



Beschlussvorlage Nr. 2016/087

24.05.2016

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Stadtentwässerung
 Tiefbauamt
 Umweltbeauftragte/r

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Im Wiesengrund" und Satzung über örtliche Bauvorschriften in Rottenburg am Neckar - Seebronn
 - Auslegungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Seebronn	29.06.2016	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	12.07.2016	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

19.01.2016 OR/
 26.01.2016 GR Einleitungsbeschluss für das ergänzende Verfahren nach § 214 BauGB

Beschlussantrag:

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.

Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf (Stand 24.05.2016; ohne Maßstab)
2. Textteil (Stand 24.05.2016)
3. Begründung (Stand 24.05.2016)

gez. Stephan Neher
 Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
 Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
 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 zu erwarten:

Straßenbau mit Straßenbeleuchtung	266.500 EUR
Kanalisation	150.000 EUR
Wasserleitung	13.800 EUR
Städtebauliche Planung	22.000 EUR
<i>Bauleitplanung wird verwaltungsintern erstellt (entspricht Honorar nach HOAI 2013)</i>	18.300 EUR
<i>Schalltechnische Untersuchung (Lärmgutachten)</i>	ca. 2.000 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 HHPI.	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 Folgekosten/-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:

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	OR/	
16.09.2008	GR	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Im Wiesengrund“ (Vorlage Nr. 90/2008)
23.09.2009	OR/	Ablehnung der Empfehlungsbeschlüsse (Grundsatz-, Aufstellung-, V-Sperre)
17.11.2009	GR	Wiederholung Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Im Wiesengrund“ Erlass Veränderungssperre (Vorlage Nr. 103/2008)
20.11.2008		öffentliche Informationsveranstaltung im Rathaus Seebronn
23.02.2010	OR/	
30.03.2010	GR	Grundsatzbeschluss zum städtebaulichen Konzept (Vorlage Nr. 25/2010)
23.11.2011	OR	Auslegungsbeschluss Verlängerung der Veränderungssperre
29.11.2011	GR	Verlängerung der Veränderungssperre (Vorlage Nr. 138/2011)
06.12.2011	GR	Auslegungsbeschluss (Vorlage Nr. 138/2011)
10.01.2012 –		
09.02.2012		Öffentliche Auslegung
18.04.2012	OR/	
24.04.2012	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	OR/	
26.01.2016	GR	Einleitungsbeschluss für das ergänzende Verfahren nach § 214 BauGB (Vorlage Nr. 2015/243)

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen wird verwiesen.

II.

Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Mit dem Thema einer potentiellen baulichen Entwicklung des Plangebiets zwischen Hindenburgstraße, Betzengasse, Wehrgasse und Eisentalstraße hat sich der Ortschaftsrat bereits im Jahr 2007 im Rahmen einer Klausur beschäftigt. Im Rahmen der Anhörung zum Stadtentwicklungsplan der Stadt Rottenburg am Neckar 2020 beriet der Ortschaftsrat am 09.07.2008 erneut über das Gebiet und fasste den Beschluss, das Stadtplanungsamt mit der Prüfung über das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans zu beauftragen. Das Stadtplanungsamt empfahl darauf hin, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan „Im Wiesengrund“ wurde mit Veröffentlichung im Rottenburger Mitteilungsblatt am 08. Juni 2012 rechtsverbindlich.

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 angestrebt. Daher soll nun unter Berücksichtigung der Belange des landwirtschaftlichen Betriebes für das gesamte Plangebiet die bauliche Nutzung „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO festgesetzt werden.

2. Übergeordnete Planung und Rechtszustand

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. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, 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.

4. Planungskonzeption

Über die auszubauende Straße „Im Wiesengrund“ wird nach Norden eine T-förmige Stichstraße geführt. Die Straßen werden in den Mindestausbaubreiten ausgeführt; im Planbereich „Im Wiesengrund“ wird die Bestandssituation berücksichtigt. Um die neue Stichstraße herum und auf einem mittlerweile abgeräumten Grundstück zur Hindenburgstraße entstehen Baugrundstücke mit einer Größe zwischen ca. 400 und 600 m². Südlich des Fahrwegs „Im Wiesengrund“ bleibt die Grundstückseinteilung weitgehend erhalten (Baugrundstücke um 900 m²).

Die Grundstücke sollen in Anlehnung an den baulichen Bestand entlang der Straße „Im Wiesengrund“ mit Gebäuden mit zwei Vollgeschossen bebaut werden.

Das Plankonzept sieht von Anfang an vor, dass über die nach Norden führende neue Erschließungsstraße die Erschließung des Ökonomiegebäudes auf Flst.Nr. 105/1 gesichert wird. Dies erfolgt über ein den Eigentümern der Flst.Nr. 105/1 und 105 im Zuge der Umlegung zuzuteilenden Baugrundstück, das unmittelbar südlich an das Ökonomiegebäude angrenzt. Dies ist auch nach den Bedingungen für die Bodenordnung (lagetreue Zuteilung) zwingend erforderlich. Damit ist die Zufahrt zum Ökonomiegebäude von Süden auch zukünftig über die Straße „Im Wiesengrund“, die neue Erschließungsstraße und das zuzuteilende Baugrundstück gesichert. Damit wird die Lage der Erschließungsanlage bestätigt, die im Urteil angezweifelt wurde. Die Bemessung ist ausreichend, da es sich hier nur um wenige Grundstücke handelt, die zusätzlich erschlossen werden und zudem auf Sicht gefahren werden kann.

5. 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 vorhandenen 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 örtlich 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 angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen und des damit verbundenen höheren Konfliktpotentials.

6. 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 belastigt wird.

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

7. Bodenordnung

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

8. Flächenbilanz

Geltungsbereich	2,31 ha	100 %
WA, WA* MD 3, MD 3*	0,94 ha	41 %
MI 1, MI 2, MI 2* 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

Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs ist im 3. Quartal 2016 für die Dauer eines Monats geplant. Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung werden die vorgebrachten Anregungen/Stellungnahmen von Bürgern und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgearbeitet.

Auf dieser Grundlage erfolgen die Abwägung und abschließend der Satzungsbeschluss durch den Ortschafts- und Gemeinderat voraussichtlich im Oktober/November 2016.

K. Hellstern