Vorlage zu **TOP 5**
der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 21. Februar 2017

Ergänzungssatzung „Westliches Maiengässle“ im Stadtteil Feldhausen nach § 34 Abs. 4 BauGB

- **Abwägung der Ergebnisse aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
- **Satzungsbeschluss**

I. Stand des Verfahrens

Der Gemeinderat hat am 06. Dezember 2016 beschlossen, die Ergänzungssatzung „westliches Maiengässle“ im Stadtteil Feldhausen aufzustellen und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 15. Dezember 2016.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung wurde mit Begründung, einschließlich der Behandlung der Belange des Umweltschutzes und der Auswirkungen (Schutzgebiete, Artenschutz, Eingriffs-/Kompensationsbilanz) vom 27. Dezember 2016 bis einschließlich 31. Januar 2017 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Anlass, Ziel und Inhalt der Satzung, sowie die Untersuchung zu den Umweltauswirkungen, können der Begründung und dem Lageplan (Anlagen) entnommen werden.

II. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

a) Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Die nachfolgend in der Tabelle zusammenfassend dargestellten Stellungnahmen der Fachbehörden sind eingegangen:

Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
Mitteilung des Landratsamtes Sigmaringen vom 15.01.2017: **1. Fachbereich Planungsrecht:** Nicht betroffen.	**--**
2. Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz: **2.1 Wasserrecht** Mit Blick auf eine gesicherte Abwasserbeseitigung bestehen bei einem Anschluss von häuslichem Abwasser an die Ortskanalisation **keine Bedenken**. Jedes gewerbliche Bauvorhaben ist dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zur Stellungnahme vorzulegen.	**Wird zur Kenntnis genommen.**

2.2 Immissionsschutz Bei der vorliegenden Ergänzungssatzung „Westliches Maiengässle“ handelt es sich wie beim WA „Maiengässle“ um eine Wohnnutzung, die von dörflich geprägter Nutzung umgeben ist. Im Zuge abnehmender landwirtschaftlicher Nutzungen fügt sich die Planung in den Bestand ein.	**Wird zur Kenntnis genommen.**
2.3. Naturschutz Die eingereichten Unterlagen zur Beurteilung der Bauleitplanung sind vollständig. Die Belange des Naturschutzes sind im Rahmen von § 18 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG), § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB), § 1a BauGB, § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB in den Planunterlagen ausreichend berücksichtigt und abgearbeitet. **Grundsätzlich stehen der geplanten Ergänzungssatzung keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen.** Der durch die Planung verursachte Eingriff in die Schutzgüter Boden, Natur und Landschaft ist auszugleichen. Zur Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahmen <u>muss</u> daher vor Satzungsbeschluss zwischen dem Grundstückseigentümer, der Stadt Gammertingen sowie der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Sigmaringen ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen werden, in welchem sich der Grundstückseigentümer verpflichtet, spätestens vor Erteilung einer Baugenehmigung auf dieser Fläche den Ausgleich in Höhe von 53.800 Ökopunkten voll zu erbringen.	**Der öffentlich-rechtliche Vertrag wurde inzwischen abgeschlossen (siehe auch unter III. und in der Begründung zur Ergänzungssatzung).**
3. Fachbereich Landwirtschaft Der Fachbereich Landwirtschaft begrüßt Vorhaben der Innenentwicklung. Aufgrund der Nähe des überplanten Gebietes zu landwirtschaftlichen Betrieben und Wirtschaftsgebäuden, die alle Bestandschutz genießen, wurde vom Fachbereich Landwirtschaft eine Abstandsberechnung nach VDI 3894 mit dem Programm GERDA III durgeführt. Diese hat ergeben, dass auf dem Großteil des überplanten Flurstücks Nr. 69, Gemarkung Feldhausen, mit einem Geruchseintrag an durchschnittlich 13 % der Jahresstunden zu rechnen ist. Laut der GIRL ist für Wohn- und Mischgebiete eine Immissionsbelastung an 10 % der Jahres-geruchsstunden zulässig, in Dorf- und Industrie-/ Gewerbegebieten an 15 % der Jahresgeruchs-stunden. Eine Ausweisung als allgemeines Wohn-gebiet ist demzufolge aus Sicht des FB nicht möglich. Bauanträge müssen im Einzelfall bewertet werden, wobei der festgelegte Gebietscharakter eine wesentliche Rolle spielt.	**Ein Wohngebiet wird durch die Satzung <u>nicht</u> festgesetzt. Künftige Bauanträge werden im Einzelfall zu bewerten sein.**

Auf § 15 Abs. 6 NatSchG wird verwiesen, der besagt, dass die Landwirtschaftsbehörde frühzeitig bei der Auswahl der Flächen zu beteiligen ist, falls für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen werden	**Der Fachbereich Landwirtschaft wurde bei der Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen nochmals beteiligt.**
4. Fachbereich Forst **5. Fachbereich Straßenbau** **6. Fachbereich Recht und Ordnung** **7. Fachbereich Vermessung und Flurneuordnung:** Jeweils „nicht betroffen“ bzw. „keine Bedenken“.	**--**

b) Öffentliche Auslegung

Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

III. Öffentlich – rechtlicher Vertrag über die Ausgleichsmaßnahmen

Zwischen dem Landratsamt Sigmaringen, der Stadt Gammertingen und dem Grundstückseigentümer wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der zusätzlich im Grundbuch dinglich gesichert wird.
Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt abgeschichtet auf Ebene der jeweiligen Baugenehmigung zu einzelnen Bauvorhaben auf dem Grundstück am Maiengässle. Es wird vertraglich vereinbart, dass durch einen Fachgutachter der Ausgleichsbedarf pro Bauvorhaben ermittelt und die Ausgleichsmaßnahme ausgearbeitet wird, diese(r) zur Baugenehmigung vorgelegt und mit Realisierung der Bebauung umgesetzt wird. Folglich ist zu jedem Bauvorhaben eine separate EK-Bilanz durch den Eingriffsverursacher vorzulegen (auf Grundlage und als Ergänzung zur EK-Bilanz in Kapitel 6.6 der Begründung, in welcher der Ausgangswert der Fläche in der Bilanz festgelegt wird).
Der öffentlich-rechtliche Vertrag liegt bis zum Satzungsbeschluss durch alle Vertragsparteien unterschrieben vor.

Beschlussvorschlag:

1. **Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden, wie oben vorgeschlagen, behandelt und berücksichtigt.**

2. **Die Ergänzungssatzung „Westliches Maiengässle“ im Stadtteil Feldhausen nach § 34 Abs. 4 BauGB wird beschlossen. Die Satzung wird ortsüblich bekannt gemacht.**

<u>Anlagen:</u>
- Satzung
- Lageplan zur Satzung vom 09. Februar 2017
- Begründung zur Satzung Stand: 09. Februar 2017