



**Gemeinde Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beschlussvorlage**

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 03.07.2012

Vorlagen Nr. 54 /2012

öffentlich
 nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand:

Erlass einer Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für das Flst. 142 und einer Teilfläche von Flst. 140 und 139, Gewann Winterhalde, Gemarkung Ehrenstein

Beschlussantrag:

Zustimmung zum Erlass einer Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung
Einleitung des Verfahrens

Vorberatungen:

**Gemeinderat
Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss
am 22.03.2011 und 19.06.2012**

Empfehlung der Vorberatung:

Zustimmung zur Bebauung (22.09.2011)
Zustimmung zur Einleitung des Verfahrens

**Thomas Kayser
Bürgermeister**

Sachdarstellung:

Sachvortrag:

Der Eigentümer von Flst. 142 an der Winterhalde, Gemarkung Ehrenstein, beabsichtigt die Bebauung des Grundstücks.

Bereits mit Bauvoranfrage vom Oktober 2010 wurde dem Bauamt eine Planung über die Erstellung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage vorgelegt, mit der Bitte um Prüfung, ob eine entsprechende Bebauung des Grundstücks an der Winterhalde möglich ist. Der Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss hatte am 23.03.2011 bereits grundsätzlich zugestimmt.

Das geplante Baugrundstück grenzt unmittelbar östlich an den gemeindeeigenen Fußweg zwischen Winterhalde und Robert-Koch-Straße und damit an die bestehende Bebauung an.

Das Grundstück liegt noch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Blaustein“ und ist bereits teil erschlossen durch die dort endende Robert-Koch-Straße.

Eine weitere zusammenhängende Anschlussbebauung ist aus städtebaulichen Gründen denkbar, wird jedoch wegen des auf der Fläche kartierten Biotops nicht weiter verfolgt.

Insofern könnte eine Wohnbebauung auf dem Grundstück 142, Winterhalde ermöglicht werden.

Im Rahmen eines Ortstermins mit dem zuständigen Kreisbaumeister wurde zunächst festgestellt, dass das Vorhaben als noch zum Innenbereich zugehörig betrachtet werden kann und eine Genehmigungsfähigkeit ohne Erstellung einer sogenannten Abrundungssatzung oder Aufstellung eines Bebauungsplans gegeben wäre. Voraussetzung wäre, dass die Gebäudehöhe den westlichen, bestehenden Gebäuden angepasst wird.

Des Weiteren wäre noch ein Überfahrts- und evtl. Nutzungsrecht oder Erwerb des bisher privaten Grundstück Flst. 140 erforderlich.

Die Gemeinde Blaustein steht derzeit mit der Erbgemeinschaft in Grundstücksverhandlungen.

Bei näherer Überprüfung der Bauanfrage wurde festgestellt, dass eine Teilfläche des Flst. 142, Gewann Winterhalde nach § 30 BNatSchG im Jahre 1998 als geschütztes und kartiertes Biotop ausgewiesen wurde (s. Anlage). Das Vorhaben wurde zunächst vom Naturschutz abgelehnt, da durch die geplante Bebauung ein zu starker Eingriff in das geschützte Biotop gesehen wurde.

Durch eine geänderte Anordnung der Bebauung über einen Flächentausch und Heranrücken der geplanten Bebauung zur bestehenden Bebauung im Zusammenhang mit Ausgleichsmaßnahmen wäre jedoch eine tragbare Lösung zur Realisierung des Bauvorhabens möglich.

Nachdem von Seiten der Baurechtsbehörde mit Bescheid vom 13.02.2012 eine Ablehnung des Vorhabens mit der Beurteilung als Außenbereichsfläche gemäß § 35 BauGB erfolgte besteht die Möglichkeit, die planungsrechtliche Voraussetzung zur Zulassung des Vorhabens über eine sog. Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zu schaffen. Damit können bisherige Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden.

Das bestehende, angrenzende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Abgrenzung ist grundsätzlich nicht als parzellenscharf anzusehen.

Es wird vorgeschlagen, das Bauvorhaben über den Erlass einer sogenannten Einbeziehungssatzung zu ermöglichen.

Der Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss hat sich zum Erlass dieser Satzung am 19.06.2012 ausgesprochen.

Durch den Erlass der Ergänzungssatzung wird der Bereich des geplanten Einfamilienhauses einbezogen und somit die baurechtliche Zulässigkeit für das geplante Bauvorhaben geschaffen.

Grundlage ist der Lageplan des Büros Wassermüller, Ulm, vom 03.07.2012, M= 1 : 500, in dem die Abgrenzung des geplanten Einbeziehungsbereichs dargestellt ist. Ein Satzungsentwurf ist gleichfalls als Anlage beigefügt.



