

Sachgebiet 3-1 Stadtentwicklung, Umwelt,
Liegenschaften

Erstellt: 17.10.2018
Marietta Rienhardt

Ortschaftsrat Talheim am 25.10.2018

öffentlich

Gemeinsame Sitzung des Gemeinderats und der Ortschaftsräte am 19.11.2018

öffentlich



**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Kreuzstraße/Im Höfle" in Mössingen Talheim gem. § 13b
BauGB i. V.m. § 13a BauGB - Abwägung nach § 2 Abs. 3
BauGB und Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

1. Planungsanlass, Ziel und bisheriges Verfahren

Um in Mössingen-Talheim dringend benötigte Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 04.12.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kreuzstraße/Im Höfle“ gemäß § 13b BauGB i.v.m. § 13a BauGB gefasst. Der Beschluss des Gemeinderats, den Entwurf des Bebauungsplans öffentlich auszulegen, erfolgte am 25.06.2018 (siehe Drucksache 2018/061).

Die öffentliche Auslegung fand vom 09.07.2018 bis einschließlich 10.08.2018 statt. Parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen und der jeweilige Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind der beigefügten Tabelle zu entnehmen (siehe Anlage 4).

Gemäß dieser Abwägungsvorschläge wurde der Textteil des Bebauungsplans wie folgt geändert:

- Bei der Art der baulichen Nutzung wurden die „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ für nicht zulässig erklärt, da nach Auffassung des Regierungspräsidiums der § 13 b BauGB ausschließlich auf Wohnnutzung ausgerichtet ist.

Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wurden im Teil C Hinweise zu Bodendenkmalen und Geotechnik aufgenommen bzw. geändert.

Das Landratsamt forderte, dass bereits im Bebauungsplanverfahren die Fläche für die notwendige Ausgleichsmaßnahme benannt wird. Es handelt sich um den Ausgleich für den Verlust am FFH-Lebensraumtyp Magere Flachland-Mähwiese. In Talheim existieren städtische Flächen, die sich für die Ausgleichsmaßnahme eignen. Am besten geeignet ist aus fachlicher Sicht das Flurstück Nr. 467 im Gewinn Etzental. Die Verwaltung wird die Bewirtschaftung der letztendlich ausgewählten Fläche mit dem Pächter abstimmen, damit die Ausgleichsmaßnahme umgesetzt wird.

Ein im Plangebiet betroffener Grundstückseigentümer regte an, die überbaubare Grundstücksfläche auf seinem Grundstück geringfügig zu erweitern. Da die städtebaulichen Ziele damit nicht berührt werden, die Größe des Grundstücks diese Ausnutzung zulässt und die Abstandsflächen eingehalten werden, wurde die Anregung aufgenommen und der Planentwurf entsprechend geändert.

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan-Entwurf konnten somit beantwortet bzw. eingearbeitet werden.

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplans und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend der Anlage 1 dieser Drucksache abgewogen.
2. Der Bebauungsplan und die textlichen Festsetzungen „Kreuzstraße/Im Höfle“ in der Fassung vom 15.10.2018 werden nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften „Kreuzstraße/Im Höfle“ in der Fassung vom 15.10.2018 werden nach § 74 Landesbauordnung (LBO) und § 4 GemO als selbständige Satzung beschlossen.

Entspricht folgenden STEP 2030-Zielen:

AZ 1.1
Wir fördern eine perspektivische wie nachhaltige Siedlungsentwicklung, bei der ökologische, ökonomische und soziale Aspekte berücksichtigt werden. Dies geschieht vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und des

Handlungsziel :

sich abflachenden Bevölkerungswachstums.

AZ 1.3

Handlungsziel :

Wir entwickeln und aktivieren Bauflächenpotentiale unter Auflage einer zeitlich befristeten Bauverpflichtung. Diese gilt für Grundstücke sowohl im kommunalen wie privaten Besitz, um ungenutzte Wohn- und Gewerbeflächen zu vermeiden.

Anlagen:

1. Plan
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung
4. Abwägungstabelle
5. Mitteilung über Einwender