



Bauherr: Stadt Schömburg, Stadtteil Schörzingen
Projekt: Einbeziehungssatzung Garten- Landschaftsbaubetrieb

Inhalt: Satzung und Begründung

Plangrundlage / -bezug:

Einbeziehungssatzung

1. Satzung und Begründung vom 30.04.2024 <10_SatzungBegrueundung_pg01220a_docx.pdf>

Übersichtskarten und Lagepläne

2. Übersichtskarten und Übersichtspläne

2.1. Übersichtslageplan M 1: 7.500 Format A4 v. 30.04.2024 <21_UEPlan_pg01120a_01_dwg.pdf>

2.2. Lageplan M 1: 500 v. 30.04.2024 Format 700 x 297 <22_Lageplan_pg01120_05_dwg.pdf>

Umweltrelevante Aspekte

3. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Büro faktorgrün vom 15.04.2024
<30_pg01_Relevanzpruefung_01.pdf>

Bearbeiter: KH / AG
Datum: 30.04.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlage	3
2	Satzung	3
2.1	<i>Räumlicher Geltungsbereich</i>	3
2.2	<i>Zulässigkeit von Bauvorhaben</i>	3
2.3	<i>Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung</i>	3
2.4	<i>Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung</i>	3
2.5	<i>Festsetzung zur Bauweise und Baugrenze</i>	3
2.6	<i>Nutzungsänderung</i>	3
2.7	<i>Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen</i>	4
2.8	<i>Wasserwirtschaft</i>	4
2.9	<i>Inkrafttreten</i>	4
3	Begründung	5
3.1	<i>Allgemeines</i>	5
3.2	<i>Erfordernis der Planaufstellung</i>	5
3.3	<i>Voraussetzungen der Planaufstellung</i>	5
3.4	<i>Ziel der Satzung</i>	5
4	Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes	5
4.1	<i>Räumliche Abgrenzung, Grundstück und vorhandene Nutzung</i>	5
4.2	<i>Erschließung</i>	6
4.3	<i>Übergeordnete Planungen, vorhandene Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Ausweisungen</i>	7
5	Umweltbelange und Artenschutz	8
5.1	<i>Naturschutz</i>	8
6	Realisierung und Kosten	9



1 Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert am 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl., S. 229, 231).

2 Satzung

Einbeziehungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 3 BauGB

Die Stadt Schömburg erlässt aufgrund des §34 Abs. 4 Satz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) folgende Einbeziehungssatzung:

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Flurstück 149/1 der Gemarkung Schörzingen mit einer Gesamtfläche von ca. 4.200 m². Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtslageplan M 1: 5.000 und dem Plan für die Einbeziehungssatzung M 1: 500. Diese Pläne sind Bestandteil der Satzung.

2.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben (§29 BauGB) innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich nach § 34 BauGB.

2.3 Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung

Es wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

2.4 Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung

Es wird keine Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

2.5 Festsetzung zur Bauweise und Baugrenze

Es werden keine Bauweise und Baugrenzen festgesetzt.

2.6 Nutzungsänderung

Das Gelände ist bislang für die Nutzung einer Lagerhalle für Imkerei vorgesehen. Das Gelände soll zukünftig für Zwecke des Garten- und Landschaftsbaues nutzbar gemacht werden.

Das o.g. Flurstücks soll daher im Rahmen dieser Einbeziehungssatzung einer Nutzungsänderung unterzogen werden.



2.7 Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

2.8 Wasserwirtschaft

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem. Für die Aufnahme und Ableitung des Niederschlagwassers des Baugrundstücks muss das Regenwasser getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet werden. Das häusliche Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

2.9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Schömberg, den

..... (Sprenger, Bürgermeister)

(Stempel, Unterschrift)



3 Begründung

3.1 Allgemeines

Die Gemeinde Schörzingen ist ein Ortsteil der Stadt Schömberg und liegt im Landkreis Zollernalb. Schörzingen hat z. Zt. ca. 1.320 Einwohner mit steigender Tendenz.

3.2 Erfordernis der Planaufstellung

Gemeinden können durch das Aufstellen einer sogenannten Einbeziehungssatzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits entsprechend geprägt sind. Eine Einbeziehungssatzung schafft die Möglichkeit gem. §34 Abs.4 Nr.3 BauGB Baurecht in einfach gelagerten Fälle, ohne aufwendiges Verfahren zu schaffen.

