

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

- **Sachstandsbericht**
- **Aufstellungsbeschluss und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit**
- **Beauftragung von Planungsleistungen**

Bauleitplanerische Zielvorgabe der Stadt Gammertingen ist es – nicht nur im Bereich der Kernstadt, sondern auch innerhalb der Stadtteile – die Innenentwicklung, vor allem von brachliegenden, größeren Freiflächen, im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung und der Umsetzung von Erschließungsprojekten nachhaltig voranzutreiben. Vor diesem Hintergrund wurde unter anderem bei der unmittelbar zurückliegenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Raumschaft Laucherttal, insbesondere im Stadtgebiet Gammertingen, großen Wert darauf gelegt, unbebaute Innenbereiche als potentielle Wohn- oder Mischgebietsnutzungen auszuweisen und zu überplanen.

So ist es in den Jahren 2015/2016 gelungen, zwei innerörtliche Baupotentialflächen in den Stadtteilen Harthausen und Feldhausen durch konkrete Bebauungsplanverfahren als neue kommunale Baugebietsflächen auszuweisen. Derzeit erfolgt auf Basis des neuen Bebauungsplanes „Maiengässle“ im Stadtteil Feldhausen die konkrete Bauerschließung neuer Wohnbauplätze sowie des erstmaligen ordnungsgemäßen Ausbaus des „Maiengässles“ auf der gesamten Länge.

Westlich des „Maiengässles“ sind allerdings noch größere private, unbebaute Flächen, auf denen nun ein privater Investor aus der Eigentümerfamilie auf einer rund 963 m² großen Teilfläche als weitere Innenverdichtung ein neues Einfamilienhaus erstellen möchte. Der Verwaltungsausschuss des Gemeinderats hat im Rahmen des eingereichten Baugesuchs eine positive Entscheidung hinsichtlich des gemeindlichen Einvernehmens getroffen. Bei näherer Prüfung durch die zuständige untere Baurechtsbehörde beim Landratsamt Sigmaringen ist allerdings das Landratsamt zur Rechtsauffassung gelangt, dass das potentielle Baugrundstück und die umgebenden rund 5.000 m² Flächen planungsrechtlich als „Außenbereich im Innenbereich“ zu werten sind und somit ohne weitere bauleitplanerische Maßnahmen der Stadt die Erteilung einer ordnungsgemäßen Baugenehmigung nicht möglich wäre.

Um eine aktuelle und spätere Bebaubarkeit der westlich des „Maiengässles“ liegenden „Innenflächen“ zu ermöglichen, schlägt die Stadtverwaltung vor, für diesen Planungsbereich eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Damit könnte diese auch kommunalpolitisch gewünschte Nachverdichtung und Maßnahme der Innenerrichtung in einem beschleunigten Verfahren umgesetzt werden. Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind hierfür gegeben. Für das Verfahren bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anwendbar. Von der

frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Der mit der Planung verbundene naturschutzrechtliche Eingriff wird, soweit er sich nicht vermeiden lässt, ausgeglichen. Die dafür notwendige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird vom *Büro 365Grad aus Überlingen* erstellt.

Der Entwurf des Satzungstextes mit der Abgrenzung des Bereiches liegt bei.

Beauftragung von Planungsleistungen

Für die Erstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sowie für die Ausarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind geeignete Planungsbüros zu beauftragen. Das Honorar für diese Planungsleistungen richtet sich nicht nach der HOAI, sondern nach den tatsächlichen Stundenumfang entsprechend den bisherigen vertraglichen Beziehungen und beiden Planungsbüros.

Für die Planungsleistungen liegt ein Angebot des *Büros für Städtebau, Regionalplanung und Landesplanung Rainer Kraut aus Albstadt* vor. Der Aufwand wird nach Stunden abgerechnet. Der Stundensatz beträgt 75,00 Euro. Es wird von einem voraussichtlichen Stundenumfang von ca. 25 Stunden (netto) ausgegangen. Das voraussichtliche Gesamthonorar beträgt brutto 2231,25 €.

Die grünordnerischen Leistungen hat das *Büro 365Grad aus Überlingen* angeboten. Die Leistungen hierfür wurden pauschal angeboten zum Preis von brutto 2.459,73 €.

Beschlussvorschläge:

- 1. Für den im Lageplan vom 21. November 2016 dargestellten räumlichen Geltungsbereich wird gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB eine Ergänzungssatzung aufgestellt.**
- 2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens durchgeführt.**
- 3. Das Büro für Städtebau, Regional- und Landesplanung Rainer Kraut aus Albstadt wird mit den Planungsleistungen für den Bebauungsplan gemäß dem Angebot vom 15. November 2016 beauftragt. Dem Büro 365° Freiraum + Umwelt aus Überlingen wird für die Grünordnungsplanung samt Ausarbeitung des Umweltberichtes gemäß dem Angebot vom 15. November 2016 übertragen.**

Anlage

- Lageplan mit dem Geltungsbereich der Ergänzungssatzung
- Entwurf eines Satzungstextes

Die Satzungsbegründung sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird bei der Sitzung als Tischvorlage vorgelegt werden