

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2016-297

Datum: 07.11.2016

Beschlussvorlage

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 "Wolfsacker" der Stadt Eberbach mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften

- a) Beschlussfassung zu den während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- b) Beschlussfassung zu den während der beiden Offenlagen des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- c) Billigung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	12.01.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	26.01.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Beschlussfassung zu den während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Jahr 2011

Die Stellungnahmen, die während der Offenlage des Entwurfes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Wolfsacker“ im Jahr 2011 von den Trägern öffentlicher Belange abgegeben und eingegangen sind (siehe Anlage 1), werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung (siehe Anlage 3) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander beschieden.

2. Beschlussfassung zu den während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Jahr 2011

Die Stellungnahmen, die während der Offenlage des Entwurfes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Wolfsacker“ im Jahr 2011 von der Öffentlichkeit abgegeben und eingegangen sind, (siehe Anlage 2) werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung (siehe Anlage 3) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander beschieden.

3. Beschlussfassung zu den während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Jahr 2016

Die Stellungnahmen, die während der Offenlage des Entwurfes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Wolfsacker“ im Jahr 2016 von den Trägern öffentlicher Belange abgegeben und eingegangen sind (siehe Anlage 4), werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung (siehe Anlage 6) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander beschieden.

4. Beschlussfassung zu den während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Jahr 2016

Die Stellungnahmen, die während der Offenlage des Entwurfes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Wolfsacker“ im Jahr 2016 von der Öffentlichkeit abgegeben und eingegangen sind, (siehe Anlage 5) werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung (siehe Anlage 6) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander beschieden.

5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften sowie des Entwurfes der Begründung

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Wolfsacker“ wird in der vorliegenden Fassung zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und Grünordnungsplan gebilligt.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangssituation

Der Gemeinderat der Stadt Eberbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.11.2004 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Wolfsacker“ gefasst, siehe Gemeinderatsdrucksache Nr. 74/2004. Als Planungsziel wurde definiert, für den Bereich des Gebietes unter Beachtung der voraussehbaren Bedürfnisse an Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser eine städtebauliche Entwicklung einzuleiten und festzulegen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in der Rhein-Neckar-Zeitung -Eberbacher Nachrichten- am 17.12.2004 und in der Eberbacher Zeitung am 18.12.2004.

Am 26.10.2006 erfolgte durch den Gemeinderat die Zustimmung zum Vorentwurf, siehe Gemeinderatsdrucksache Nr. 58/2005 Gö, welcher im Rahmen der vorgezogenen (frühzeitigen) Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des BauGB in der Zeit vom 05.12.2006 bis einschließlich 05.01.2007 öffentlich ausgelegt wurde. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 27.11.2006 und 29.11.2006. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.07.2008 auf die Beteiligung im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB hingewiesen und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange traf der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 26.03.2009, siehe Beschlussvorlage 2008-440. Die getroffene Abwägung geht aus der als Anlage 7 beigefügten Stellungnahme der Verwaltung hervor. In der selbigen Sitzung wurde auch der Beschluss zur Offenlage des gebilligten Planentwurfes im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Im Jahr 2010 wurde der Planentwurf nochmals geändert. Der notwendige Beschluss hierzu und die Billigung des daraus resultierenden Planentwurfes erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 16.12.2010, siehe Beschlussvorlage 2010-224. Erneut wurde der Beschluss zur Offenlage des geänderten Planentwurfes gefasst.

Die erste Offenlage im Sinne des § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 28.03.2011 bis einschließlich 29.04.2011 statt. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in der Rhein-Neckar-Zeitung -Eberbacher Nachrichten- und der Eberbacher Zeitung am 11.03.2011. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.03.2011 auf die Beteiligung im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB hingewiesen und zur Stellungnahme aufgefordert.

