

Sitzung	Gemeinderat - Ö - 17.11.2009		
Beratungspunkt	Einbeziehungssatzung / Abrundungssatzung Hubertshofen - Zustimmungsbeschluss		
Anlagen	3		
Finanzposition			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 60-116/08 60-039/09 60-075/09	Sitzung TA-NÖ OR-Hubertshofen NÖ TA-Ö GR-Ö	Datum 25.11.2008 05.02.2009 31.03.2009 19.05.2009

Erläuterungen:

Der Gemeinderat hat am 19.05.2009 der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung / Abrundungssatzung für den Ortsteil Hubertshofen auf der Grundlage der Beschlüsse des Ortschaftsrates zugestimmt. Die bestehende Satzung soll um drei Flächen (Ortseingang von Wolterdingen, Ortsmitte und Ortsausgang Richtung Bräunlingen) erweitert werden (**Anlage 1**).

In der Zwischenzeit wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden durchgeführt. Folgende Bedenken und Anregungen sind eingegangen:

1. Herr Dieter Willmann und Frau Ulrike Hättich, Eigentümer des Grundstückes Flst. Nr. 108/20, Mistelbrunner Straße

Das Schreiben vom 10.08.2009, in dem Frau Hättich und Herr Willmann ihre Bedenken schildern, wird als **Anlage 2** beigelegt. Auf Wunsch der beiden Einsprecher wurde beim Finanzamt geklärt, inwieweit durch die in der Ortsmitte Hubertshofens vorgesehene Erweiterung der Abrundungssatzung Änderungen bei der Veranlagung zur Grundsteuer entstehen. Mit Schreiben vom 02.11.2009 hat das Finanzamt ausgeführt, dass das bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstück nach der Änderung der Abrundungssatzung dem Grundvermögen zuzurechnen ist. Flächen sind dann dem Grundvermögen zuzurechnen, wenn sie in einem Bebauungsplan oder Ähnlichem als Bauland festgesetzt sind, ihre sofortige Bebauung möglich ist und die Bebauung innerhalb des Plangebietes in benachbarten Bereichen begonnen hat.

2. Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Baurechts- und Naturschutzamt

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung wird das Schreiben als **Anlage 3** abgedruckt.

3. Regierungspräsidium Freiburg – Raumordnung

Vom Regierungspräsidium Freiburg werden Bedenken wie Folgt geäußert:

- Die Flächen, die zur Bebauung herangezogen werden sollen, sind weitgehend nicht als Baufläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthalten.

- Insbesondere die Fläche in der Ortsmitte wird in Frage gestellt, da sie nicht, wie es der § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB fordert, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt ist.
- Alle drei Erweiterungsflächen liegen in unmittelbarer Nähe oder sogar innerhalb des fakultativen Vogelschutzgebietes. Es muss daher noch geprüft werden, ob die geplante Erweiterung der Abrundungssatzung mit den Schutz- und Erhaltungszielen des betroffenen Vogelschutzgebietes vereinbar ist.
- Alle drei Erweiterungsflächen liegen in einem in der Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg festgelegten „schutzbedürftigen Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Vorrangflur)“.

4. Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Landwirtschaft

Auch das Amt für Landwirtschaft hat Bedenken geäußert:

- Bei der Baufläche am Ortseingang (gegenüber Mühlwiesen) handelt es sich um wertvolle Böden. Durch eine Bebauung würde sich der Zuschnitt der Grundstücke für die landwirtschaftliche Nutzung nachteilig entwickeln.
- Bei der Baufläche Nähe Ortsmitte wird die Notwendigkeit des Flächenverbrauchs im Außenbereich in Frage gestellt. Es wird angeregt, im Baugebiet Öhmdwiesen das Bauvorhaben zu verwirklichen.
- Die Baufläche im Bereich Unterbränder Straße reicht unmittelbar an den bestehenden Pferdepensionsbetrieb. Es sind Konflikte zwischen der Wohnnutzung und der Tierhaltung zu erwarten. Die Entwicklungsmöglichkeiten der Pferdepenion würden eingeschränkt.

Abwägungsvorschlag des Stadtbauamtes

Aufgrund der umfangreichen Bedenken von Seiten der Anlieger und von Seiten der Behörden gegen die Erweiterung der Abrundungssatzung in der Ortsmitte empfiehlt die Verwaltung, das Erweiterungsverfahren nicht weiter zu betreiben.

Sobald eine Neuordnung der Grundstücke am Ortseingang von Wolterdingen kommend erfolgt ist, sollte das Verfahren erneut aufgenommen werden.

63
BM

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der umfangreichen Bedenken von Seiten der Anlieger und der Behörden wird der Zustimmungsbeschluss zur Abrundungssatzung Hubertshofen nicht gefasst.

Beratung: