

Sitzungsvorlage zur Gemeinderat - Sitzung am 17.12.2018

Vorlage 2018/780 - öffentlich:

- 1. Aufstellungsbeschluss der Einziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich der Einziehungssatzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO**
- 2. Durchführung des Verfahrens für die Einziehungssatzung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

Sachverhalt:

I. Planerfordernis

Mit der Einziehungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohnhauses geschaffen werden, das dem landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Flurstück Nr. 63, Lindenstraße 33 in Tengen-Weil zugeordnet ist.

Die Vorhabenträger beabsichtigen auf dem Flurstück Nr. 1568 und in Teilen auf dem Flurstück Nr. 1570 ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage zu bauen. Die Flurstücke befinden sich hinter dem elterlichen landwirtschaftlichen Betrieb (Bauernhaus) in der Lindenstraße. Bisher liegen die Grundstücke im Außenbereich nach § 35 BauGB. Durch die Satzung soll die Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Durch den Betrieb werden 75 ha Nutzfläche im Nebenerwerb bewirtschaftet. Die Nutzfläche ist hauptsächlich Grün- und Ackerland sowie 1,8 ha Wald. Viehhaltung gibt es jedoch auf dem Hof nicht mehr.

Der bislang von den Eltern bewirtschaftete Landwirtschaftsbetrieb soll langfristig durch die Tochter und deren Partner übernommen werden. Das Einfamilienwohnhaus soll als Betriebsleiterwohnung dienen. Der Partner der Vorhabenträgerin hat Agrarwissenschaften studiert. Der Fortbestand des landwirtschaftlichen Betriebes soll damit gesichert werden. Das Paar hat deshalb einen Antrag auf Aufstellung einer Einziehungssatzung über die beiden Flurstücke gestellt.

II. Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 1568 und 1570 mit insgesamt einer Fläche von ca. 2.640 m².

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

III. Entwurf der Einbeziehungssatzung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Weil am Willbergweg. Weil hat ca. 235 Einwohner und ist vorwiegend landwirtschaftlich geprägt. Es gibt 3 landwirtschaftliche Betriebe.

Beide Grundstücke der Einbeziehungssatzung liegen am Willbergweg, der parallel zur Lindenstraße, der Hauptstraße von Weil verläuft. Er mündet im Osten direkt in die Lindenstraße und im Westen in die Kapellenstraße.

Es sind mehrere Ökonomiegebäude und zwei Wohngebäude durch den Weg erschlossen. Für ein Wohnhaus nördlich des Willbergwegs wurde 2009 eine Einbeziehungssatzung aufgestellt.

Auf den Grundstücken gibt es mehrere landwirtschaftliche Gebäude, Abstellflächen für landwirtschaftliche Geräte, Zufahrtsflächen und Silos. Der größte Teil der Fläche ist Wiese. Aufgrund der Nutzung in unmittelbarer Nähe zum bestehenden landwirtschaftlichen Haupthaus ist die Fläche bereits intensiv genutzt.

IV. Verfahren

Das Verfahren für Einbeziehungssatzungen ist in § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB geregelt. Die Aufstellung der Satzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Dabei kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden abgesehen werden.

In Absprache mit dem Landratsamt Konstanz, untere Naturschutzbehörde ist eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung ausreichend, sofern keine Bäume gefällt wird

Anlagen:

Entwurf der Einbeziehungssatzung „Hubwies“ vom 30.11.2018 mit

1. Deckblatt
2. Satzung
- 3. Rechtsplan**
4. Planungsrechtliche Festsetzungen
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Begründung
7. Abgrenzungsplan

Die Anlagen Nr. 1 bis 7 sind in einer Datei als Anlage beigefügt!

8. *Der Bericht über die artenschutzrechtliche Relevanzbegehung wird nacheingestellt.*

Beschluss:

1. Der Gemeinderat beschließt gem. §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Einbeziehungssatzung „Hubwies“ für den im Abgrenzungslageplan vom 30.11.2018 dargestellten Bereich sowie eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO im Planbereich „Hubwies“ aufzustellen.
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Einbeziehungssatzung.
3. Der Gemeinderat beschließt auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der Planoffenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Tengen, den 07.12.2018