

|                                        |                                     |                              |
|----------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| Vorlage für die Sitzung<br>Gemeinderat | Sitzungsvorlage<br>SV/167/2016      | Az.:<br>621.41               |
| Datum der Sitzung<br>14.06.2016        | Öffentlichkeitsstatus<br>öffentlich | Beschlussart<br>Entscheidung |



**Bebauungsplan "Nachbarschaftsschule - 3. Änderung" -  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB - auf  
Gemarkung Oppelsbohm und Bretzenacker mit örtlichen  
Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung  
- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen  
- Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.04.2016 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan "Nachbarschaftsschule - 3. Änderung" mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO gefasst. Zudem wurde der Planentwurf des freien Landschaftsarchitekten Wolfgang Blank, Stuttgart, vom 12.04.2016 gebilligt und die öffentliche Auslegung der Unterlagen beschlossen. Die Beschlüsse des Gemeinderates sowie die Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 25.04.2016 bis einschließlich 25.05.2016 sind im Amtsblatt der Gemeinde Berglen am 14.04.2016 öffentlich bekannt gemacht worden. Zeitgleich hat die Verwaltung die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Bauleitplanung der Gemeinde unterrichtet und sie um Stellungnahme gebeten.

Von privater Seite sind keine Stellungnahmen zur Planung eingegangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich wie folgt geäußert:

**1. Syna GmbH**

Gegen das im Betreff genannte Bebauungsplanverfahren bestehen von unserer Seite aus keine Bedenken. Die Stromversorgung kann durch Erweiterung der bestehenden Anlagen sichergestellt werden. Unter Punkt 1.1 der Bebauungsplanbegründung werden neue Leitungsrechte für unsere elektrischen Anlagen (im Lageplan mit Ir für Syna gekennzeichnet) festgesetzt. Vielen Dank für die Berücksichtigung. Netzeigentümer ist allerdings nicht die Syna GmbH sondern die Süwag Energie AG. Wir bitten Sie dies bei der Eintragung der Rechte zu beachten. Sollte ein Mustertext bzgl. der Rechte für die elektrischen Anlagen gewünscht werden, stellen wir ihnen diesen gerne zur Verfügung.

#### Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Die Berichtigung der Namensbezeichnung von Syna GmbH in Süwag Energie AG sollte vorgenommen werden.

**Die Bezeichnung Syna GmbH wird in Süwag Energie AG abgeändert.**

## **2. Landratsamt Rems-Murr-Kreis**

Aufgrund der Fachbehördenbeteiligung liegen der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren folgende Informationen vor:

#### Baurechtsamt

Ziffer A4: Die Zulassungsentscheidung nach § 23 (3) BauNVO kann sich nur auf Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß beziehen. Bauliche Anlagen im Sinne von § 5 (6) LBO sind dafür zu weitgehend. Die Geringfügigkeit ist nicht mehr gegeben. § 23 (3) Satz 3 führt in einer Anwendung dann zu einer Ausnahme nach § 31 (1) BauGB.

Ziffer A6: Die „zwingende“ Festsetzung der EFH steht im Widerspruch zur Ausnahmemöglichkeit in begründeten Fällen.

#### Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Die im Textteil vorgenommene Standardregelung wurde bislang von der Baurechtsbehörde akzeptiert. Damit sollte sichergestellt werden, dass Überschreitungen der Baugrenze durch festgelegte untergeordnete Bauteile und Vorbauten gemäß § 5 Abs. 6 Ziffer 1 und 2 LBO innerhalb eines bestimmten Rahmens generell zugelassen sind. Nach Rücksprache mit dem Sachbearbeiter der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren kann eine derartige Regelung künftig nicht mehr die in § 5 Abs. 6 Ziffer 2 LBO genannten Vorbauten umfassen. Der Punkt A4 des Textteils sollte daher geändert werden.

#### **"A4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**

**Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (1) BauNVO festgesetzt. Untergeordnete Bauteile im Sinne von § 5 (6) Ziff. 1 LBO dürfen die Bau-**

**grenzen bis max. 1,5 m überschreiten."**

Der Textteil sollte aufgrund des Hinweises der Baurechtsbehörde in Punkt A6 durch einen Verweis auf den Lageplan abgeändert werden. Die Ausnahmeregelung könnte damit enthalten bleiben.

