☒ Gemeinderat
☐ Technischer Ausschuss
☐ Verwaltungs- und Finanzausschuss

Sitzungsvorlage Nr.: 108/2021
Bearbeiter.: Claus Fecker

Sitzung am 22.10.2021
Aktenzeichen: 621.41

☒ Öffentlich
☐ Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schroft

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

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	Beschlussfassung	16.07.2021	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	22.10.2021	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

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

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage
b) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. **Der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Anhörung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) wird zugestimmt.**
2. **Die Einbeziehungssatzung „Geyerbad“ wird nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO BW als Satzung beschlossen.**
3. **Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Be-**

schluss ortsüblich bekannt zu machen.

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 40**

I. Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Einbeziehungssatzung „Geyerbad“ wurde vom Gemeinderat der Stadt Meßstetten am 16.07.2021 gefasst. In derselben öffentlichen Sitzung hat der Gemeinderat den Entwurf der Einbeziehungssatzung gebilligt. Die Einbeziehungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Die Anhörung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 02.08.2021 bis 03.09.2021 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 23.07.2021 bis 27.08.2021 angehört.

In der Gemeinderatssitzung am 22.10.2021 soll nun die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgen und der Satzungsbeschluss gefasst werden.

II. Ziel und Zweck 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 Satz 1 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 angren-

zenden 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.

Der Stadt Meßstetten liegt bereits eine konkrete Bauanfrage vor. Der Bedarf für die Errichtung eines Wohngebäudes auf Flurstück Nr. 3110 begründet sich dadurch, dass die Bauwilligen im Ortsteil Geyerbad den Firmensitz haben und somit der Wunsch besteht, in Geyerbad ein eigenes Haus zu errichten. Außerdem ist Geyerbad für die Bauwilligen der Heimatort. Mit der Realisierung des Bauvorhabens werden die Mitglieder der Familie in unmittelbarer Nähe voneinander wohnen können.

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 festschreibt und sie durch die vorgegebenen planungsrechtlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung weiter konkretisiert.

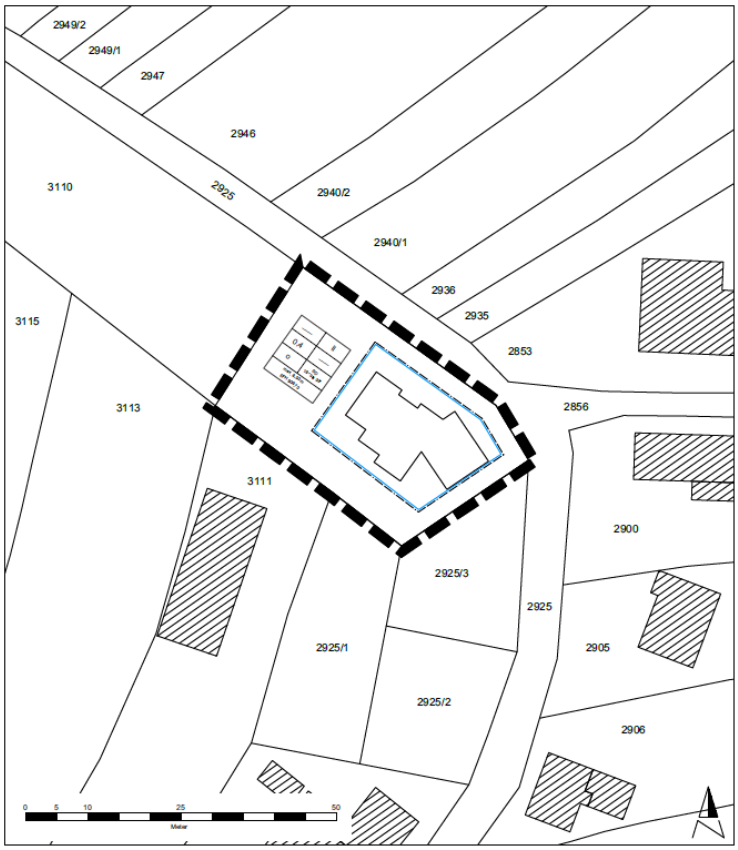

Abbildung 1: Lageplan Einbeziehungssatzung „Geyerbad“, Stand 01.10.2021

Der Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich, die Satzung mit Begründung, der Übersichtsplan, Umweltbeitrag mit Bestandsplan, die Natura 2000-Vorprüfung, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und die Synopse mit Stellungnahmen aus der Offenlage liegen in der Fassung vom 01.10.2021 als Anlagen bei.

III. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Geyerbad, Gemarkung Oberdigisheim unmittelbar angrenzend zur gleichnamigen Straße „Geyerbad“. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof mit Pferdehaltung. Die nordöstliche Plangebietsgrenze wird von einem Wirtschaftsweg gebildet, welcher die Zufahrt zu dem in ca. 100 m Entfernung gelegenen Wanderparkplatz Geyerbad darstellt.

