

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in): Sandra Graf
14.10.2016

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ortschaftsrat Hausen (öffentlich)	14.11.2016
Gemeinderat (öffentlich)	23.11.2016

Einbeziehungssatzung Ha 319/16 "Rotensteiner Straße" Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Stadt Rottweil stimmt den in Anlage 5 aufgelisteten Abwägungsvorschlägen zu den von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 sowie von der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zu.
2. Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt die Einbeziehungssatzung Ha 319/16 „Rotensteiner Straße“ in Hausen in der Fassung vom 11.10.2016 (Anlage 1: Zeichnerischer Teil, Anlage 2: Planungsrechtliche Festsetzungen zur Einbeziehungssatzung und Anlage 3: Begründung) gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB als Satzung.

Begründung:

Mit der Einbeziehungssatzung sollen Baulandpotenziale in Hausen mobilisiert werden, indem eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird.

Die am südöstlichen Ortsrand von Hausen gelegene, ca. 0,30 ha große Arrondierungsfläche ist durch eine enge Verzahnung mit der angrenzenden Bebauung vorgeprägt und bereits erschlossen:

Die nördlich angrenzende Bebauung ist von Wohnnutzung geprägt und dem Dorfgebiet zugeordnet. Das gegenüberliegende Wohnbaugebiet „Wasenäcker -Östlicher Teil“ ist mit Wohngebäuden bebaut.

Der bestehende Charakter einer geschlossenen Wohnbebauung kann durch die geplante Einbeziehungssatzung mit Einfamilienhäusern beidseitig des Straßenraumes abgerundet werden. Der mit der Einbeziehungssatzung erreichbare Eindruck einer geschlossenen Wohnbebauung wird sich städtebaulich positiv auf die Gestaltung des Ortsrandes auswirken.

Durch die Einbeziehungssatzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für insgesamt vier Bauplätze geschaffen, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen sollen.

Innerhalb dieser Grenzen richtet sich die planerische Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Vorschriften des § 34 BauGB und weiteren ergänzenden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, die eine geordnete städtebauliche und landschaftliche Entwicklung sichern.

Verfahren:

Der Gemeinderat hat am 22.06.2016 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss gefasst. Die Offenlage wurde im Zeitraum vom 18.07.2016 bis einschließlich 18.08.2016 durchgeführt.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil „Flächennutzungsplan 2012 mit 2. Änderung“ mit Wirksamkeit vom 10. Januar 2006 wird der Einbeziehungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft (hier: Vorrangflur) dargestellt.

Die Einbeziehungssatzung ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Fläche wird jedoch im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche angepasst werden.

Abwägung:

Von Seiten der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB keine Anregungen eingegangen.

Die von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen wurden in der Anlage 5 zur Vorlage 182/2016 dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen versehen. Die Anlage 5 zur Vorlage 182/2016 bildet die Grundlage für den Abwägungsbeschluss. Über die Behandlung der Stellungnahmen wird vor dem Satzungsbeschluss abgestimmt.

Durch die Berücksichtigung der Anregungen ergeben sich kurz zusammengefasst folgende Änderungen:

- Planungsrechtliche Festsetzungen (Anlage 2)
Es wurden redaktionelle Klarstellungen unter Ziff. 2 „Hinweise“ vorgenommen.
Es wurden Änderungen/Ergänzungen unter folgenden Hinweisen vorgenommen:
Ziff. 2.1 Bodenschutz
Ziff. 2.3 Behandlung von Niederschlagswasser
Ziff. 2.7 Denkmalpflege
Ziff. 2.10 Geologie
Ziff. 2.11 Dränungen
- Begründung (Anlage 3)
Es wurden folgende redaktionelle Klarstellungen und Ergänzungen vorgenommen.
Der Umweltfachbeitrag wurde unter Ziff. 6 ergänzt. Als Ausgleich für das entstandene Defizit wird in Abstimmung mit der UNB die geplante Ökokontomaßnahme „Anlage extensiver Wiese, Feldhecken und drei Obstbäumen auf einer bestehenden Ackerfläche, Teilflurstück 1939/1 – West“ auf der Gemarkung Zepfenhan herangezogen werden. Die Maßnahme wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Landratsamt Rottweil und der Stadt gesichert.

Die Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss liegen vor, da eine Änderung der Begründung einschließlich des Umweltfachbeitrags als deren Bestandteil keine erneute Beteiligung erfordert. Gleiches gilt für die Änderungen von Inhalten der Einbeziehungssatzung, die keinen verbindlichen Festsetzungsgehalt haben, wie von Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen, Hinweise und Vermerken sowie von Bestandseintragungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten für die Erstellung der Einbeziehungssatzung werden von der Stadt Rottweil getragen. Da die Einbeziehungssatzung in Eigenregie der Abteilung Stadtplanung entwickelt wird, entstehen keine externen Planungskosten. Für die Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde ein externer Gutachter beauftragt. Die Gesamtkosten der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung belaufen sich auf 2.873,85 Euro brutto.

Zuständigkeit:

Der Gemeinderat ist gemäß § 2 Abs. 2 Hauptsatzung i.V.m. § 39 Abs. 2 Nr. 3 GemO für den Erlass von Satzungen zuständig. Gemäß § 15 Abs. 1 Hauptsatzung hat die Vorberatung durch den Ortschaftsrat zu erfolgen.

Anlagen:

- Anlage 1 – Zeichnerischer Teil vom 11.10.2016, Stadt Rottweil.
- Anlage 2 – Planungsrechtliche Festsetzungen vom 11.10.2016, Stadt Rottweil.
- Anlage 3 – Begründung vom 11.10.2016, Stadt Rottweil.
- Anlage 4 – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 24.06.2015, Thomas Grözinger.
- Anlage 5 – Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 11.10.2016.
- Anlage 6 - Satzung der Stadt Rottweil über die Einbeziehungssatzung „Rotensteiner Straße“.