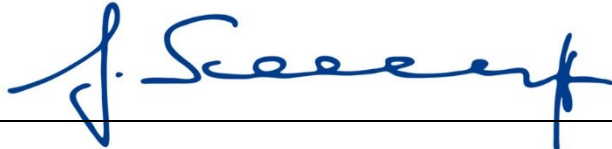


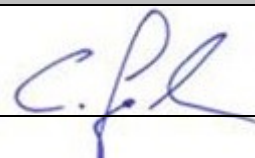
Sitzungsvorlage Nr.: 079/2021
 Bearbeiter.: Claus Fecker

Sitzung am 16.07.2021
 Aktenzeichen: 621.41

☒ Öffentlich
☐ Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schrott



Amt 10 Bürgermeisteramt	Amt 20 Hauptamt	Amt 30 Finanzverwaltung	Amt 40 Bauamt
			

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	16.07.2021	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

**Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in
 den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
 Geyerbad (Einbeziehungssatzung)**

- a) Aufstellungsbeschluss
- b) Beratung des Entwurfs sowie Beschluss
über die Beteiligung der Öffentlichkeit und
der Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

1. Für die in der Planzeichnung vom 02.07.2021 dargestellte Teilfläche des Flurstücks 3110 in Meßstetten-Oberdigisheim wird eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB aufgestellt.
2. Der vorliegende Entwurf der Einbeziehungssatzung „Geyerbad“, Gemarkung Oberdigisheim wird gebilligt.
3. Die Öffentlichkeits- und Behördenbetei-

ligung wird im vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt; es wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Beschluss ortsüblich bekannt zu machen und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Darüber hinaus soll die Verwaltung die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB veranlassen.

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:

- ☒ Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).
☐ Es werden Haushaltsmittel in Höhe von benötigt.
☐ Diese stehen ausreichend zur Verfügung (HHSt.).
☐ Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (HHSt.)
☐ Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.

Deckungsvorschlag:

Protokollauszug an:

- **Amt 30, 40**

I. Veranlassung

Über die Stadt Meßstetten wurde mit Datum vom 06.02.2020 bei der Unteren Baurechtsbehörde eine Bauvoranfrage eingereicht. Hierbei sollte die Frage nach einer möglichen Bebauung einer Teilfläche des Flurstücks 3110 in Meßstetten-Oberdigisheim (Geyerbad) mit einem Einfamilienhaus geklärt werden. Die Untere Baurechtsbehörde ordnet die Lage des Baugrundstücks in den Außenbereich gem. §35 BauGB ein. Eine Bebauung wie vorgesehen ist daher baurechtlich nicht zulässig. Um ein Einfamilienhaus an der geplanten Stelle verwirklichen zu können, müsste ein Bebauungsplanverfahren oder eine Ergänzungs- / Abrundungssatzung nach §34 BauGB erlassen werden.

Auf dieser Grundlage haben sich die Antragssteller an die Stadt Meßstetten als Plangeberin mit der Bitte gewandt, ein entsprechendes Verfahren durchzuführen. Das Anliegen wurde im Ortschaftsrat Oberdigisheim behandelt und einstimmig begrüßt. Die Ver-

waltung schließt sich diesem Votum an und schlägt die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 vor.

Die Kosten der Planungsleistungen sowie möglicher Ausgleichsmaßnahmen und die Ablösung möglicher Beitragszahlungen nach dem kommunalen Abgabengesetz (KAG) tragen die Antragssteller.

II. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Meßstetten beabsichtigt am nordwestlichen Ortsrand vom Weiler Geyerbad, Gemarkung Oberdigisheim eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Die Gemeinde kann dadurch gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile zuordnen, um die Bebauung dieses Bereichs zu ermöglichen.

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung sollen die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Bauplatz geschaffen werden, um die östliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 3110 einer Wohnbebauung zuzuführen.

Voraussetzung ist, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Diese Voraussetzungen sind erfüllt, da sich das Plangebiet gegenüber von mehreren Gebäuden befindet. Dabei handelt es sich um ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldach sowie Schuppenplätze.

Eine Arrondierung der Bebauung mit einem weiteren Einfamilienhaus bietet sich daher an. Eine konkrete Anfrage vom Bauwilligen liegt der Stadt Meßstetten bereits vor.