**"A6. Höhenlage baulicher Anlagen und Gebäudehöhen (§ 9 (3) BauGB und §§ 16 (2) Nr. 4 + § 18 BauNVO)**

**Siehe Eintragungen im Lageplan. Ausnahmen sind in begründeten Fällen bis  $\pm 20$  cm zugelassen."**

Kreisjugendamt

Anhand der eingereichten Unterlagen kann keine Stellungnahme erlassen bzw. das bevorstehende Bauvorhaben nicht abschließend geprüft werden. Mit dem Träger wurde telefonisch Kontakt aufgenommen und ihn gebeten, frühzeitig mit dem Kommunalverband Jugend und Soziales in Kontakt zu treten, da dieser für die Ausstellung der Betriebserlaubnis zuständig ist.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Mit der Bebauungsplanänderung soll zunächst nur die planungsrechtliche Grundlage für die Einrichtung einer Kindergartengruppe in dem ehemaligen Hausmeisterwohngebäude geschaffen werden. An dessen Standort sieht der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Nachbarschaftsschule – 2. Änderung" eine Fläche zur Erzeugung von Wärme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB vor, weshalb die geplante Nutzungsänderung bislang baurechtlich nicht genehmigungsfähig ist. Das parallel von der Verwaltung eingereichte Baugesuch für die Einrichtung der Kindergartengruppe lässt eine Beurteilung bzw. Prüfung des Vorhabens zu. Eine Beteiligung des KVJS erfolgt standardmäßig durch die Kindergartenfachberatung der Gemeinde.

**Das Gremium nimmt Kenntnis von den Ausführungen des Kreisjugendamtes.**

Kommunalamt

Die Gemeinde Berglen hat für den „Neubau einer Sporthalle mit Mensa“ Zuschüsse aus verschiedenen Förderprogrammen beantragt und z.T. auch bewilligt bekommen. In der Begründung zum o.g. Bebauungsplan ist auf Seite 7 ausgeführt „Zudem wurden im Rahmen der

*Außenanlagenplanungen die vorgesehenen Sportflächen zugunsten eines neuen Spielplatzes reduziert.“ Es wird angeregt, zu prüfen, ob die vorgesehenen Änderungen bei den Sportflächen Auswirkungen auf die bewilligten Fördermittel haben.*

#### Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Die Prüfung ergab, dass es keine Auswirkungen auf bereits bewilligte Zuschüsse gibt. Die Reduzierung der vorgesehenen Sportflächen zugunsten eines neuen Spielplatzes wurde bei der Beantragung der Zuschüsse bereits entsprechend berücksichtigt.

**Das Gremium nimmt Kenntnis von den Ausführungen des Kommunalamts.**

### **3. Deutsche Telekom**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Eine Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen kann nach den Bestimmungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) nur dann verlangt werden, wenn uns die dabei entstehenden Kosten vom Verursacher erstattet werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Fax: 07161 15670010, E-Mail: [planauskunft.suedwest@telekom.de](mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de) Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir dies zwecks Koordinierung mit der Verlegung von anderen Versorgungsleitungen rechtzeitig (mindestens drei Monate vor Baubeginn) uns mitzuteilen (Tel. 0800 3301903, E-Mail: [bbb-heilbronn@telekom.de](mailto:bbb-heilbronn@telekom.de)). Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Wir bedanken uns für

die Beteiligung am Planungsverfahren.

Stellungnahme der Verwaltung und Beschlussvorschlag:

Alle erforderlichen Leitungsumlegungen im Plangebiet wurden bereits im Vorfeld des Sport-hallenneubaus durchgeführt.

**Das Gremium nimmt Kenntnis von den Ausführungen der Deutschen Telekom.**

**B e s c h l u s s v o r s c h l a g :**

1. Es wird festgestellt, dass weder ein Mitglied des Gemeinderates noch der Vorsitzende befangen sind.
2. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.
3. Der Bebauungsplan "Nachbarschaftsschule – 3. Änderung", Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO auf den Gemarkungen Oppelsbohm und Bretzenacker, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Satzung hat folgenden Wortlaut (siehe nachfolgende Seite).

Gemeinde Berglen  
Rems-Murr-Kreis

### **S a t z u n g**

#### **über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nachbarschaftsschule – 3. Änderung" Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO in Oppelsbohm und Bretzenacker**

Aufgrund von § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), hat der Gemeinderat am 14.06.2016 den Bebauungsplan

#### **"Nachbarschaftsschule – 3. Änderung" Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

auf den Gemarkungen Oppelsbohm und Bretzenacker als

### **S a t z u n g**

beschlossen.

#### **Einzigter Paragraph**

- (1) Der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB "Nachbarschaftsschule – 3. Änderung" in Oppelsbohm und Bretzenacker besteht aus dem Lageplan im Maßstab 1 : 500 mit Planzeichenerklärung und Textteil des freien Landschaftsarchitekten Wolfgang Blank, Stuttgart, vom 12.04.2016 / 14.06.2016 sowie der Begründung der Gemeinde Berglen vom 12.04.2016 / 14.06.2016.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan.
- (3) Die vom Gemeinderat am 14.06.2016 beschlossene Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 12.04.2016 / 14.06.2016 ist als Anlage beigefügt.
- (4) Der Bebauungsplan enthält auch örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), die Bestandteil dieser Satzung sind.
- (5) Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Berglen, den 14.06.2016

Friedrich  
Bürgermeister

1 x Bauamt