# Niederschriftsauszug

**der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates**
**am 17. Dezember 2020**

Anwesend: 15 Gremiumsmitglieder, Normalzahl 19

**2** **Bebauungsplan "Dürren IV" - Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss** **135/2020**

## Sachverhalt:

Die Gemeinde Oberstenfeld ist bestrebt den bestehenden, dringenden Wohnungsbedarf für die Bevölkerung zu decken. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 16. Juni 2016 beschlossen den Bebauungsplan „Dürren IV" aufzustellen (vgl. Sitzungsvorlage 28/2016). Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt das Verfahren zur Bebauungsplanaufstellung mit der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Durchführung einer Bürgerzukunftswerkstatt Dürren IV zu beginnen und weiterzuführen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Verfahren.

Das Plangebiet liegt im Südosten von Oberstenfeld. Die Fläche grenzt an das Wohngebiet Dürren II mit seiner überwiegend 1 bis 2-geschossigen Bebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit geneigten Dächern) und steigt vom Hofmühlbach nach Osten an. Entlang des Hofmühlbaches und im Osten entlang des Wirtschaftsweges wird sie von dichten Grünstrukturen gesäumt. Sie wird ackerbaulich genutzt und ist mit einzelnen Obstbaumreihen bepflanzt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Oberstenfeld am 24. Juni 2016 ortsüblich bekannt gemacht. In der Zeit vom 4. Juli 2016 bis 4. August 2016 (je einschließlich) lag der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften und Begründung sowie ein Vorabzug des Umweltberichts öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden um Stellungnahme gebeten.

Am 5. Juli 2016 fand im Stiftskeller eine Bürgerzukunftswerkstatt in Ergänzung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, in welcher drei Arbeitsgruppen die Themen Städtebau, Verkehr und Ökologie behandelten, statt. Im Rahmen der Bürgerzukunftswerkstatt wurde allen Interessierten die Möglichkeit gegeben zum Bebauungsplanvorentwurf Stellung zu nehmen. An dieser Veranstaltung haben mehr als 60 Interessierte teilgenommen. Von besonderem Interesse war die Fahrerschließung des Baugebietes durch das Bestandsgebiet Dürren II und die dadurch von den Anliegern befürchteten zusätzlichen Verkehrsbelastungen.

Der ursprüngliche Bebauungsplanvorentwurf wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse und Anregungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (inklusive Bürgerzukunftswerkstatt) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von den Fachplanern und der Verwaltung weiterentwickelt. In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 6. April 2017 wurden die Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange vorgestellt, das überarbeitete städtebauliche Konzept vom Büro KPS aus Ostfildern wurde beschlossen und die Verwaltung wurde beauftragt einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten (vgl. Sitzungsvorlage 15/2017).

Am 5. Dezember 2019 wurde in öffentlicher Gemeinderatssitzung der Bebauungsplanentwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen (vgl. Sitzungsvorlage 148/2019).

Die öffentliche Auslegung wurde im Mitteilungsblatt am 10. Januar 2020 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Darüber hinaus wurde die öffentliche Auslegung auf der Homepage der Gemeinde Oberstenfeld sowie auf dem sogenannten UVP-Internet-Portal des Landes Baden-Württemberg öffentlich bekannt gemacht. In der Zeit vom 20. Januar 2020 bis 23. Februar 2020 (je einschließlich) lag der Bebauungsplanentwurf mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften und Begründung sowie der Grünordnungsplan mit Textteil, Umweltbericht, das artenschutzrechtliche Gutachten, das Lärmgutachten und das Verkehrsgutachten öffentlich aus.

Insgesamt gingen 23 Anregungen von privaten Einwendern ein. Im angehängten Abwägungsvorschlag sind die vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise der Privatpersonen im Wortlaut dargestellt. Die personenbezogenen Daten wurden aus Datenschutzgründen anonymisiert. Die Verwaltung hat in Zusammenarbeit mit den Fachplanern zu den vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise jeweils eine Stellungnahme verfasst und einen Beschlussvorschlag eingefügt.