Bei der Gemeinde Schömberg wurde im November 2022 ein Bauantrag für eine Nutzungsänderung von einer Lagerhalle für Imkerei in eine Lagerhalle für Gartenbaubetrieb mit Werkstatt, Büro und Sozialräumen gestellt. Das Flurstück der Lagerhalle befindet sich im Außenbereich. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen und die Änderung zur gewerblichen Umnutzung des Grundstückes werden durch das Aufstellen der Einbeziehungssatzung geschaffen.

3.3 Voraussetzungen der Planaufstellung

Zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung bedarf es nach §34 Abs. 5 BauGB folgender bestimmter Voraussetzungen:

- Geltungsbereich grenzt direkt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Innenbereich
- die bestehende Bebauung muss die eingezogenen Flächen prägen
- Einbeziehung einer Außenbereichsfläche
- geordnete städtebauliche Entwicklung als Ziel
- keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan erforderlich
- kein Vorhaben, welches eine Umwelträglichkeitsprüfung erfordert
- keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebiet im Sinne des BNatschG
- keine Gefahrenlage

Die Voraussetzungen der Zulässigkeit der Einbeziehungssatzung sind vollständig erfüllt.

3.4 Ziel der Satzung

Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen, in diesem Falle für einen Garten- Landschaftsbaubetrieb, in einem für den Ort verträglichen Rahmen zu schaffen.

4 Beschreibung und Abgrenzung des Gebietes

4.1 Räumliche Abgrenzung, Grundstück und vorhandene Nutzung

Das von der Einbeziehungssatzung betreffende Grundstück 149/1 liegt in der „Hintere Kirchstraße 8“ in Schömberg - Schörzingen. Das Grundstück liegt am östlichen Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft. Die bestehende Zufahrt erfolgt über die Hintere Kirchstraße. Der Neubau einer Lagerhalle auf dem Grundstück wurde 2016 für die Imkerei genehmigt. Eine Baugenehmigung konnte nach §35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nur erteilt werden, da das Vorhaben einem Imkereibetrieb diene. Die Imkerei wurde vom Bauherrn hauptberuflich ausgeübt.

Die bisher genutzte Lagerhalle für den Imkereibetrieb liegt hinter dem auf dem gleichen Grundstück befindenden Wohnhaus. Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 2.500 m². Die Halle arrondiert mit weiterer Bestandsbebauung auf den Nachbargrundstücken und in der Umgebung den östlichen Ortsrand von Schörzingen.



Abbildung 1: Übersicht Luftbild (mit Plangebiet in rot)

4.2 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das betroffene Flurstück ist bereits voll erschlossen und erfolgt über die Hintere Kirchstraße.

Energieversorgung

Eine Stromversorgung ist über das bestehende Netz gegeben.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

Oberflächen- und Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal abgeführt werden.

4.3 Übergeordnete Planungen, vorhandene Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Ausweisungen

Das Plangebiet liegt im Regionalplan Neckar-Alb im Randbereich zwischen dem Siedlungsbereich und dem Gebiet für Landwirtschaft. Da der Regionalplan als nicht parzellenscharf gilt und sich das Plangebiet direkt an bereits bebaute Bereiche anfügt, bleibt der naturräumliche Zusammenhang bestehen. Die Siedlungsfläche wird in diesem Bereich durch die Neubebauung abgerundet.

