Beratungsvorlage AIU/021/2019

Amt: Baurechts- und Ordnungsamt Amt für Stadtentwicklung

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Ergebnis
Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt	30.04.2019	N - Vorberatung	
Ortschaftsrat Igelsberg	06.05.2019	Ö - Anhörung	
Gemeinderat	14.05.2019	Ö - Beschlussfassung	

Einbeziehungssatzung n. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Stiegelweg" Gemarkung Igelsberg

Beschlussvorschlag:

1. Die Einbeziehungssatzung n. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Stiegelweg", Gemarkung Igelsberg, wird gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB und § 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 und Abs. 6 LBO aufgestellt.

2. Der Entwurf i.d.F. vom 30.04.2019 wird gebilligt.

3. Die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange werden am Verfahren beteiligt.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ Ja ☒ Nein

Gesamtkosten: Euro

Finanzierung:

Ergebnishaushalt 2019
Haushaltsstelle: Euro

Finanzhaushalt 2019
Haushaltsstelle: Euro

Beratungsvorlage AlU/021/2019

Sachverhalt:

1. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

Der Stadtteil Igelsberg ist ein überwiegend dörflich geprägter Stadtteil. Stattliche Bauernhäuser in aufgelockerter Bauweise geben dem Ort seinen unverwechselbaren dörflichen Charakter. Verbunden mit dem mittlerweile weit fortgeschrittenen Strukturwandel in der Land- und Forstwirtschaft nimmt die Wohn- und Tourismusfunktion im Stadtteil zu. Im Stadtteil Igelsberg leben derzeit rund 250 Einwohner.

Das Plangebiet ist baurechtlich dem Außenbereich zuzurechnen. Der Geltungsbereich ist von der Bebauung der Umgebung mit ihren landwirtschaftlichen und wohnbaulichen Strukturen geprägt. Auf der Westseite des Planungsgebietes befinden sich mehrere Wohn- und Wirtschaftsgebäude örtlicher Landwirtschaftsbetriebe, im Süden befinden sich überwiegend Wohngebäude, in Richtung Osten befinden sich in geringer Entfernung weitere landwirtschaftlich geprägte Wirtschaftsgebäude sowie eine weitere Hofstelle.

Das Plangebiet wird derzeit als Wiese landwirtschaftlich genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich drei Bäume sowie ein landwirtschaftlicher Weg.

Im Stadtteil Igelsberg stehen zurzeit keine öffentlichen Baugrundstücke mehr zur Verfügung, um den Bedarf an Eigenentwicklung im Stadtteil zu befriedigen. Die wenigen Baulücken bzw. Baumöglichkeiten sind allesamt im Privateigentum und konnten auch nach intensiven Gesprächen zwischen Verwaltung, Bauwilligen und Eigentümern sowie dem internetgestützten Angebot der städtischen Bauplatzbörse nicht aktiviert werden.

In mehreren Sitzungen des Ortschaftsrates und des zuständigen Ausschusses für Infrastruktur und Umwelt haben sich die städtischen Gremien mit der Ortsentwicklung im Stadtteil beschäftigt. Im Januar 2019 haben der Ortschaftsrat und der zuständige Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt des Gemeinderates dem städtebaulichen Konzept zur Entwicklung am Stiegelweg zugestimmt.

Ziel ist die Einbeziehung des Geltungsbereichs in den Innenbereich, um zwei Baumöglichkeiten zu schaffen. Dies soll durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erfolgen.

2. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der Einbeziehungssatzung im Bereich „Stiegelweg“ sollen die Voraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden. Mit der vorliegenden Planung werden folgende Ziele verbunden:

- Schaffung neuer und attraktiver Baumöglichkeiten im Stadtteil Igelsberg,
- Sicherstellung der baulichen Eigenentwicklung im Stadtteil Igelsberg und
- städtebauliche und grünordnerische Definition des Ortsrandes.

3. Verfahrenswahl/ Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung

Für die Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 89/1, Gemarkung Igelsberg, soll eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erlassen werden. Für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung müssen folgende Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 4 i.V.m. Abs. 5 S. 1 BauGB erfüllt sein:

- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil,
- die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs muss die einbezogenen Flächen prägen,

- die Satzung muss mit einer geordneten städtebauliche Entwicklung vereinbar sein,
- es dürfen keine Vorhaben zulässig sein, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten (FFH und Europäischen Vogelschutzgebieten) bestehen oder
- es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Alle genannten Voraussetzungen sind erfüllt. Gemäß § 34 Abs. 6 S.1 BauGB werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3 sowie S.2 BauGB angewendet.

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Gemäß § 34 Abs. 5 S. 4 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse – Raumordnerische Auswirkungen

Der Freudenstädter Stadtteil Igelsberg liegt abseits der Landes- und Regionalentwicklungsachsen und ist dem ländlichen Raum im engeren Sinne zuzurechnen. Der Ortsteil ist hinsichtlich seiner Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung begrenzt. In der Raumnutzungskarte ist der geplante Siedlungsbereich dargestellt. Der Bereich der Einbeziehungssatzung liegt am Rande des Siedlungsbereichs im Übergang zur Mindestflur.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010, 7. Änderung, der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Freudenstadt ist der Bereich „Stiegelweg“ als geplante gemischte Baufläche dargestellt. Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Stiegelweg“ gibt es derzeit keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Die Fläche ist dem baurechtlichen Außenbereich zuzurechnen.

Anlagen:
Entwurf Einbeziehungssatzung vom 30.04.2019
Entwurf Zeichnerische Festsetzungen vom 30.04.2019
Entwurf Begründung zum Bebauungsplan vom 30.04.2019