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). Das Planvorhaben ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die nachfolgenden Abbildungen stellen die räumliche Lage des Plangebietes dar:

Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich

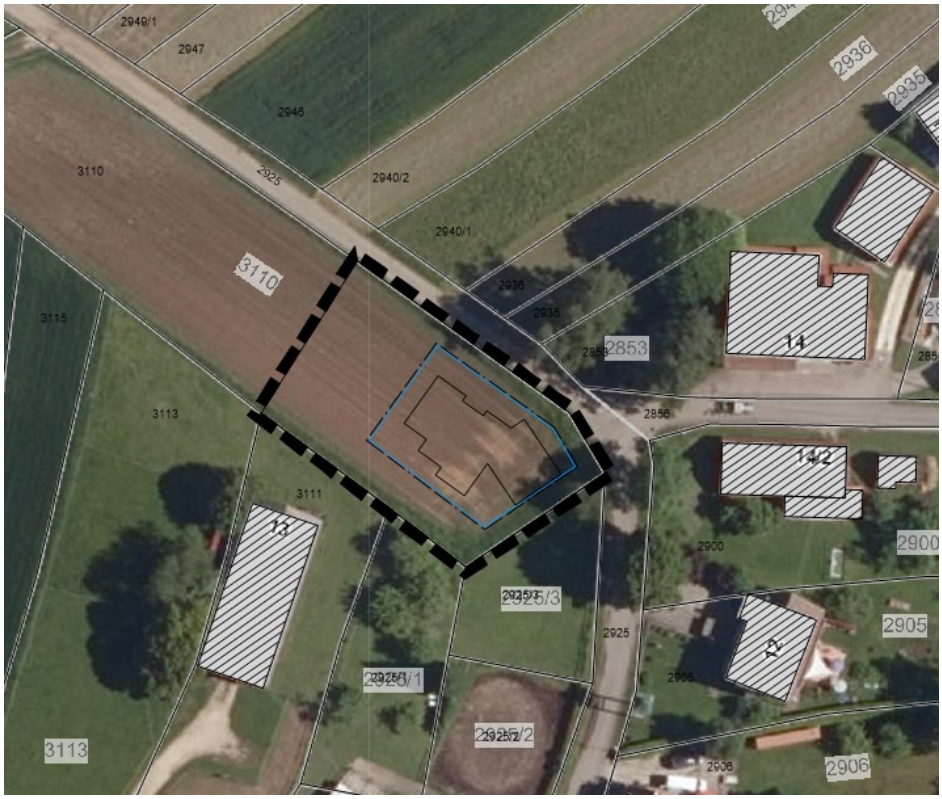

Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich, unmaßstäblich

IV. 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.

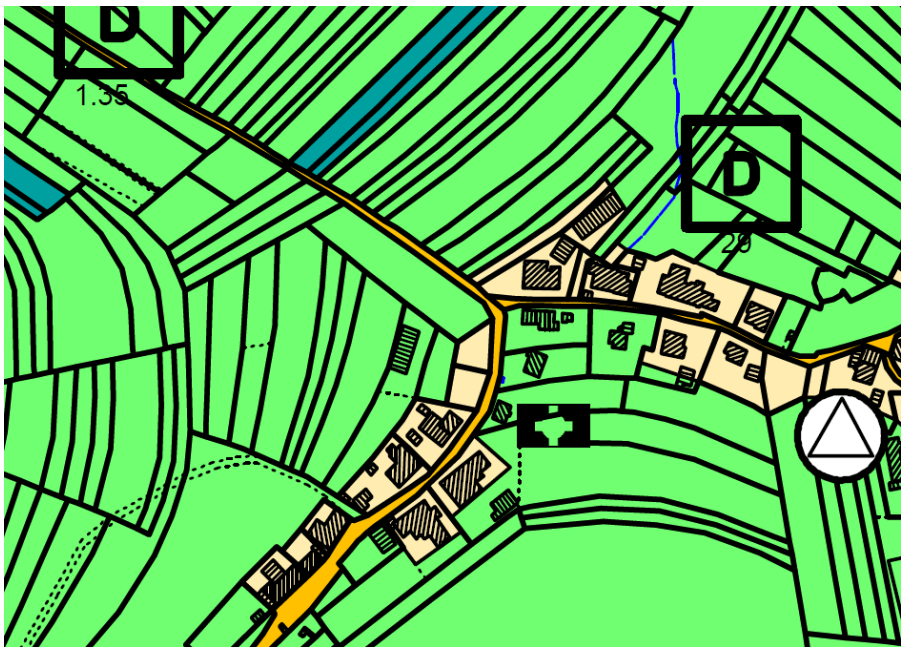

Abbildung 3: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich

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.