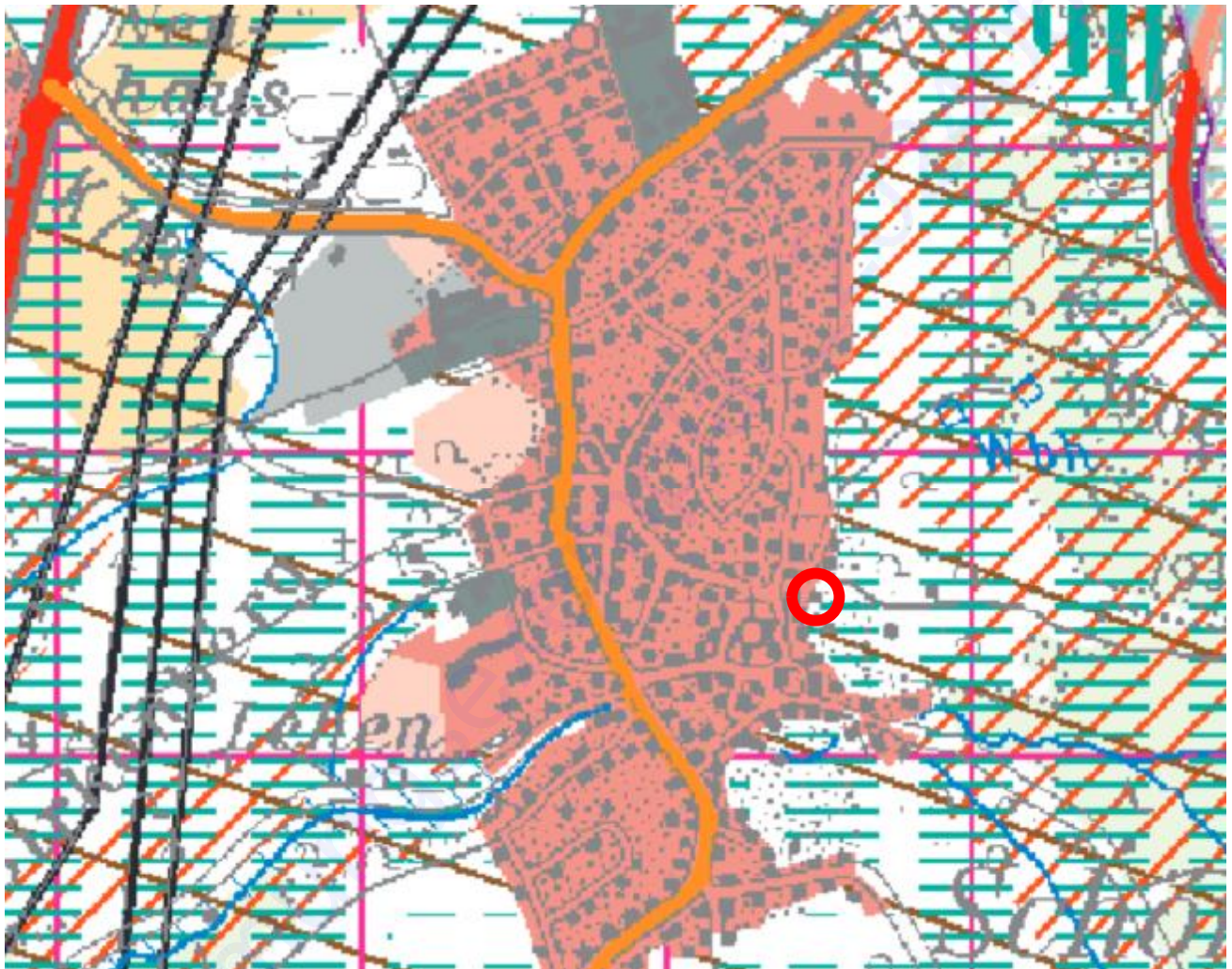


Abbildung 2: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplans Neckar-Alb (mit Plangebiet in rot)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schörzingen ist der Geltungsbereich als bestehende Mischbaufläche-Dorfgebiet und Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

