



**Stadt Backnang
Sitzungsvorlage**

N r . 022/07/GR

Federführendes Amt	Bauverwaltungs- und Baurechtsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberaterung	Ausschuss für Technik und Umwelt	01.03.2007	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	29.03.2007	öffentlich

**Klarstellungs- und Abrundungssatzung "Germannsweiler, Erbstetter Weg, Affalterbach",
östlicher Ortsrand, Planbereich 08.11
-Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

- I. Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 und § 9 Abs. 1, 2 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) folgende

Klarstellungs- und Abrundungssatzung
"Germannsweiler, Erbstetter Weg, Affalterbach",
östlicher Ortsrand, Planbereich 08.11

zu erlassen:

Haushaltsrechtliche Deckung	HHSt.:		
Haushaltsansatz:		- EUR	- EUR
Haushaltsrest:		- EUR	- EUR
Verpflichtungsermächtigung für Ausgaben im folgenden Jahr:		- EUR	- EUR
Für Vergaben zur Verfügung:		- EUR	- EUR
Aufträge erteilt (einschl.vorst.Vergabe):		- EUR	- EUR
Noch freie Mittel/über bzw. außerplanmäßige Ausgaben:		- EUR	- EUR

Amtsleiter:	Sichtvermerke:					
	I	II	10	20	60	61
12.02.2007						
Datum/Unterschrift	Kurzzeichen Datum					

§ 1

Mit der Satzung werden die Grenzen der bebauten Bereiche des Ortsteils Germannsweiler (östlicher Ortsrand) als im Zusammenhang bebautem Ortsteil festgelegt (Klarstellungsatzung). Gleichzeitig werden die bisherigen Außenbereichsflächen am östlichen Ortsrand von Germannsweiler in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Germannsweiler einbezogen. Der Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem Lageplan des Stadtplanungsamts mit planungsrechtlichen Festsetzungen vom 01.07.2005/ 17.01.2006. Die Festsetzungen werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1, 2, und 4 BauGB getroffen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Büros Heitzmannplan vom 22.01.2005/ 17.01.2006 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Diese Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

- II. Die Anregungen, soweit sie nicht in den Plan eingearbeitet wurden, nicht zu berücksichtigen.

Begründung:

Der Gemeinderat hat am 21.07.2005 die Abrundungssatzung „Germannsweiler“, östlicher Ortsrand, Planbereich 08.11 im Entwurf aufgestellt und die Bürgerbeteiligung auf der Basis des Planentwurfs vom 01.07.2005 beschlossen.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB kann die Stadt durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen und zur Abrundung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein; in ihr können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden.

Die Klarstellungs- und Abrundungssatzung ist auf Grund verschiedener Anfragen aus zurückliegenden Jahren erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung der Bauvorhaben im Rahmen des § 34 BauGB zu ermöglichen.

Die planungsrechtliche Beurteilung der jeweiligen Vorhaben ergab in der Vergangenheit, dass eben die fraglichen Grundstücke nicht über § 34 BauGB als Innenbereichsvorhaben einer Bebauung zugeführt werden können, sondern als Außenbereich betrachtet werden müssen.

Mit dieser Satzung wird der östliche Ortsrand von Germannsweiler verbindlich zum Außenbereich abgegrenzt und die betroffenen Grundstücke dem Innenbereich zugeordnet. Zudem wird durch die vorgesehenen Baufenster eine städtebauliche Ordnung vorgegeben.

In der Gesamtbetrachtung ist die Satzung daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Umweltschutzamt, hat die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Büros Heizmannplan vom 22.01.2005/ 17.01.2006) akzeptiert.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen werden nachfolgend in ihrem wesentlichen Wortlaut dargestellt und gewürdigt:

1. Frau Kress, Backnang-Maubach

Frau Kress regt an, das Baufenster auf den Flurstücken 2071/2 und 2072 parallel zu den Grundstücken zu drehen, damit im Falle eines Doppelhauses eine bessere Grundstücksteilung möglich ist.

Das Baufenster wurde entsprechend geändert.

Weiterhin regt Frau Kress an, die Erschließung des Restgrundstücks (Flst. Nr. 2071/2 und 2072) zur Bewirtschaftung zu sichern.

Hierzu kann gesagt werden, dass die Erschließung des hinterliegenden und nicht zur Bebauung vorgesehenen Restgrundstücks privatrechtlich erfolgen muss.

2. Herr Prof. Peter Schilling, Berner Straße 30, Backnang-Germansweiler

Zunächst wird der Bedarf an Baugrundstücken in Germansweiler bezweifelt und die Anordnung nur eines Gebäudes entlang der Berner Straße anstatt der geplanten zwei Baufenster angeregt. Ebenfalls sollten im mittleren Bereich keine zwei Gebäude nebeneinander zugelassen werden, da durch eine derartige Bebauung der Charakter des Gesamtorts sehr stark verändert würde. Die im ausgelegten Plan vorgesehene Erschließung der mittleren Grundstücke über einen Stichweg von der Berner Straße wird als problematisch betrachtet und eine Zufahrt von der Züricher Straße aus vorgeschlagen mit ausreichendem Platz für die nachzuweisenden Stellplätze.

Die Prüfung der Anregungen führen zu dem Ergebnis, dass in der Gesamtabwägung der Interessen an der Ausweisung von zwei Baufenstern an der Berner Straße festgehalten wird, die Erschließung der beiden mittleren Baugrundstücke jedoch durch einen privaten Weg (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) über die Züricher Straße erfolgt.

Entsprechend der in dem Plan angeordneten Baufenster wurde auf Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 2063 und 2064/1 im Vorgriff auf die Satzung ein Wohngebäude genehmigt (Beschluss des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 09.02.2006). Die Beschlussfassung erfolgte unter Zugrundelegung der beiden in diesem Bereich nebeneinander geplanten Baufenster im Interesse einer städtebaulichen Ordnung.