

**GEMEINDE ROSENBERG
TOP-VORLAGE**

- I. Einbeziehungssatzung „Krappenacker“
Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses nach § 1 Abs. 8 BauGB**
- II. Bebauungsplan „Krappenacker“
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB**

Ausgangssituation

Die ortsansässige Firma Meisel Montagetechnik GmbH & Co. KG möchte zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit angrenzend an den jetzigen Standort ihre Gewerbehalle erweitern. Die bestehende Halle befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Rosenberg hat in öffentlicher Sitzung am 26.01.2016 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Krappenacker“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen und für die weiteren Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB freigegeben.

Vom 31.10. bis 02.12.2016 wurde die Einbeziehungssatzung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt; zeitgleich wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Träger öffentlicher Belange gehört.

Im Vorfeld der Planung wurde die Verfahrensart mit der Baurechtsbehörde im Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis abgestimmt. Das Regierungspräsidium Karlsruhe sowie der Verband Region Rhein-Neckar können diese Verfahrensart laut deren im Zuge der Offenlegung abgegebenen Stellungnahme nicht mittragen. Daher ist für das Plangebiet „Krappenacker“ die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nicht ausreichend und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Von der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit kann gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen werden, wenn die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind. Da für die Einbeziehungssatzung „Krappenacker“ bereits eine Anhörung erfolgte und sich durch die Umstellung des Verfahrens am Inhalt der Planung nichts verändert, kann nach der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen somit für den Bebauungsplan „Krappenacker“ im direkten Anschluss die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belang gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die Freigabe für das weitere Verfahren erfolgt in einer der nächsten Sitzungen.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur Einbeziehungssatzung „Krappenacker“ vom 26.01.2016. Die Aufhebung ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.**
- 2. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Krappenacker“ auf Gemarkung Sindolsheim. Maßgeblich ist der Abgrenzungsplan vom 09.01.2017. Die Aufstellung ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.**



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

ABTEILUNG 2 - WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN

Regierungspräsidium Karlsruhe · 76247 Karlsruhe

Bürgermeisteramt Rosenberg
Hauptstraße 28
74749 Rosenberg


Karlsruhe 29.11.2016

Name Susanne Friede

Durchwahl 0721 926-7513

Aktenzeichen 21-2511.5/107

(Bitte bei Antwort angeben)

 Einbeziehungssatzung „Krappenacker“ gem. § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB, Gemarkung Sindolsheim, Rosenberg
Behördenanhörung und Offenlage gem. BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der **höheren Raumordnungsbehörde** merken wir zur Planung Folgendes an:

In der Begründung wird ausgeführt, dass im maßgeblichen Bereich das derzeit im Außenbereich gelegene gewerbliche Unternehmen planungsrechtlich abgesichert werden soll und zudem Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehende Firma geschaffen werden sollen. Dennoch wäre aus unserer Sicht zu reflektieren, inwieweit für die Erweiterungsabsichten nicht auch das geplante Gewerbegebiet nördlich der L 518, für das derzeit ein Bebauungsplan (Mühlgärten) aufgestellt wird, in Frage käme. Wir halten eine - gegenüber der derzeitigen Planbegründung - intensivere Auseinandersetzung zur Frage der räumlichen Alternativen vor dem Hintergrund geboten, dass die Erweiterungsfläche im Einheitlichen Regionalplan als **Vorbehaltsgebiet** für die Landwirtschaft (in der Begründung Kapitel 4.1 ist von einem **Vorranggebiet** für die Landwirtschaft die Rede) festgelegt ist. Idealer Weise ist eine solche Auseinandersetzung im Zusammenhang mit der geplanten Gewerbeflächenentwicklung im Bereich „Mühlgärten“ auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu führen.

Aus Sicht der **höheren Baurechtsbehörde** möchten wir zum gewählten Verfahren Anmerkungen vortragen:

Wir halten die Einbeziehungssatzung im vorliegenden Fall nicht für das geeignete Instrument.

- Unseres Erachtens nach wird der Erweiterungsbereich in keinster Weise von der Umgebungsbebauung in einem Maß geprägt, wie es nach unserem Verständnis nach den Regelungen über die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB erforderlich wäre. Mit Ausnahme des bestehenden Firmengebäudes westlich der Erweiterungsfläche ist keine weitere Bebauung im Umfeld vorhanden. Das bedeutet, dass in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung keine bauliche Prägung besteht.
- § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB ermächtigt dazu, in einer Einbeziehungssatzung „einzelne Festsetzungen des § 9 BauGB“ zu treffen. Umfangreiche Festsetzungen sind auch nicht erforderlich, weil nach den Vorstellungen des Gesetzgebers städtebauliche Vorgaben in der Regel - zumindest für zahlreiche Komponenten - aus dem Umgebungsbereich abgeleitet werden können. Die vorliegende Einbeziehungssatzung hingegen trifft nicht nur einzelne Festsetzungen, sondern umfangreiche Festsetzungen und gleicht damit einem qualifizierten Bebauungsplan. Auch das ist vorliegend nachvollziehbar, weil eben die entsprechende prägende Umgebung fehlt, aus der ein baulicher Entwicklungsrahmen abgeleitet werden könnte.
- Angesichts der Betroffenheit eines regionalplanerisch festgelegten Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft halten wir die Planung auch nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für vereinbar. Eine Diskussion der Gewerbeflächenentwicklung sollte unserer Meinung nach auf Ebene des Flächennutzungsplanes geführt werden. Dieses sehen wir auch vor dem Hintergrund für sinnvoll an, weil der Flächennutzungsplan für die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung im benachbarten Bereich „Mühlgärten“ geändert werden soll.

Zum grundsätzlichen Verhältnis Einbeziehungssatzung – Flächennutzungsplan noch ein Hinweis: Sofern die Voraussetzungen zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung vorliegen (was wir vorliegend für nicht gegeben ansehen), ist diese nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden, d.h. für die Einbeziehungssatzung gilt nicht das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Es wäre aber selbstverständlich möglich, den Flächennutzungsplan entsprechend

den Planungszielen einer Einbeziehungssatzung in einem förmlichen Verfahren zu ändern. Es besteht allerdings nicht die in der Begründung unter Kapitel 4.2 angegebene Möglichkeit, i. Z. m. der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung, den Flächennutzungsplan lediglich „anzupassen“. Diese „Änderungsform“ ist nur im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung möglich, bei dem das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

Für weitere Erläuterungen zu unseren Ausführungen stehen wir auch gerne in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung. Das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis als zuständige Rechtsaufsichtsbehörde und der Verband Region Rhein-Neckar erhalten Nachricht von diesem Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen
gez. Susanne Friede

