

- Gemeinderat
 Technischer Ausschuss
 Gemeinsamer Ausschuss


Sitzungsvorlage Nr.: 137/2021
 Bearbeiter: Markus Wissmann

Sitzung am 24.11.2021
 Aktenzeichen: 621.30

- Öffentlich
 Nichtöffentlich

Sichtvermerk:
Bürgermeister Frank Schroft



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

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinsamer Ausschuss	Beschlussfassung	24.11.2021	öffentlich

Verhandlungsgegenstand:

2. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten – Nusplingen – Obernheim - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Für die 2. Änderung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten - Nusplingen - Obernheim wird ein Aufstellungsbeschluss gefasst und das hierfür erforderliche Planverfahren eingeleitet.

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. Allgemeines

Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung und soll die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde für einen Zeitraum von 10 - 15 Jahren aufzeigen. Dabei sind die Art der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und die sich daraus ergebende Bodennutzung darzustellen.

Unmittelbare rechtliche Wirkung hat der Flächennutzungsplan nur gegenüber der Gemeinde und gegenüber den Trägern öffentlicher Belange (Fachbehörden), nicht jedoch gegenüber den Bürgern bzw. Dritten, sodass auch keine privaten Ansprüche aufgrund von Planvorgaben des Flächennutzungsplanes abgeleitet werden können.

Die Wirksamkeit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans für die Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten – Nusplingen – Obernheim wurde vom Gemeinsamen Ausschuss in seiner Sitzung am 21.06.2018 beschlossen und als verbindlich erklärt. Das Landratsamt hat bestätigt, dass die Genehmigungsfiktion auf der Rechtsgrundlage des §6 BauGB am 02.11.2018 eingetreten ist. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 16. November 2018 ist die 1. Änderung des Flächennutzungsplans für die Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten – Nusplingen – Obernheim in Kraft getreten.

Seither sind jedoch besonders von der Stadt Meßstetten verschiedene Planungen eingeleitet worden, die ein neues Verfahren erforderlich machen. Ganz aktuell sind es im Stadtteil Hartheim die beiden Bebauungsplanverfahren „Grund/Hülbenwiesen“ sowie das „Sondergebiet Landwirtschaft, Gewinn Grund“.

II. Bebauungsplan „Grund/Hülbenwiesen“ in Hartheim

Der erste Aufstellungsbeschluss für das Baugebiet „Grund/Hülbenwiesen“ in Hartheim wurde bereits im Jahr 2005 gefasst. Nach Überprüfung der Erschließungskonzeption ist die Stadt jedoch zu dem Ergebnis gekommen, dass es vor allem aus Gründen einer wirtschaftlichen Erschließung günstiger ist, auf eine Überplanung des Bereichs zwischen der K 7148 und der K 7149 zu verzichten und stattdessen das Baugebiet Richtung Süden zu erweitern. Daher wurde das Plangebiet im Vergleich zum ursprünglichen Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2005 anders zugeschnitten. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 6,14 ha.

Die Fläche, auf die die Stadt gegenüber dem ursprünglichen Plangebiet verzichtet hat, entspricht der Größe der Bruttofläche des neuen Plangebiets mit der neu aufgenommenen Erweiterungsfläche. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das geplante Regenrückhaltebecken und die Ausgleichsflächen bislang außerhalb des Plangebiets lagen. Der neue Zuschnitt des Plangebiets wird nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Daher muss eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden, in dem die Erweiterungsfläche als Wohnbaufläche dargestellt werden soll und die wegfallende ursprünglich vorgesehene Fläche zwischen der K 7148 und der K 7149, die im Flächennutzungsplan noch als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist, im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche herausgenommen wird.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird zwar ca. 0,4 ha mehr Wohnbaufläche (W) ausgewiesen, jedoch waren in der ursprünglichen Planung (Planbestand 1. Änderung des Flächennutzungsplans) die Flächen für die Regenwasserrückhaltung und den Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen. Im Rahmen der Überarbeitung des Konzepts werden die Grundstücke im Bereich zwischen der K 7148 und der K 7149 herausgenommen und das Baugebiet Richtung Süden erweitert (Vorentwurf 2. Änderung des Flächennutzungsplanes). Dabei werden auch die für das Baugebiet notwendigen Flächen für die Regenwasserrückhaltung und Grünflächen und für den Ausgleich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, sodass künftig das Netto-Baugebiet zwar größer wird, jedoch unter dem Strich nicht mehr Bauflächen, als bisher geplant, ausgewiesen werden.

Näheres ist dem beigefügten Übersichtslageplan zu entnehmen.

Der Gemeinderat Meßstetten hat aufgrund der geschilderten Modifizierung des Baugebietszuschnitts in seiner Sitzung am 16.07.2021 einen erneuten Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB für den Bebauungsplan „Grund / Hülbenwiesen“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Hartheim sowie die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Grund/Hülbenwiesen“, Stadt Meßstetten, Gemarkung Hartheim, gemäß § 74 (7) LBO i.V.m. § 2 (1) BauGB gefasst.