Die Einwendungen P 5.1 bis P 5.18 sowie P 6 gingen bei der Gemeindeverwaltung nicht fristgereicht ein. Die Gemeindeverwaltung schlägt jedoch vor, die nicht fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen dennoch zu behandeln und hat diese daher im Abwägungsvorschlag aufgenommen.

Ein Großteil der vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise der Privatpersonen bezieht sich auf die Fahrerschließung des Baugebietes durch das Bestandsgebiet Dürren II und die dadurch von den Anliegern befürchteten zusätzlichen Verkehrsbelastungen. Nach Ansicht der Gemeindeverwaltung konnten die vorgebrachten Bedenken mit dem Gutachten vom Büro Tögelplan aus Möglingen vom 14. März 2017 ausgeräumt werden. Der Fachplaner hat im Rahmen der Stellungnahme im angehängten Abwägungsvorschlag erneut zu den Bedenken der Anwohner ausführlich Stellung genommen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20. Januar 2020 um Stellungnahme gebeten. Das Landratsamt Ludwigsburg, der Verband Region Stuttgart, das Regierungspräsidium, die Stadt Großbottwar, die Syna GmbH sowie die Deutsche Telekom Technik GmbH haben eine Stellungnahme abgegeben.

Im angehängten Abwägungsvorschlag sind die vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Wortlaut dargestellt. Die Verwaltung hat zu den vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise jeweils eine Stellungnahme verfasst und einen Beschlussvorschlag eingefügt.

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur Thematik der Geruchsimmissionen hat die Gemeindeverwaltung ein Sachverständigengutachten zu den Geruchsimmissionen beim Ingenieurbüro Dröscher aus Tübingen anfertigen lassen. Das Gutachten vom 20. August 2020 ist dieser Vorlage beigefügt. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die Immissionswerte im Plangebiet Dürren IV eingehalten werden. Festsetzungen im Bebauungsplan im Hinblick auf die Einwirkung durch Geruchsimmissionen sind nicht erforderlich.

Im Rahmen der Beteiligung haben sich lediglich geringfügige, vor allem redaktionelle Änderungen ergeben, sodass eine erneute Auslegung aus Sicht der Gemeindeverwaltung nicht erforderlich ist.

**Weiteres Vorgehen**

Bislang haben noch nicht alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Baulandumlegung die Erschließungskostenvereinbarung unterschrieben. Sobald dies geschehen ist, folgt die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und anschließende Ausfertigung des Bebauungsplans. Damit erlangt der Bebauungsplan Rechtskraft.

Anschließend muss die Baulandumlegung dem Vermessungsamt (Landratsamt Ludwigsburg) angezeigt werden. Der Umlegungsausschuss beschließt nach der katastertechnischen Prüfung der Umlegung den Umlegungsplan. Der Umlegungsplan wird den Rechtsinhabern zugestellt. Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist wird die Umlegung rechtskräftig.

Parallel dazu werden die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen hergestellt bzw. weitergeführt. Die Erschließungsarbeiten werden nach Rechtskraft des Bebauungsplans und Beschluss des Umlegungsplans durch den Erschließungsträger Büro Willibald durchgeführt. Die Erschließungsarbeiten werden insgesamt voraussichtlich ein Jahr dauern. Der Gemeinderat wird anschließend die Verkaufspreise für erschlossene Bauplätze festlegen und darauf folgend wird das Vergabeverfahren eingeleitet.

Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Siedlungsentwicklung von Oberstenfeld in diesem Bereich abgeschlossen.

## Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung in der Anlage abgewogen.

2. Der Bebauungsplan „Dürren IV“ in der Fassung vom 15.10.2020 wird nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.

3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.10.2020 werden nach § 74 LBO in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.