Über die im Rahmen der durchgeführten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde bisher noch nicht beraten und entschieden. Der Gemeinderat hat am 26.03.2015 die Stellungnahmen zur Kenntnis genommen, siehe Beschlussvorlage 2015-013. In dieser Sitzung wurde zudem beschlossen, den vorliegenden Planentwurf nochmals zu überarbeiten und zu optimieren.

Die optimierte Planung wurde in der öffentlichen Sitzung am 26.11.2015 vom Gemeinderat gebilligt und die erneute Offenlage des Planentwurfes im Sinne des BauGB beschlossen, siehe Beschlussvorlage 2015-304.

Die zweite Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB der optimierten Planung fand in der Zeit vom 09.05.2016 bis einschließlich 09.06.2016 statt. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in der Rhein-Neckar-Zeitung -Eberbacher Nachrichten- und der Eberbacher Zeitung am 30.04.2016. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.05.2016 auf die Beteiligung im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB hingewiesen und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die letzte Stellungnahme ist am 26.10.2016 bei der Stadt Eberbach eingegangen.

2. Offenlage der Bebauungsplanentwürfe

a) Offenlage des Planentwurfes vom 28.03.2011 bis einschließlich 29.04.2011

Die Anregungen und Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sind als Anlagen 1 und 2 dieser Beschlussvorlage beigefügt. Die Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen und Bedenken geht aus der als Anlage 3 beigefügten Synopse hervor.

b) Offenlage des Planentwurfes vom 09.05.2016 bis einschließlich 09.06.2016

Die Anregungen und Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sind als Anlagen 4 und 5 dieser Beschlussvorlage beigefügt. Die Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen und Bedenken geht aus der als Anlage 6 beigefügten Synopse hervor.

3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der örtlichen Bauvorschriften sowie des Entwurfes der Begründung

Im Ergebnis der Offenlage und unter Berücksichtigung der als Anlagen 3 und 6 beigefügten Stellungnahmen der Verwaltung ergeben sich u. a. folgende Ergänzungen des bei der Offenlage vorgelegten Planentwurfes, siehe Anlage 8:

- Hinweis, dass die Geräte-, Gewächs- und Gartenhäuser keine Feuerstätten enthalten dürfen.
- Klarstellung des Bezugspunktes der maximal zulässigen Höhe von Stützmauern.
- Hinweis, dass bei der Regenwassernutzung über Zisternen eine Anzeigepflicht besteht.
- Hinweis, dass unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) bei der Dacheindeckung nicht verwendet werden dürfen.
- Ergänzung bei den Materialien von Außenwänden.

Die bei der „Stellungnahme der Verwaltung“ erfolgten Hinweise werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Es wird deshalb vorgeschlagen den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Wolfsacker“ und den erforderlichen Anlagen zu billigen.

4. Weiteres Verfahren

Entsprechend dem Beschlussantrag wird empfohlen, dem vorgelegten Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Wolfsacker“ zuzustimmen. Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB kann der Bebauungsplan dann als Satzung beschlossen werden.

Nach Billigung des Planentwurfes einschließlich des Entwurfes der Satzung zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften und der Begründung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit, die Stellungnahmen bzw. Anregungen vorgebracht haben, von den Entscheidungen des Gemeinderates informiert.

Der Bebauungsplan Nr. 83 „Wolfsacker“ ist der Rechtsaufsichtsbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen.

Durch entsprechende Bekanntmachung wird der Bebauungsplan in Kraft gesetzt.

Mit dem in Kraft setzen des Bebauungsplanes kann das parallel laufende Bodenordnungsverfahren fortgeführt und zum Abschluss gebracht werden.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n

Anlage 1
Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Offenlage im Jahr 2011

Anlage 2

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Offenlage im Jahr 2011

Anlage 3

Stellungnahme der Verwaltung zur Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2011

Anlage 4

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Offenlage im Jahr 2016

Anlage 5

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Offenlage im Jahr 2016

Anlage 6

Stellungnahme der Verwaltung zur Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2016

Anlage 7

Stellungnahme der Verwaltung zur Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB im Jahr 2009

Anlage 8

Bebauungsplanentwurf zur Offenlage