VI. Vorgetragene Anregungen und Bedenken

Nach der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geprüft und Abwägungsvorschläge erarbeitet. Die Einzelheiten zu vorgebrachten Stellungnahmen sind der Synopse – Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage (Fassung vom 01.10.2021) zu entnehmen. Im nachfolgenden werden die kritischen Stellungnahmen zusammenfassend dargestellt.

Das Landwirtschaftsamt im Landratsamt Zollernalbkreis hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass der Eingriff mit 1.522 Ökopunkten überkompensiert sei. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde entsprechend angepasst. Zudem hat das Landwirtschaftsamt in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass die Kompensationsmaßnahme K1 zu einer unwirtschaftlichen Zerschneidung des Restflurstücks Nr. 3110 führe. Aufgrund der kurzen Bearbeitungslänge werden die geplante Magerwiese (850 m²) und die restliche Ackerfläche (ca.860 m²) kaum bewirtschaftbar sein. Das Landwirtschaftsamt schlägt vor, die gesamte Restackerfläche in Magergrünland umzuwandeln und die dadurch entstehenden Ökopunkte einem Ökokonto gutzuschreiben oder statt der Magerwiese auf der Gesamtrestfläche eine Fettwiese anzulegen. Die Maßnahme wurde entsprechend angepasst.

Des Weiteren hat das Landratsamt Zollernalbkreis in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Vorgaben zur Ermittlung der maximal zulässigen Höhe der Gebäude genauer zu definieren sind. Im Rahmen der Konkretisierung wurde in den Textteilen zur Einbeziehungssatzung geringfügig ergänzt, dass die maximale Gebäudehöhe ab der Erdgeschossrohfußbodenhöhe zu messen ist.

Darüber hinaus hat das Landratsamt Zollernalbkreis in seiner Stellungnahme nach dem Grund für den erforderlichen Abstand von 5 m zwischen der Garage und der öffentlichen Straße bei einer Parallelstellung der Garage zur Straße gefragt. Der Begründung zur Einbeziehungssatzung ist zu entnehmen, dass mit der Garage zur Straße ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten ist, um im ländlichen Raum einen zusätzlichen Stellplatz vor der Garage zu ermöglichen. Der § 6 der Satzung wurde dahinge-

hend berichtigt, dass der Abstand von 5,00 m bei Senkrechtstellung der Garage zur Straße eingehalten werden muss.

Außerdem hat das Landratsamt Zollernalbkreis in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird und eine nachvollziehbare Bedarfsbegründung für das neue Wohnhaus am Siedlungsrand erforderlich sei. Durch die geplante Errichtung eines Wohngebäudes kann der Siedlungsbereich harmonisch abgerundet werden. Der Flächennutzungsplan wird im Fortschreibungsverfahren geändert. Die Begründung zur Einbeziehungssatzung wurde dahingehend ergänzt, dass der Stadt Meßstetten eine konkrete Bauanfrage von Bauwilligen vorliegt, deren Firma sich im Ortsteil Geyerbad befindet. Außerdem ist Geyerbad für die Bauwilligen der Heimatort. Mit der Realisierung des Bauvorhabens werden die Mitglieder der Familie in unmittelbarer Nähe voneinander wohnen können.

Des Weiteren hat das Landratsamt in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Bereich liegt, der im Regionalplan als Vorranggebiet Regionaler Grünzug ausgewiesen ist. Vorranggebiete sind von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Die Raumordnungsbehörde und der Regionalverband haben in Bezug auf das geplante Bauvorhaben keine Bedenken geäußert. Die überbaubaren Flächen im Satzungsentwurf liegen noch im Randbereich der Vorranggebiete und fallen in den Bereich der planerischen Unschärfe.

Abschließend hat das Landratsamt Zollernalbkreis Hinweise in Bezug auf die Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung, Steingärten sowie zu den Themen Abwasserbeseitigung und Bodenschutz gegeben. Die Hinweise wurden als solche in die Einbeziehungssatzung aufgenommen.

Der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass sich die Planung kaum als Arrondierung darstellen lasse und letztendlich eine wenig organische Ausuferung darstelle. Dies kann nicht nachvollzogen werden, weil durch die geplante Errichtung eines Wohngebäudes der Siedlungsbereich harmonisch abgerundet werden kann.

VII. Weiteres Verfahren

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Mit der Bekanntmachung wird die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft treten.

Anlagen
1 Lageplan
1 Übersichtsplan
1 Textteile

1 Umweltbeitrag
1 Bestandsplan zum Umweltbeitrag
1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
1 Natura 2000-Vorprüfung
1 Synopse – Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage