



# Beschlussvorlage

Amt: 61 Löhr	Datum: 26.08.2019	Az.: - 0687/Lö	Drucksache Nr.: 225/2019
-----------------	-------------------	----------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Ortschaftsrat Kuhbach	17.09.2019	vorberatend	öffentlich	
Technischer Ausschuss	18.09.2019	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	30.09.2019	beschließend	öffentlich	

## Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

## Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt
		-----			

### Betreff:

1. Teilbebauungsplan ORTSMITTE, Stadtteil Kuhbach
  - Abwägung zu den Stellungnahmen aus der Offenlage
  - Geänderter Geltungsbereich
  - Beratung des Entwurfs
  - 2. Offenlage

### Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung vom 26. August 2019 zu den während der 1. Offenlage vorgebrachten Stellungnahmen zum 1. Teilbebauungsplan ORTSMITTE wird beschlossen.
2. Der gegenüber dem Beschluss vom 24. September 2018 im Südwesten geringfügig geänderte Geltungsbereich wird beschlossen.
3. Der Entwurf vom 26. August 2019 zum 1. Teilbebauungsplan ORTSMITTE inklusive der dazu gehörigen örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt.
4. Auf der Grundlage des Entwurfs vom 26. August 2019 ist eine 2. Offenlage gemäß § 4a (3) Baugesetzbuch durchzuführen.

### Anlage(n):

- Abwägung der Anregungen von Bürgern, Behörden und Trägern öffentlicher Belange
- Bestandsplan, Gestaltungsplan, Nutzungsplan
- Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Begründung

BERATUNGSERGEBNIS		Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)			Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

### Sachdarstellung:

Der Gemeinderat beschloss am 24. September 2018 in öffentlicher Sitzung den Entwurf und die Offenlage des 1. Teilbebauungsplans ORTSMITTE in Kuhbach (siehe auch Drucksache Nr. 188/2018).

Die Offenlage erfolgte vom 8. Oktober bis zum 9. November 2018. In dieser Zeit gingen sechs Stellungnahmen aus der Bürgerschaft ein. Sie bewegen sich in der Bandbreite von grundsätzlicher Ablehnung über Ablehnung der Einbeziehung des eigenen Grundstücks bis hin zu einzelnen Detailanregungen. Die Schreiben der beteiligten Träger öffentlicher Belange beinhalten relativ unproblematische Stellungnahmen. Jedoch thematisierte das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, als die zuständige Fachbehörde (in mündlicher Form) Überschwemmungsgefahren durch den Brudertalbach bei hundertjährigem Hochwasser und stellte zunächst die Machbarkeit der gesamten Maßnahme Ortsmitte grundsätzlich in Frage. Mehrere Abstimmungsgespräche sowie eine zwischenzeitlich erarbeitete Entwässerungsberechnung (Fertigstellung 30. Januar 2019) und ein geotechnischer Bericht (Fertigstellung 10. Mai 2019) brachten das Ergebnis, dass der Bebauungsplan mit diversen Änderungen gegenüber dem Offenlage-Entwurf aufgestellt werden kann.

Dabei ließen sich die Forderungen von Anwohnern nach Verzicht auf die Bebaubarkeit ihrer Grundstücke und des Landratsamtes nach verstärktem Freihalten von Flächen miteinander kombinieren. Dementsprechend werden nun die nördlichen Bereiche des Bebauungsplanes nicht mehr als Allgemeine Wohngebiete sondern als private Grünflächen festgesetzt. Damit konnten auch die Straßenverkehrsflächen verkleinert werden, die Baufenster waren ebenfalls anzupassen. Zusätzlich sind in den öffentlichen Flächen Retentionsmulden zur Wasserrückhaltung und Versickerung einzurichten. Außerdem wurde in Absprache mit den benachbarten Anwohnern der Geltungsbereich im südlichen Teil geringfügig verändert. Nähere Erläuterungen erfolgen mündlich in der Sitzung. Der modifizierte Konzeption stimmte der Ortschaftsrat Kuhbach am 30. Juli 2019 in öffentlicher Sitzung mehrheitlich zu.

Sämtliche Schreiben aus der Offenlage sind im beiliegenden Abwägungsspiegel aufgeführt, zusammen mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung.

Die Verwaltung schlägt vor, die Abwägung zur 1. Offenlage zu beschließen sowie dem geänderten Entwurf und der Durchführung einer (auf drei Wochen verkürzten) 2. Offenlage zuzustimmen. Ziel ist es, den Satzungsbeschluss noch 2019 zu fassen und die Erschließungsarbeiten im ersten Halbjahr 2020 durchzuführen.

Tilman Petters

Sabine Fink

#### Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit zu den einzelnen Tagesordnungspunkten selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich **in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben** und **in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen**. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.