Die Bebauung des Gebiets soll sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Bestandsbebauung einfügen. Für die östlich gegenüber der Straße „Geyerbad“ angrenzende Ortslage existiert kein Bebauungsplan. Die bebauten Grundstücke sind im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche oder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist deshalb nach § 34 BauGB einzustufen.

Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 34 Abs. 5 S.1 Nr. 1 BauGB ist dadurch gegeben, dass sich die Einbeziehungssatzung an den Flächennutzungsplandarstellungen orientiert und damit die geordnete städtebauliche Entwicklung fest schreibt und sie durch die vorgegebenen planungsrechtlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung weiter konkretisiert.

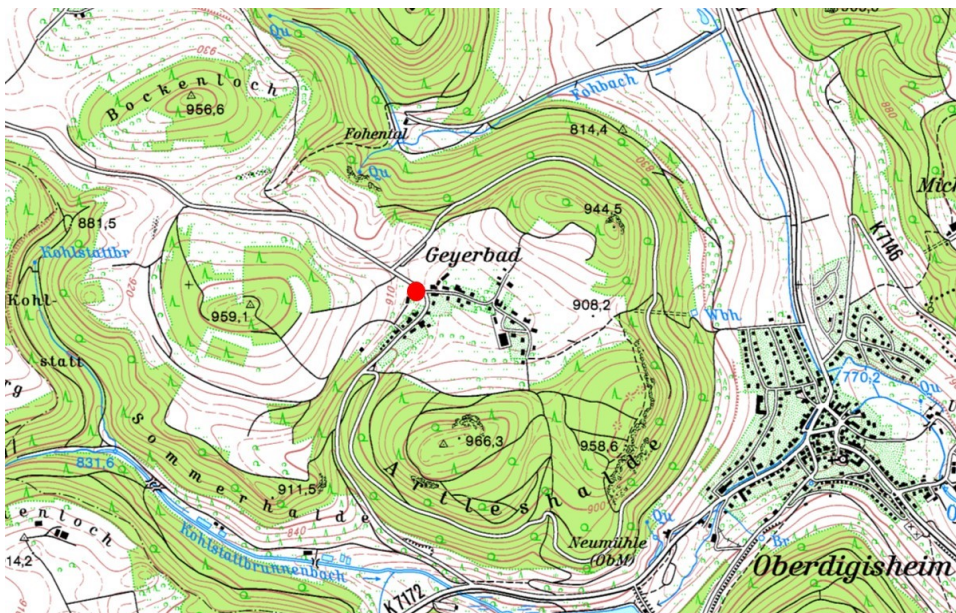
Bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Demnach kommt das vereinfachte Verfahren zur Anwendung. Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und

III. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof mit Pferdehaltung.

Die ca. 1.135 m² große Fläche der Einbeziehungssatzung umfasst teilweise das Flurstück 3110 und liegt angrenzend an die Flurstücke 2925 (Erschließungsweg), 2925/1, 2925/3 (Grünfläche) und 3111 (Schuppenplatz).

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche (rot) dar:



Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

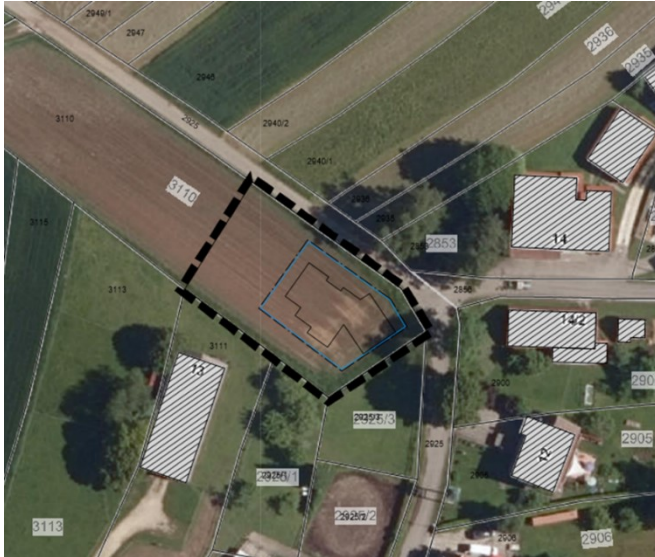


Abbildung 2: Plangebiet mit hinterlegtem Luftbild, unmaßstäblich

IV. Übergeordnete Planungen

Regionalplan Neckar-Alb

Der Regionalplan Neckar-Alb, 4. Änderung weist für das Plangebiet teilweise eine Siedlungsfläche aus. Zudem tangiert das Plangebiet zum Teil das Ziel der Raumordnung Regionaler Grünzug, welches als Vorranggebiet ausgewiesen ist.

Regionale Grünzüge (Vorranggebiet) sollen von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden [Plansatz 3.1.1 Z (3)]. Das Baufenster befindet sich nahe der Siedlungsfläche und fällt damit in den Bereich der planerischen Unschärfe. Bauliche Anlagen sind ausschließlich innerhalb des Baufensters zulässig.

Das Vorhaben steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

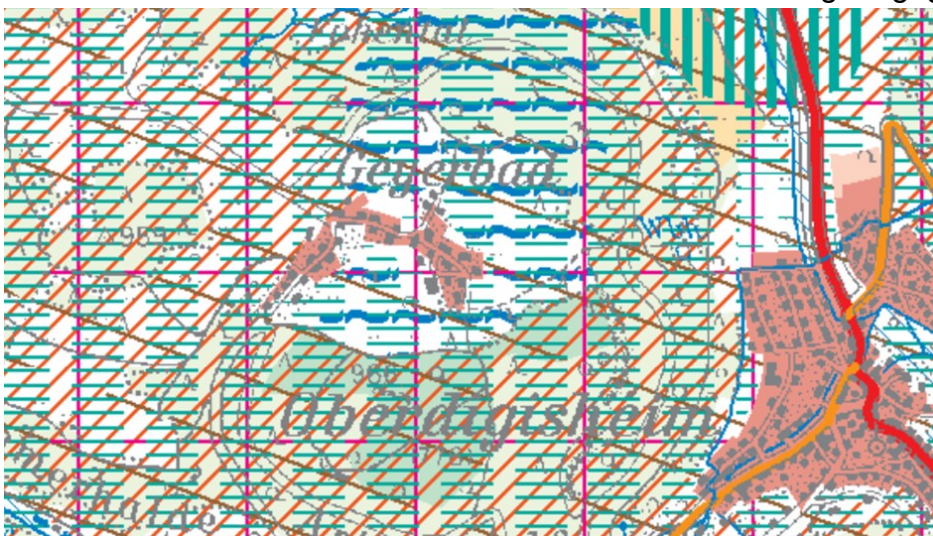


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim weist den Bereich des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Das Vorhaben ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB oder im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans angepasst.



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

V. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Bauplatzes erfolgt über den nördlich gelegenen Weg „Geyerbad“ auf dem Flurstück 2920.

Eine Stromversorgung ist über das bestehende Netz gegeben.

Die Trinkwasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem.

Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal abgeführt werden. Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen der Gebäude, Garagen und der gering frequentierten Verkehrsflächen soll auf dem Grundstück entweder breitflächig zur Versickerung gebracht werden oder in einer Retentionszisterne bzw. einer Versickerungsmulde zurückgehalten werden, soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

VI. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Bei einer Einbeziehungssatzung von Außenbereichsflächen ist nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist zu erfassen, zu bewerten und durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Das Ergebnis ist dem Umweltbeitrag zu entnehmen.

Des Weiteren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. In dieser werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG wurden geprüft.

Das Plangebiet liegt vollumfänglich innerhalb des Vogelschutzgebietes "Südwestalb und Oberes Donautal" (Schutzgebiets-Nr. 7820441). Die erforderliche Natura 2000 Vorprüfung ist der Einbeziehungssatzung als Anhang beigelegt.

VII. Weiteres Verfahren

Nach der Offenlage des Planentwurfs erfolgt die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen, die anschließend im Gemeinderat beraten werden. In der gleichen Sitzung kann ggf. der Satzungsbeschluss erfolgen.

Anlagen

- 1 Lageplan, Geltungsbereich Einbeziehungssatzung
- 1 Übersichtslageplan
- 1 Satzung und Begründung
- 1 Umweltbeitrag
- 1 Bestandsplan zum Umweltbeitrag
- 1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- 1 Natura 2000 Vorprüfung