Franz Schmutz
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof

Anlagen: 3

Entwurf **Satzung**

Zur Feststellung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Ehrenstein (Ergänzungssatzung) Flst. 142 und einer Teilfläche von Flst. 140 und 139, Gemarkung Ehrenstein.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 + 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585 i.V. § 74 der LBO und § 4 GO hat der Gemeinderat der Gemeinde Blaustein folgende Satzung beschlossen:

§ 1 **Gegenstand**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Ehrenstein werden im Bereich des Flst. 142, Flst. 140 und 139, Gewinn Winterhalde, neu angelegt.

§ 2 **Abrundung**

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Ehrenstein wird durch folgendes Außenbereichsgrundstück abgerundet: Teilfläche von Flst. 142, 140 und 139.

§ 3 **Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils Ehrenstein sind im Lageplan vom 25.06.2012 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 4 **Bauliche Nutzung**

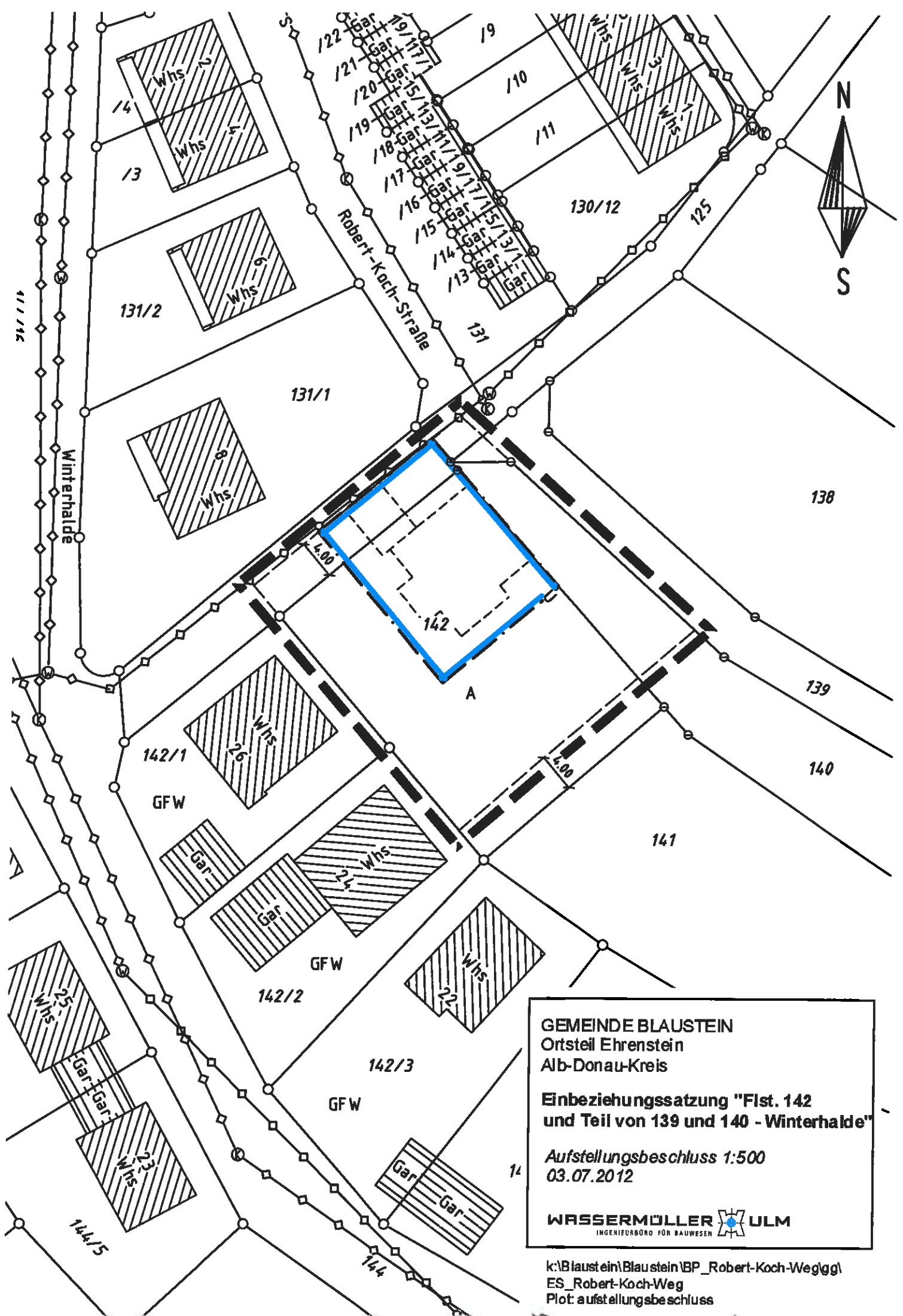
Für die bauliche Nutzung des im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstück werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 und 2 BauGB und § 74 LBO folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung
Wohnbaufläche
2. Maß der baulichen Nutzung
Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z): II
Grundflächenzahl (GRZ): 0,25
3. Bauweise
Offene Bauweise, Satteldachform