III. Bebauungsplan „Sondergebiet Landwirtschaft, Gewinn Grund“ in Hartheim

Der Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 3599 hat auf diesem Grundstück die Hofstelle für seinen landwirtschaftlichen Betrieb, der nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert ist. Im Jahr 2012 gab es mit dem Eigentümer dieses Grundstücks einen Rechtsstreit beim Verwaltungsgericht Sigmaringen, der mit einem Vergleich abgeschlossen wurde. In diesem Vergleich hat sich die Stadt verpflichtet, das gemeindliche Einvernehmen für eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Stallgebäudes zu erteilen, das direkt an das bestehende Gebäude anschließt. Im Gegenzug hat sich der Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 3599 unter anderem dazu verpflichtet, bis zum 01.06.2022 auf die Stellung eines Bauantrags oder die Beantragung eines weiteren Bauvorbescheids für die Erweite-

rung des Stalls zu verzichten. Diese Verpflichtung umfasst das gesamte Grundstück Flst.Nr. 3599 und wird vom Eigentümer auch an etwaige Rechtsnachfolger weitergegeben. Derzeit hält der Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 3599 in dem oben genannten Stall 25 Mutterkühe. Das vorhandene Stallgebäude ist ca. 185 m von dem Plangebiet des geplanten Bebauungsplans „Grund / Hülbenwiesen“ in Meßstetten-Hartheim entfernt.

Derzeit ist ein Bauantrag eines anderen Landwirts anhängig, der nicht Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 3599 ist und auf diesem Grundstück Flst.Nr. 3599 nördlich angrenzend an das bestehende Gebäude und den bestehenden Stall einen „Anbau Rindermaststall mit Dunglege“ beantragt hat. Aus Sicht der Stadt Meßstetten ist dies ein Versuch, den abgeschlossenen Vergleich vor dem Verwaltungsgericht zu umgehen.

Die Stadt Meßstetten favorisiert daher die Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft, in dem die räumliche Lage und der Umfang der zulässigen landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäude festgesetzt wird; im Übrigen soll auf dem Grundstück Flst.Nr. 3599 eine Fläche für die Landwirtschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt werden. Dies dient einerseits der Bestandssicherung der bestehenden Hofstelle des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes und andererseits der Steuerung der Lage möglicher maßvoller baulicher Erweiterungen. Auch soll ermittelt werden, welche Geruchsimmissionen im Bebauungsplangebiet „Grund/Hülbenwiesen“ in Meßstetten-Hartheim bei bestimmten Erweiterungen des landwirtschaftlichen Betriebs hervorgerufen werden. Ziel ist insgesamt die Bewältigung der durch den landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb hervorgerufenen Konflikte mit dem geplanten neuen Baugebiet „Grund/Hülbenwiesen“ in Meßstetten-Hartheim durch vorbeugenden Immissionsschutz.

Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB (Flächen für die Landwirtschaft) nicht nur dann zulässig sind, wenn sie ausschließlich der Förderung der Landwirtschaft dienen. Vielmehr darf eine Gemeinde zugleich Festlegungen darüber treffen, ob in diesem Bereich auch der Landwirtschaft dienende bauliche Anlagen zulässig sind oder nicht und damit die sich aus § 35 Abs 1 BauGB ergebende Rechtslage planerisch gestaltend verändern.

Im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens soll auf dem Grundstück Flst.Nr. 3599 keineswegs jede Bebauung ausgeschlossen werden. Vielmehr sollen mögliche Erweiterungen von landwirtschaftlichen Haupt- oder Nebengebäuden lediglich planerisch gestaltend gesteuert werden, um von vornherein mögliche Immissionskonflikte mit dem neuen Baugebiet „Grund/Hülbenwiesen“ in Meßstetten-Hartheim zu vermeiden.

Näheres ist dem beigefügten Übersichtslageplan zu entnehmen.

IV. Weitere Berichtigungen

Seit dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Flächennutzungsplans am 16. November 2018 hat die Stadt Meßstetten nachfolgende Bebauungsplanverfahren durchgeführt bzw. eingeleitet, die eine Übernahme in den Flächennutzungsplan erforderlich machen:

- Sonderfläche „Sport und Freizeitgelände Blumersberg“
(Übernahme, geringfügige Neuausweisung)
- 6. Änderung des Bebauungsplans „Rechts der Hartheimer Straße/Links der Hosinger Straße“ in Meßstetten
(Übernahme, Nutzungsänderung)
- 9. Änderung des Bebauungsplanes „Am Berg – Lautlinger Weg – Hinter dem Berg“ in Meßstetten
(Übernahme, Nutzungsänderung)
- Bebauungsplan „Ebinger Straße – Kapellstraße – Adolf-Groz-Straße – Friedrichstraße“
(Übernahme, teilw. Nutzungsänderung)
- 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans „Marienstraße“ in Unterdigisheim
(Übernahme, Nutzungsänderung)
- Einbeziehungssatzung „Geyerbad“ in Oberdigisheim
(Übernahme, geringfügige Neuausweisung)

Anlagen

- 1 Übersichtslageplan Planbestand 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit bisher geplantem Zuschnitt Baugebiet „Grund/Hülbenwiesen“, M.-Hartheim
- 1 Übersichtslageplan Vorentwurf 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit aktuell geplantem Zuschnitt Baugebiet „Grund/Hülbenwiesen“ sowie „Sondergebiet Landwirtschaft, Gewann Grund“, M.-Hartheim
- 1 Übersichtslageplan Meßstetten
- 1 Übersichtslageplan Unterdigisheim
- 1 Übersichtslageplan Geyerbad