

B E G R Ü N D U N G
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

für die

Satzung

zur

Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 (4)
BauGB

„Monbachweg - Erweiterung“

im Stadtteil Monakam

(E i n b e z i e h u n g s s a t z u n g)

1. Erfordernis der Planung

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (im so genannten „**Innenbereich**“) ein (Bau-) Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im Zusammenhang von Bauwünschen im Anschluss an das letzte im Zusammenhang bebauten Grundstück am Monbachweg des Ortsteiles Monakam, war die Frage zu klären, unter welchen Bedingungen die im Außenbereich nach § 35 BauGB liegenden Flächen einer Bebauung zugeführt werden könnten. Im Einzelnen:

- 1.1 An die Stadt ist formlos der Wunsch herangetragen worden, auf einem Teilgrundstück des landwirtschaftl. noch genutzten Flst. Nr. 74/1 im Anschluss an die bestehende Bebauung Monbachstraße 104 die Möglichkeit zu schaffen, ein Bauvorhaben errichten zu können.

Da das Grundstück (bzw. Teilgrundstück) zweifelsfrei dem Aussenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist, besteht derzeit keine Aussicht auf Erteilung einer Baugenehmigung für ein Vorhaben, obwohl der Flächennutzungsplan hier Erweiterungsmöglichkeiten für eine Bebauung am Monbachweg vorsieht

Um nun im dortigen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von (Bau-) Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zu schaffen, ist zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Monakam im Bereich des Monbachweges der Erlaß einer so genannten Ergänzungssatzung bzw. Einbeziehungssatzung notwendig.

Im Jahr 2009 wurde die Einbeziehungssatzung in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates als Satzung beschlossen. Dadurch wurde die Möglichkeit geschaffen das Grundstück 74/1 der Gemarkung Monakam gem. § 33 BauGB zu bebauen. Das

Grundstück ist in der Zwischenzeit bebaut. Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Ausgleich vereinbart, der auf dem hinter liegenden Grundstück Flst. Nr. 74/2 geschaffen werden sollte. Dies ist nur teilweise erfolgt und ist einer Gartennutzung gewichen. wurde in der Zwischenzeit bebaut. Da der Bauherr das Grundstück dauerhaft als Gartengrundstück nutzen und einen Geräteschuppen und Pool errichten möchte, wäre hier Planungsrecht zu schaffen.

Da der Bereich bereits seit Jahren als Garten genutzt wurde, ist es sinnvoll dieses Grundstück als dem Baugrundstück zugehörig in die Satzung mit aufzunehmen. Der damals erforderliche Ausgleich wird auf einem anderen Grundstück (Flst. Nr. 372 der Gemarkung Monakam) nachträglich vollzogen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Erlass einer Einbeziehungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere (wohn-) bauliche Nutzung in der räumlichen maßvollen Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils geschaffen werden. Bis zu einer Weiterentwicklung einer baulichen Nutzung, als Lückenschluss zum letzten Wohngebäude am Monbachweg, welche wegen der noch ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung derzeit nicht realisierbar ist, erscheint hier die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB zur Einbeziehung des Teilgrundstücks von Flst. Nr. 74/1 und 74/2 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, sinnvoll. Zur Verwirklichung der Ziele der Einbeziehung werden nur einzelne planungsrechtliche Festsetzungen für den unmittelbaren Geltungsbereich getroffen. Zur eindeutigen Regelung und Ordnung wird das Flst. 74/2 in die Abgrenzung aufgenommen.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird wie folgt begrenzt auf die Flurstücke 74/1 und 74/2 der Gemarkung Monakam am Monbachweg. Des Weiteren ist die Ausgleichsfläche auf dem Flst. Nr. 372 der Gemarkung Monakam.

Im einzelnen gilt der Abgrenzungsplan des Vermessungsbüro Thal in der Fassung vom 12.07.2021

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen.

5. Vorbereitende Bauleitplanung/Genehmigungsvorbehalt

Die hier relevante Fläche liegt teilweise innerhalb der gepl. Wohnbauplanungsfläche „Seizenäcker/Monbachweg“ wie diese in dem 10. Juli 2006 genehmigten Flächennutzungsplan hinterlegt wurde.