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Blaustein,

Thomas Kayser
Bürgermeister



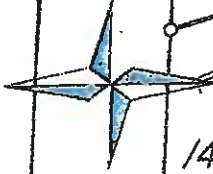
GEMEINDE BLAUSTEIN
 Ortsteil Ehrenstein
 Alb-Donau-Kreis

**Einbeziehungssatzung "Flst. 142
 und Teil von 139 und 140 - Winterhalde"**

*Aufstellungsbeschluss 1:500
 03.07.2012*

WASSERMÜLLER ULM
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

k:\Blaustein\Blaustein\BP_Robert-Koch-Weg\ggf
 ES_Robert-Koch-Weg
 Plot: aufstellungsbeschluss

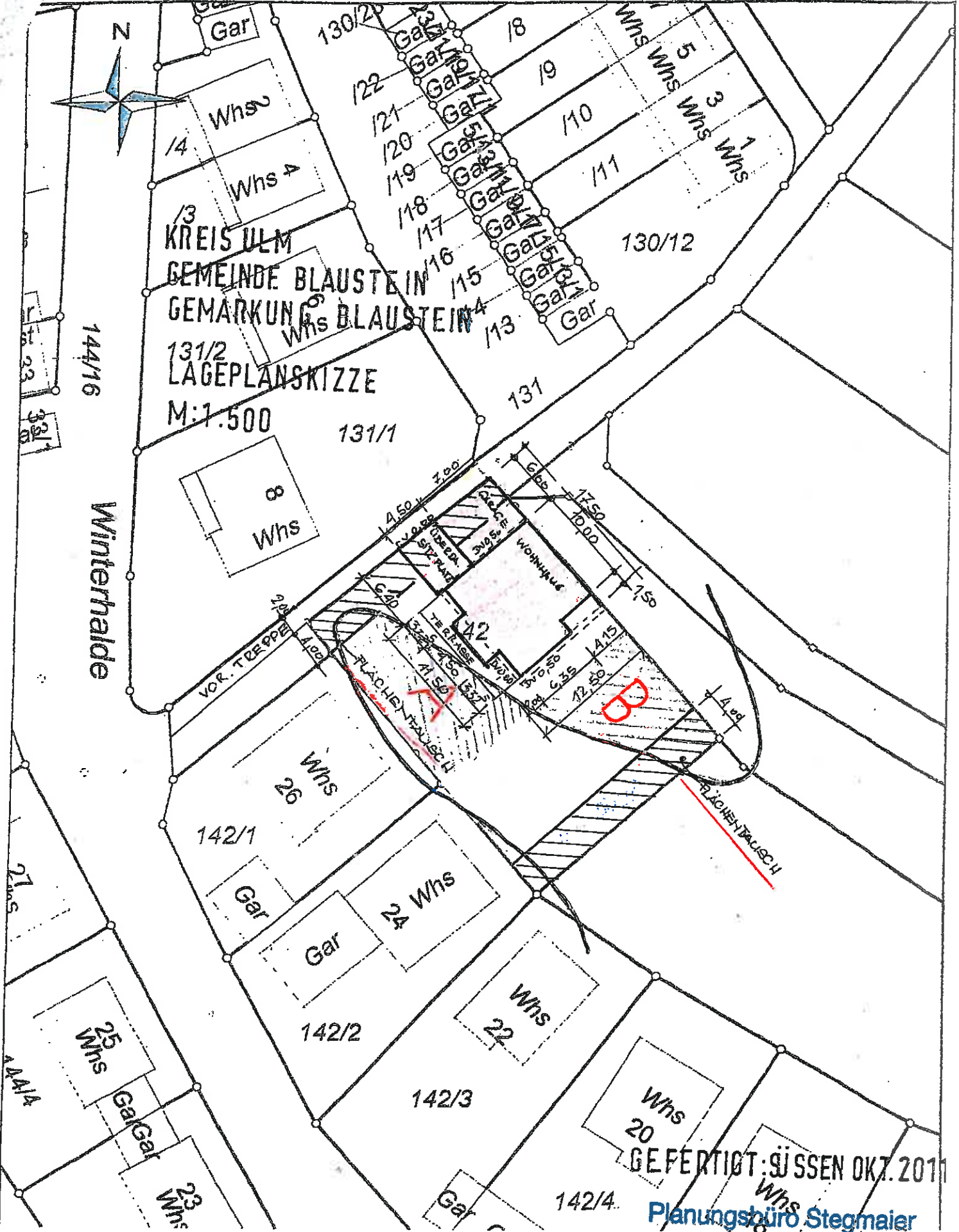


KREIS ULM
 GEMEINDE BLAUSTEIN
 GEMARKUNG BLAUSTEIN

LAGEPLANSKIZZE
 M:1.500

144/16

Winterhalde



GEFERTIGT: SÜSSEN OKT. 2011

Planungsbüro Stegmaier

Zeppelinstr. 22

73079 Süssen

Tel. 07162/5327 - Fax 462437

Stegmaier



-11456,91
53 67385,00
+64150,87
35 67993,09