



# Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Hauptamt  
Az: 621.41

Gemeinderat

- **Drucksache**



- **Tischvorlage**



Vorlage Nr. 34 / 2016

zu TOP 6 öffentlich

zur Sitzung am 27. Juni 2016

## Betrifft:

**Aufstellung eines Bebauungsplanes "Stock-Berg - 2. Änderung" im Ortsteil Bierlingen im Vereinfachten Verfahren nach § 13 a Nr. 2 BauGB**

**- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes und Anhörung der Träger öffentlicher Belange**

## Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

## Anlagen:

- Bebauungsplanänderungsentwurf (Abgrenzung) vom 16.06.2016

08. Juni 2016

**Datum**

**Bürgermeister**  
Thomas Noé

**Amtsleiter**  
Stefan Blank

## **SACHDARSTELLUNG**

Der Bebauungsplan "Stock-Berg" im Ortsteil Bierlingen ist seit der öffentlichen Bekanntmachung am 23.11.2007 rechtsverbindlich. Die im Jahr 2014 durchgeführte 1. Änderung ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 31.10.2014 rechtsverbindlich.

Nach der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2006 wurde seitens des Gemeinderates festgelegt, dass hinsichtlich der Erschließung nur der nördliche Teil der damaligen Planstraße A, heute Schwarzwaldstraße in Richtung Eibenstraße, erschlossen wird. Im südlichen Teil des Plangebietes, also südlich der Schwarzwaldstraße, wurde auf die Durchführung eines Baulandumlegungsverfahrens sowie auch auf eine vollständige Erschließung der Baugrundstücke verzichtet. Dies deshalb, um nicht zu viele ggfs. auch gemeindeeigene Grundstücke zunächst vorfinanzieren zu müssen und später nicht verkaufen zu können. Einzig in der Schönbuchstraße wurde abwasser- und wasserversorgungstechnisch eine Verbindung mit der Straße Im Ganser hergestellt, da seinerzeit insbesondere vorhandene Abwasserleitungen aus privaten Grundstücken verlegt werden mussten.

Aufgrund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken im Baugebiet "Stock-Berg" ist abzusehen, dass die letzten gemeindeeigenen Grundstücke ggfs. sogar noch im Jahr 2016 veräußert werden können. Ursprünglich war man davon ausgegangen, dass frühestens im Jahr 2021 die Grundstücke verkauft sein würden. Aufgrund dieses Umstandes hat der Gemeinderat die Resterschließung des Plangebietes in Richtung Ortsmitte beschlossen und auch die gesetzliche Baulandumlegung für diesen Bereich auf den Weg gebracht. Im Rahmen der Verhandlungen im Umlegungsverfahren mit den beteiligten Grundstückseigentümern wurde, obwohl zunächst zugesagt, seitens des Eigentümers der Flst. 1358/1 und 1358/2 auf das noch ruhende Verwaltungsgerichtsverfahren beim Verwaltungsgerichtshof in Mannheim hingewiesen und ein Mitwirken versagt.

Aus diesem Grund soll nun eine Änderung des Bebauungsplanes, bezogen auf den Teil, der noch umgelegt und erschlossen werden muss, erfolgen.

## **STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:**

Nachdem der Umlegungsausschuss die Umlegung eingeleitet hatte, nahm die Verwaltung zusammen mit dem Büro Angres und Dehmer, Horb a.N. die Gespräche mit den Grundstückseigentümern auf. Obwohl noch Ende 2015 der betroffene Eigentümer der o.g. Grundstücke in Gesprächen seine Mitwirkung zugesagt hat, hat dieser nun im Rahmen der Erörterungsverhandlung im Baulandumlegungsverfahren die Zustimmung verweigert. Außerdem hat er einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung bei der Baulandkammer beim Landgericht in Stuttgart sowie auch eine Wiederaufnahme des Verwaltungsgerichtsverfahrens beim Verwaltungsgerichtshof in Mannheim beantragt.

Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Streits war die Annahme des Klägers, dass er mit seinem Betrieb an der Bahnhofstraße ohne Einschränkungen arbeiten und ggfs. auch eine Erweiterung vornehmen könne. Dies war seitens der Gemeindeverwaltung immer verneint worden, allerdings wurde damals das Zugeständnis gemacht, dass der Schreinereibetrieb in der ursprünglichen Form (Anzahl der Maschinen, Mitarbeiter usw.) am dortigen Standort bleiben könne und es wurde eine Festsetzung mit Mischgebiet (MI) getroffen. Dies war dem Kläger hinsichtlich der dann möglichen Nutzung nicht genug. Er war der Ansicht, dass die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) möglich sei.

Der Verwaltungsgerichtshof hat dies bei der mündlichen Verhandlung anders eingestuft und festgestellt, dass nicht nur die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Mischgebiet für den Gewerbebetrieb und direkt anschließend Allgemeines Wohngebiet (WA) bei der Bewertung zu berücksichtigen seien, sondern auch die umliegenden bebauten Grundstücke an der Bahnhofstraße. Daraus ergibt sich aufgrund der Gemengenlage, dass der Schreinereibetrieb bereits jetzt dort an und für sich nicht

mehr zulässig sei. Die Gemeinde sei gegenüber dem Gewerbetreibenden, was die Festsetzungen anbelange, sogar zu großzügig gewesen und der Kläger einen Pyrrhussieg erringen würde. Damals hatte man sich aber auf ein Ruhen des Verfahrens geeinigt, zumal wie bereits ausgeführt nur der nördliche Teil zunächst erschlossen und bebaut werden sollte.

Durch den Antrag auf Wiederaufnahme des Verfahrens ergibt sich nun die Situation, dass nach Ansicht des Rechtsanwalts der Gemeinde, eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen müsste. Dies mit der Maßgabe, dass die unmittelbar angrenzenden Bauplatzgrundstücke, die derzeit noch als WA ausgewiesen sind, ebenfalls als Mischgebietsflächen ausgewiesen werden. Damit wären die Voraussetzungen hinsichtlich der notwendigen Abstände wegen der vom Betrieb ausgehenden Emissionen eingehalten. Allerdings wären dadurch die nun vorgesehenen Festsetzungen im Textteil zur Bebauungsplanänderung Erweiterungen des Betriebs an dieser Stelle ausgeschlossen.

Nähere Erläuterungen hierzu können in der Gemeinderatssitzung, soweit gewünscht, noch gemacht werden.

Die Fläche, die in den Änderungsbebauungsplan einbezogen werden soll, beschränkt sich auf den Bereich, der südöstlich der Schönbuchstraße liegt und Bestandteil des Baulandumlegungsverfahrens "Stock-Berg II" ist.

Dadurch, dass nur bei den unmittelbar an die gewerblich genutzte Fläche angrenzenden Grundstücken eine Änderung von WA in MI vorgesehen ist, kann das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Damit ist auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht notwendig.

Da Bedarf an weiteren Baugrundstücken in der Gemeinde vorhanden ist und dies derzeit auch mehr oder weniger die einzige Fläche ist, die nach Abschluss des Verwaltungsgerichtsverfahrens zeitnah erschlossen werden kann, soll das Änderungsverfahren so schnell wie möglich durchgeführt werden.

Soweit der Gemeinderat diese Vorgehensweise mitträgt, den Abgrenzungsplan beschließt und auch der Begründung im Textteil seine Zustimmung erteilt, wird die Verwaltung die weiteren Verfahrensschritte, insbesondere die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanänderungsentwurfes sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange, vornehmen.

Bis wann allerdings eine Entscheidung zu der, wieder im Verfahren befindliche Klage des Gewerbebetriebes durch den Verwaltungsgerichtshof in Mannheim erfolgt, kann derzeit nicht gesagt werden.

**BESCHLUSSANTRAG:**

1. Der Gemeinderat beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Stock-Berg" im vereinfachten Verfahren nach § 13 a Nr. BauGB.
2. Der Gemeinderat stimmt dem Bebauungsplanänderungsentwurf (Abgrenzung) des Büros Gauss + Lörcher vom 16.06.2016 zu.
3. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Datum vom 16.06.2016.
4. Der Gemeinderat beschließt die Anhörung der Träger öffentlicher Belange.
5. Das Büro Gauss + Lörcher wird mit der Änderungsplanung beauftragt.
6. Die Verwaltung wird ermächtigt, das Erforderliche zu veranlassen.