzung im Sinne des § 16 Abs. 1 StrG dar, die nur deshalb keiner Sondernutzungserlaubnis bedarf, weil nach § 16 Abs. 6 StrG die Erlaubnispflicht entfällt, wenn die Benutzung der Straße einer Anlage dient, die eine Baugenehmigung erfordert. In diesem Fall darf die Baugenehmigung nur stets widerruflich erteilt werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes bietet die Möglichkeit, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass der Widerrufsvorbehalt entfallen kann. Dies setzt jedoch voraus, dass die von der Straße erschlossenen betrieblichen Anlagen auf einen Umfang begrenzt werden, der dem Aus-

bauzustand der Straße entspricht. Dabei muss berücksichtigt werden, dass sich der Gewerbebetrieb in einem landschaftlich reizvollen Gebiet des Außenbereichs befindet.

Die durch Entscheidung des Verwaltungsgerichts Sigmaringen als zulässig erklärte Erweiterung der Nutzung widerspricht diesen Anforderungen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans geboten.

Der Planbereich liegt südöstlich der Kernstadt und westlich des Wochenendhausgebiets Martinsberg und umfasst im Wesentlichen

- den bebauten Teil des Alten Spitalshofs (Teilfläche Flst. Nr. 8822/1 und 8822/3) sowie
- die Zufahrtswege „Bei der Steinernen Brücke“ und „Riegelwiese“ (Teilflächen Flst. Nrn 8901/1, 9052/1) und
- zum Ausbau der (Zufahrts-)Wege daran östlich angrenzend die Teilflächen der Parzellen Flst. Nrn 9588/1, 8519/2, 8520, 8538, 8540/1, 8540/2, 8541 bis 8544, 8545/1, 8545/2, 8546 und 8547,

mit einer Fläche von rd. 3,5 ha.

Im weiteren Planverfahren besteht die Möglichkeit, den Abgrenzungsbereich zu ändern, falls die örtlichen Gegebenheiten dies erfordern.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist der Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB entsprechend geändert werden.

Der Landschaftsplan enthält keine der Planung widersprechende Darstellungen.

Der Geltungsbereich grenzt im Süden, Westen und Norden das FFH-Gebiet „Rammert“ und im Nordosten an das Vogelschutzgebiet „Mittlerer Rammert“. Entlang des Zufahrtswegs, des Schadenweilergabens und Galgengrabens - südlich der Steinernen Brücke - bestehen verschiedene geschützte Biotope (Schlehenhecken, Feldgehölze, Baumhecke).

3. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 2 und § 2a BauGB als „umfassender“ Bebauungsplan durchgeführt mit Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichtes dokumentiert wird (Teil B der Begründung). Einen Teil der Umweltprüfung bildet die Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung).

4. Planungskonzeption

Die Zweckbestimmung der Zufahrt zu dem Betrieb soll im Bebauungsplan durch Festsetzung einer „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ verbindlich festgelegt werden. Dabei bietet sich an, die Straße als beschränkt öffentlichen Weg zu definieren, der u.a. auch der Zufahrt zu dem Betrieb dient. Es wird zu prüfen sein, ob dabei die in den Baugenehmigungen enthaltene Beschränkung der Zahl der Zu- und Abfahrten in die Festsetzung aufgenommen werden kann. Die Straßenfläche soll so dimensioniert werden, dass planungsrechtlich ein verkehrssicherer Zustand vorgegeben wird. Im Begegnungsfall Lkw/Lkw wäre eine Fahrbahnbreite von 5,90 m (netto) zzgl. 0,5 m Sicherheitsabstand auf jeder Seite, zzgl. Rabattfläche (ca. 8,0 m brutto) nötig. Es wird im weiteren Verfahren zu prüfen sein, ob nicht auch ein Teilausbau mit Ausweibuchten möglich ist, um den Belangen des Naturschutzes (Erhalt der geschützten Biotope) Rechnung zu tragen.

Die Wegeparzellen Flst. Nrn 8901/1 und 9052/1 reichen in weiten Teilen aus, vorwiegend im nördlichen Bereich wäre ggfls. Grunderwerb zu tätigen.

Durch Festsetzung eines Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für die Lagerung und Behandlung von Getreide und Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse“ soll der nach Auffassung der Stadt standortverträgliche Nutzungsumfang durch Festsetzungen zum Volumen der Lagerbehälter und deren Höhe sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich festgelegt werden. Dabei sollen Umstrukturierungen ermöglicht, Erweiterungen des Silobestandes jedoch ausgeschlossen werden.

Die südlich des Alten Spitalhofs bestehende Wohnbebauung wird nicht überplant. Das bisher unbeanstandete Nebeneinander der beiden Nutzungen wird als Indiz gewertet, dass sich die gewerbliche Bestandsnutzung und die Wohngebäude außerhalb des Geltungsbereichs vertragen.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Zur Sicherung der Planung soll auch eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen werden. Gutachten / Umweltprüfung werden veranlasst und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung soll durchgeführt werden.

Kirsten Hellstern