

Beschlussvorlage

Drucksache VL-235/2023

- öffentlich -

Datum: 15.11.2023

Federführendes Amt	Allgemeine Bauverwaltung
--------------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	20.11.2023	vorberatend
Bau-, Energie- und Umweltausschuss	06.12.2023	vorberatend
Gemeindevertretung	14.12.2023	beschließend

Neuordnung der Innenbereichs-Satzung für eine Bauanfrage in Form einer Festlegungssatzung / Ergänzungssatzung

Beschlussvorschlag:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:

Die Gemeindevertretung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung einer Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 3 Nr. 2 BauGB im Bereich „Am Ährenfeld“ in Sterzhausen.

Ziel der Satzung ist die Einbeziehung des o.g. Gebiets in den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ zu bringen, um so die Voraussetzungen für die Genehmigung des geplanten Wohnbauvorhabens nach den Vorschriften des § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) zu schaffen.

Die räumliche Lage und die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs sind darüber hinaus aus den nachfolgenden Übersichtskarten ersichtlich (fett umrandete Bereiche), die Bestandteile dieses Beschlusses sind.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Sterzhausen:

Flur 9: Flurstück.: 82/27 (tw.), 82/37 (tw.)

Flur 9: Flurstück.: 127/0 (tw.)

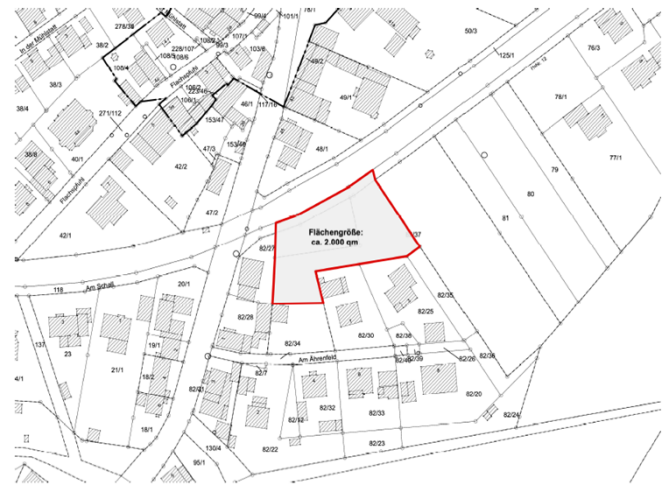
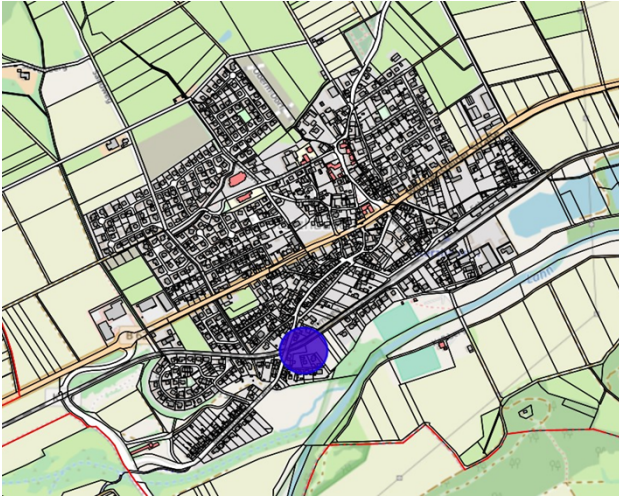
und umschließt eine Fläche von rd. 2.000qm.

Finanzielle Auswirkungen:

Sachdarstellung:

Räumliche Lage des Plangebietes

Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung
„Am Ährenfeld“



Ziel dieser Ergänzungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB eine gemeindliche Satzung zu erlassen, um damit die Möglichkeit zur Genehmigung des Bauvorhabens nach den Vorgaben des § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) zu schaffen.

Der Eigentümer beabsichtigt die Grundstücke Gemarkung Sterzhausen, Flur 9, Flurstück 82/27 (tw.) und 82/37 (tw.) zu wohnbaulichen Zwecken zu nutzen. Die überplante Fläche inkl. z.B. Weg Bahntrasse beträgt rund 2.000qm. Derzeit wird der Bereich als Freizeit-, Garten- und Wiesenfläche teilweise auch landwirtschaftlich durch den Eigentümer genutzt. Planungsrechtlich ist die Fläche aktuell zumindest teilweise als „Außenbereich“ gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich jedoch als „gemischte Baufläche“ dar.

Vorgeschlagener Verfahrensweg:

Es wird daher vorgeschlagen, das für eine Bebauung vorgesehene Gebiet im Wege einer Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB in den Innenbereich einzubeziehen, um damit die Möglichkeit zur Genehmigung des Bauvorhabens nach den Vorgaben des § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) zu schaffen.

Verfahren:

Der § 34 Abs. 5 BauGB schreibt vor, dass mit Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet werden darf und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von FFH-Gebieten bestehen dürfen. Darüber hinaus muss die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gewährleistet sein. In Folge dieser inhaltlichen Einschränkungen unterliegen diese Satzungen keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (UP-Pflicht). § 4c BauGB (Überwachung – Monitoring) ist nicht anzuwenden.

In verfahrenstechnischer Hinsicht ist demzufolge auch das „Vereinfachte Verfahren“ gem. § 13 BauGB anzuwenden.

Julian Kriebisch