



# Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Hauptamt  
Az: 621.41

Gemeinderat

- **Drucksache**



- **Tischvorlage**



Vorlage Nr. 36/ 2019

zu TOP 7 öffentlich

zur Sitzung am 25. März 2019

## Betrifft:

### Aufstellung eines Bebauungsplanes "Schwäbische Toskana" im Ortsteil Bierlingen

- Abarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Durchführung der vorzeitigen Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Beratung der Planunterlagen
- Beschluss zur Durchführung der Offenlage unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

## Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

## Anlagen:

- Bebauungsplanentwurf vom 15.03.2019
- Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften vom 15.03.2019
- Begründung vom 15.03.2019
- Artenschutzrechtliche Untersuchung Büro HPC AG vom 27.11.2018
- Begründung Teil II: Umweltbericht vom 11.03.2019
- Erschließungsgutachten mit orientierenden Angaben zur Gründung vom 31.01.2019
- Schalltechnische Untersuchung vom 07.03.2019
- Synopse der Stellungnahmen der Privatpersonen und der Behörden und TöB vom 15.03.2019

**Datum**  
15.03.2019

**Bürgermeister**  
Thomas Noé

**Hauptamt**  
Marie-Sophie Zegowitz

**SACHDARSTELLUNG:**

Zuletzt erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 17.12.2018, auf die Sitzungsvorlage 123/2018 wird an dieser Stelle verwiesen, der Beschluss zur Durchführung der vorzeitigen Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Nach der öffentlichen Bekanntmachung vom 21.12.2018 wurden die Planunterlagen im Zeitraum vom 07.01.2019 bis 10.02.2019 u.a. öffentlich ausgelegt und zuvor den Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden zur Beteiligung übersandt.

Zeitgleich wurde die Planung dahingehend weiter vorangetrieben, dass verschiedene Untersuchungen vorgenommen wurden.

Es wurden in der Zwischenzeit die Gutachten vom Büro HPC AG aus Rottenburg am Neckar betreffend der Begründung Teil II: Umweltbericht vom 11.03.2019 sowie das Erschließungsgutachten mit orientierenden Angaben zur Gründung vom 31.01.2019 erstellt.

Des Weiteren wurde von der Firma GN Bauphysik GmbH aus Stuttgart die Schalltechnische Untersuchung vom 07.03.2019 erstellt.

Das Gutachten ist aus dem Grund relevant, da das Bebauungsplangebiet bisher als Mischgebiet überplant ist und künftig zu einem großen Teil als Wohngebiet (WA) überplant werden soll.

Da bereits im nördlichen Bereich des Gebietes auf dem Flst. 1797/2 ein Gewerbebetrieb vorhanden ist, musste eine schallschutztechnische Untersuchung vorgenommen werden, um zu ermitteln, bis zu welcher Grenze im neuen Bebauungsplangebiet noch die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gelten muss.

Entsprechend des Ergebnisses wurde der zeichnerische Teil angepasst, um den Lärmimmissionen ausreichend Rechnung zu tragen und die neue Planung nicht im Widerspruch zur vorhandenen Bebauung steht.

Da der Privateigentümer außerdem die Erschließungsplanung vornimmt, wurde zwischenzeitlich auch geprüft, wie die Erschließung des Gebietes zu erfolgen hat. Unter anderem muss bei der Erschließung ggfs. eine Aufschüttung des Bodenmaterials erfolgen, um das Grundwasser zu schützen (Wasserschutzgebiet Hirrlinger Mühlen – Zonen III und III A).

Was die Beseitigung des Oberflächenwassers angeht, so ist nach bisherigem Kenntnisstand festzuhalten, dass die Planungen des bisher geltenden Bebauungsplanes „Felldorfer Straße“ widersprüchlich sind. Laut der damaligen Planung sollte das Oberflächenwasser in einem Teich gesammelt werden, dessen Überlauf zunächst in einen von der Flurbereinigung zu erstellenden Graben in süd-westliche Richtung, außerhalb des Bebauungsplangebietes, abgeleitet werden sollte, der im Flurbereinigungsverfahren angelegt werden sollte.

Tatsächlich hat die Gemeinde Starzach nach bisheriger Kenntnis weder im Jahr 1994, beim Abstimmungstermin am 06.11.1998 oder beim Anhörungstermin am 19.07.1999 dies bei der Flurbereinigung beantragt bzw. angesprochen, weshalb der Graben von der Flurbereinigungsbehörde weder im Wege- und Gewässerplan eingeplant noch umgesetzt wurde. Er kann auch zum jetzigen Stand des Verfahrens laut Rückfrage bei der Flurbereinigungsbehörde nicht mehr realisiert werden.

Wie die künftige Planung bzw. Umsetzung bezüglich der Entwässerung aussehen wird, muss nun im weiteren Schritt im Zuge des Verfahrens geklärt werden. Der Erschließungsträger (Herr Würth) muss dies in Absprache mit der Gemeinde beim Landratsamt beantragen und überprüfen lassen.

Weiterhin haben in den letzten Wochen Termine stattgefunden zwischen dem Vorhabenträger und dem Grundstückseigentümer des Gewerbebetriebs nördlich des neuen Geltungsbereichs. Bisher ohne Erfolg. Jedoch sind aufgrund der schallschutztechnische Untersuchung und entsprechenden Planung die Interessen des Gewerbebetriebes bzw. Grundstückseigentümers berücksichtigt worden.

Aus Sicht der Verwaltung sind nun zunächst die eingegangenen Stellungnahmen abzuwägen und dazu die notwendigen Beschlüsse zu fassen.

Daraufhin soll nach Beratung der Planunterlagen der Beschluss zur Durchführung der Offenlage unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Bis zu einer weiteren Beratung müssen die noch offenen Punkte (Ableitung Oberflächenwasser) geklärt werden.

### **STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:**

Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, das oben dargestellte Vorgehen zu verfolgen.

### **BESCHLUSSANTRAG:**

1. Der Gemeinderat führt eine Beratung der vorliegenden Planunterlagen durch und nimmt dabei unter anderem eine ausführlichen Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen vor und fasst in den einzelnen Punkten, soweit erforderlich, Beschluss.
2. Der Gemeinderat fasst den Beschluss zur Durchführung der Offenlage unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.