## Anlage(n):

1. Abwägungsvorschlag Dürren IV private Anregungen
2. Abwägungsvorschlag Dürren IV private Anregungen - Nichtöffentliche Zuordnungsliste
3. Abwägungsvorschlag Dürren IV TÖB
4. Bebauungsplan Dürren IV Planteil Datum 15.10.2020
5. Bebauungsplan Dürren IV Textteil Datum 15.10.2020
6. Bebauungsplan Dürren IV Begründung Datum 15.10.2020
7. Geotechnische Beurteilung Büro IBQ vom 06.12.2016
8. Verkehrliche Untersuchungen Büro Tögelplan vom 14.03.2017
9. Artenschutzfachliche Beurteilung Büro Trautner Februar 2016
10. Artenschutzfachliche Beurteilung Büro Trautner Dezember 2016

11. Konzeption artenschutzfachlich notwendiger Maßnahmen Büro Trautner Stand Oktober 2019
12. Artenschutzfachliche Beurteilung Büro Trautner September 2019
13. Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Büro Friedemann 15. Oktober 2020
14. Bestandsplan zum Umweltbericht
15. Grünordnungsplan Erläuterungsbericht Büro Friedemann 15. Oktober 2020
16. Grünordnungsplan Planteil
17. Schallimmissionsprognose Büro Kurz und Fischer vom 24.07.2017
18. Sachverständigengutachten zu den Geruchsimmissionen Büro Dröscher vom 20.08.2020
19. Merkblatt Regelungen zum Schutz des Bodens Stand 2015

**Diskussionsverlauf:**

Bauamtsleiterin Melanie Zimmer ergänzt, dass es seit Versand der Sitzungsunterlagen eine Änderung ergab und erläutert den Hintergrund: Am 27. Juli 2020 ging bei der Gemeindeverwaltung eine E-Mail von Privatperson P 7 ein, mit der Anfrage, wann die vorgebrachten Stellungnahmen behandelt werden. Am 18. August 2020 wurde P 7 mitgeteilt, dass die vorgebrachten Einwendungen in der Zwischenzeit gesichtet wurden und im nächsten Schritt der Gemeinderat über die Einwendungen entscheiden wird. P 7 wurde nach umfangreicher und mehrfacher Prüfung der Akten mitgeteilt, dass keine Einwendung im Rahmen der öffentlichen Auslegung von P 7 vorgebracht wurden. Von P 7 erfolgte keine weitere Rückmeldung. Am 16. Dezember 2020 hat sich P 7 erneut bei der Gemeindeverwaltung gemeldet und im Anhang eine Einwendung, datiert auf den 11. Februar 2020 beigefügt. P 7 wurde daraufhin mitgeteilt, dass die Gemeinde erstmals am 16. Dezember 2020 Einwände gegen Dürren 4 von P 7 vorgelegt wurde und diese daher nicht fristgerecht vorgebracht wurden. Nach Angaben von P 7 wurde die Einwendung unter Zeugen fristgerecht im Rathausbriefkasten eingeworfen. Von Privatpersonen wurden mehrere Einwendungen direkt in den Briefkasten der Gemeinde eingeworfen. Diese haben ihren Weg ins Bauamt und in die Abwägungstabelle gefunden. Ein Organisationsverschulden kann daher ausgeschlossen werden. Bereits in der öffentlichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am 10. Januar 2020 wurde mitgeteilt, dass „nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können". Die Verwaltung schlägt daher vor die Einwendung von P 7 als verspätet zurück zu weisen.
Gemeinderat Michael Meder stellt den Antrag, Nichtöffentlichkeit herzustellen, um Einsicht in die Unterlagen von P 7 zu bekommen.

**Beschluss:**

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung in der Anlage abgewogen. Die Einwendung von P 7 wird als verspätet eingegangen zurückgewiesen.

2. Der Bebauungsplan „Dürren IV" in der Fassung vom 15.10.2020 wird nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.

3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.10.2020 werden nach § 74 LBO in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

| Ja-Stimmen: | Nein-Stimmen: | Enthaltungen: |
|---|---|---|
| 15 | 0 | 0 |

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird beglaubigt.

Oberstenfeld, den 2. Februar 2021

GEMEINDE OBERSTENFELD 2 LANDKREIS LUDWIGSBURG

Waibel, Diana
Schriftführer/in