6. Inhalt der Planung

In die Einbeziehungs – und Ergänzungssatzung können planungsrechtliche Festsetzungen über die Zulässigkeit der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen aufgenommen werden. Da umfangreiche detaillierte Festsetzungen nicht zulässig sind, sollen im wesentlichen nur folgende Regelungen getroffen werden:

6.1 Überbaubare Grundstücksflächen durch Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO.

6.2 Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

6.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

7. Ver- und Entsorgung/Erschließung

7.1 Die Versorgung mit Trinkwasser ist vom „Monbachweg“ her gesichert und erfolgt durch den Eigenbetrieb „Städtische Wasserversorgung“.

7.2 Die Abwasserbeseitigung ist gewährleistet durch eine Entwässerungsleitung DN 400, die über das Flst. Nr. 74 in einem Abstand zum Monbachweg von ca. 80 m verläuft. Die Anbindung soll über eine Verbindungsleitung vom Baugrundstück an die bereits bestehende Abwasserleitung des Nachbargrundstückes Flst. Nr. 73/3 erfolgen. Das Abwasser ist, sofern dies aus technischen oder rechtlichen Hindernissen nicht erfolgen kann, über ein System „Pumpe und Schlauch“ zu beseitigen. Eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung (Baulast) nach § 71 LBO BW ist diesbezüglich zu besorgen.

7.3 Die verkehrliche Erschließung der Bauflächen erfolgt über den „Monbachweg“ Die erforderlichen Flächen, soweit diese nicht im Eigentum der Stadt Bad Liebenzell stehen sind vom Eigentümer, für einen ordnungsgemäßen Anschluss des Vorhabens notwendig und werden an die Stadt abgetreten.

Im übrigen erfolgt die weitere Erschließung/Versorgung durch die betreffenden Versorgungsunternehmen.

8. Bodenordnung (§§ 45 ff. BauGB)

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Erforderliche Grenzregelungen sind privat durchzuführen.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung

Auszug aus der Einziehungssatzung 2009:

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 18 ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die

Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Im Zuge der Eingriffsbewertung gemäß § 1a BauGB werden im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung die prognostizierbaren Eingriffe in Natur und Landschaft, die vom geplanten Bauvorhaben ausgehen, den zur Eingriffsminimierung, und –kompensation notwendigen Maßnahmen und Anforderungen gegenübergestellt.

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (WRF 1) für Stellplätze, Zufahrten sowie Zuwege sowie öffentliche Fußwege und die Extensivbegrünung von Flachdächern der Garagen (PFG 3) sowie die Anlage von Zisternen (WRF 2) kann die Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft teilweise minimieren bzw. ausgleichen.

Ein Großteil des Defizits kann durch Maßnahmen auf den Baugrundstücken (PFG 1 und PFG 2) ausgeglichen werden. Die festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung tragen wesentlich zur Eingriffsminimierung und zur Kompensation bei.

Durch die Realisierung der Ersatzmaßnahme E 1 - Anpflanzung von 8 regionaltypischen Obstbaumhochstämmen auf dem nördlichen Teil des Flurstück Nr. 74, außerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung "Monbachweg" ist der Eingriff vollständig kompensiert.

Die Anforderungen des §1a BAUGB werden somit erfüllt.

Die Kostentragung und die Durchführung der entsprechenden Maßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Nach den § 21 BNatSchG und § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch einen Bebauungsplan oder eine andere städtebauliche Satzung vorbereitet werden, im Aufstellungsverfahren auszugleichen d.h., in die Abwägung der (Bauleit-) Planung einzubeziehen. Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt, bei dem keine Umweltprüfung (Umweltbericht) erforderlich ist.

10. Artenschutz

Im Rahmen der Übersichtsbegehung am 20.08.2009 konnte keine Nachweise von nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG besonders geschützte Arten oder nach § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG streng geschützte Arten erbracht werden.

Artenschutzrechtliche Verbote nach § 42 BNatSchG werden durch die Ergänzungs- bzw. Einziehungssatzung "Monbachweg" nicht berührt

Gefertigt: Stadtbauamt Bad Liebenzell, den 22.06.2009/ Ergänzt
21.09.2009/12.10.2009/07.12.2009/ zuletzt 11.02.2010, geändert Juli 2021

Anerkannt:

Dietmar Fischer
Bürgermeister