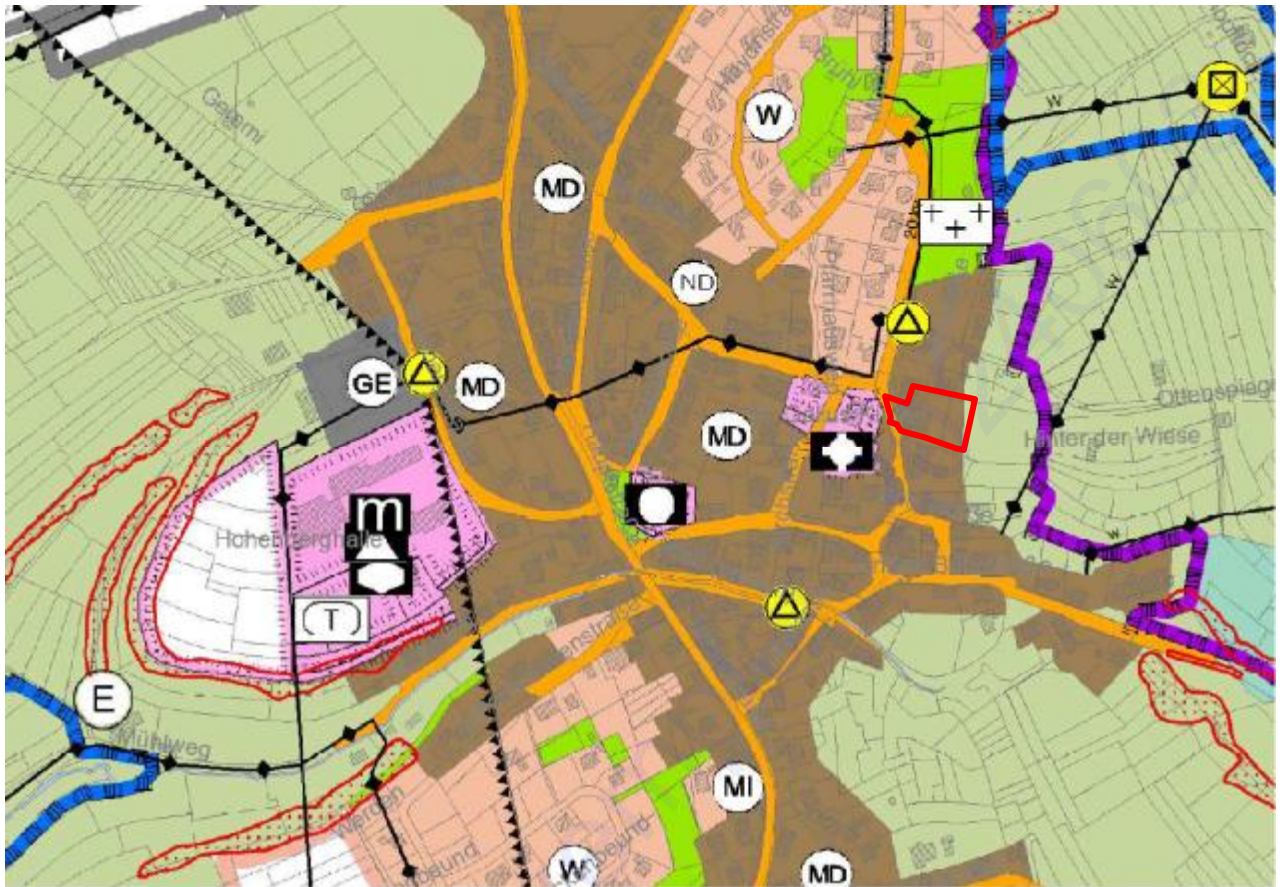


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP des GVV Oberes Schlichemtal (mit Plangebiet in rot)

Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch die Überschneidung und Angrenzung der Mischbaufläche-Dorfgebiet im Flächennutzungsplan gegeben.

5 Umweltbelange und Artenschutz

5.1 Naturschutz

Im Bereich der Einbeziehungssatzung bzw. im direkten Umfeld sind keine Schutzgebiete vorhanden.

Der Arten- und Biotopschutz wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (siehe Anlage) der Fläche untersucht. Diese kam zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, da am Gebäude Quartierpotential für Fledermäuse und Vögel (Nischenbrüter) besteht. Es wurden jedoch keine konkreten Nester oder Spuren gefunden.

Für die möglicherweise vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten werden durch die Nutzungsänderung ohne bauliche Maßnahmen an der Fassade und ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme jedoch keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.



6 Realisierung und Kosten

Die erforderlichen Planungen und Maßnahmen werden durch den privaten Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der Stadt Schömberg ausgeführt.

Vorbehaltlich der Zustimmung durch das Gremium sind im weiteren Verfahrensgang unter Beachtung des BauGB die nächsten Schritte die öffentliche Auslegung und Beteiligung. Folgend werden die getätigten Stellungnahmen bearbeitet und dem Gemeinderat als Abwägungsvorschlag präsentiert. Nachdem das Abwägungsergebnis durch das Gremium beschlossen wurde kann auch der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Schömberg im April 2024



Präambel zum Verfahrensgang

Satzung der Stadt Schömberg über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schömberg – Schörzingen (Einbeziehungssatzung) in der Fassung der Beschlussfassung vom gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

1. Der Gemeinderat der Stadt Schömberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Garten- Landschaftsbaubetrieb“ auf Gemarkung Schörzingen (§34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Gemeinderat der Stadt Schömberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am den Entwurf der Einbeziehungssatzung gebilligt und beschlossen diesen öffentlich auszulegen sowie die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.
3. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§3 Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) mit Schreiben vom bis beteiligt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (§4 Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) hat während der Zeit vom bis stattgefunden.
5. Der Gemeinderat der Stadt Schömberg hat mit Beschluss vom die Einbeziehungssatzung unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
6. Die Satzung wurde am gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt des zeichnerischen teils sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Schömberg übereinstimmt.

Schömberg, den

..... (Sprenger, Bürgermeister)

(Stempel, Unterschrift)