



Beschlussvorlage Nr. 2015/243

02.11.2015

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Im Wiesengrund" und Satzung über örtliche Bauvorschriften, Einleitung planergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB - Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Seebronn	25.11.2015	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	26.01.2016	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

18.04.2012 OR/
24.04.2012 GR Abwägung und Satzungsbeschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die Einleitung des planergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB für die erneute Aufstellung des Bebauungsplans „Im Wiesengrund“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die erneute Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften für dieses Gebiet gemäß § 74 LBO für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 05.11.2015 (s. Anlage 1) umgrenzten Bereich, es findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung,
- stimmt der Begründung in der Fassung vom 05.11.2015 zum Bebauungsplan zu.

Anlagen:

1. Abgrenzungsplan (Stand 05.11.2015)
2. Bebauungsplanvorentwurf (Lageplan Stand 05.11.2015)
3. Begründung (Stand 05.11.2015)

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 bzw. nach Kostenschätzung des Stadtplanungsamtes vom 01.03.2012 / 05.11.2015 zu erwarten:

Straßenbau mit Straßenbeleuchtung	266.500 EUR
Kanalisation	150.000 EUR
Wasserleitung	13.800 EUR
Städtebauliche Planung	22.000 EUR
<i>Bauleitplanung wird veraltungsintern erstellt (entspricht Honorar nach HOAI 2013)</i>	18.300 EUR
<i>Schalltechnische Untersuchung (Lärmgutachten)</i>	NN 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	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
EUR		
- apl/üpl.	EUR	
	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 vom 14.11.2011 auf ca. 2.655 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

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen wird verwiesen.

II. Sachstand

Gegen den Bebauungsplan wurde innerhalb der Jahresfrist ein Normenkontrollverfahren eingeleitet. In der mündlichen Verhandlung am 16.06.2015 hat der Verwaltungsgerichtshof Mannheim den Bebauungsplan aufgehoben. Die Beanstandungen sollen durch ein ergänzendes Verfahren behoben werden.

Der VGH hat den Bebauungsplan aus zwei Gründen für unwirksam erklärt:

- Ermittlungsfehler: Gerügt wurde das Fehlen von Ermittlungen zum Betriebsumfang des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes (Hindenburgstraße 48, Flst. Nrn. 105/1 und 105). Bemängelt wurde, dass im Verfahren unter bloßem Verweis auf den Ist-Zustand eine erhebliche Betroffenheit schützenswerte Belange des vorhanden landwirtschaftlichen Betriebes unzutreffend verneint wurde.
- Abwägungsfehler: Die Auswirkungen der im Plangebiet an die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke (Hindenburgstraße 48, Flst. Nrn. 105/1 und 105) heranrückende Wohnbebauung auf die künftige Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebs hat die Stadt im Rahmen ihrer Planung (Wahl der Gebietskategorie nach BauNVO) nach unzureichend ermittelt und folglich bei der Abwägung auch unzutreffend bewertet.

Die Fehler haben nach Auffassung des Gerichts das Abwägungsergebnis beeinflusst.

Nach Ansicht des VGH sei nicht anzunehmen, dass der Gemeinderat die Grundstücke südlich der im Plangebiet vorhandenen Hofstelle als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen hätte, wenn die Ermittlung der Emissionen des Betriebs zu dem Ergebnis geführt hätte, dass erhebliche Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung zu erwarten sind. Vielmehr bestehe eine konkrete Wahrscheinlichkeit dafür, dass er in dem Bereich dann andere Festsetzungen getroffen hätte, auch was die innere Erschließung des Plangebiets betrifft. Ein anderes Abwägungsergebnis wäre danach möglich gewesen.

Beide Fehler können im planergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB behoben werden. Dazu ist es erforderlich, den Beschluss des „fehlerbehafteten“ Verfahrensschritts erneut zu fassen und die darauf folgenden Verfahrensschritte bis zum Satzungsbeschluss erneut durchzuführen. Der „geheilte“ Bebauungsplan soll rückwirkend in Kraft gesetzt werden.

Im konkreten Fall bedeutet dies den Auslegungsbeschluss. Da jedoch die Ermittlung des Betriebsumfangs und die daraus resultierenden Emissionen noch nicht abgeschlossen sind, soll zuerst der Aufstellungsbeschluss zu Sicherung der Planung gefasst werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des unbepflanzten 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.

III. Ergänzendes Verfahren

Das ergänzende Verfahren besteht aus einer erneuten öffentlichen Auslegung, einem neuerlichen Satzungsbeschluss und einer nochmaligen Inkraftsetzung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung.

Der Auslegungsbeschluss soll im I. Quartal 2016 gefasst werden.

1. Planungsanlass und Planbereich

Bereits im Jahre 2007 war das durch große Baulücken, zahlreiche Leerstände und mangelnde öffentliche Erschließung gekennzeichnete Plangebiet zwischen Hindenburgstraße, Betzengasse, Wehrgasse und Eisentalstraße Thema einer Klausur des Ortschaftsrats Seeborn. 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 Bebauungs-

plan „Im Wiesengrund“ wurde mit Veröffentlichung im Rottenburger Mitteilungsblatt am 08. Juni 2012 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan wurde am 19.06.2015 für unwirksam erklärt, siehe dazu die Ausführungen unter Ziffer II. Daher ist zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der gerügten Fehler erneut aufzustellen.

2. Übergeordnete Planungen 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 qm. 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. Untersuchung der Immissionssituation

Der Verwaltungsgerichtshof hat die fehlende Untersuchung der Immissionssituation im Umfeld des landwirtschaftlichen Betriebs sowie der örtlichen Verkehrsverhältnisse bemängelt. Zur Ermittlung Immissionssituation finden derzeit Gespräche mit einem Sachverständigen statt. Im Bebauungsplanentwurf werden dann die ggf. erforderlichen Festsetzungen im Textteil bzw. Lageplan für den Verfahrensschritt der Auslegung ergänzt.

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.

IV. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Der Auslegungsbeschluss und die sich anschließende Auslegung des Bebauungsplanentwurfs sind im I. Quartal 2016 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 Gemeinderat.

K. Hellstern