

Gremium	Sitzungstag	Beratung	Amt	Vorlagenersteller	Datum
Gemeinderat	22.04.2024	öffentlich	Bauamt	Stark Rothacher	11.04.2024

Tagesordnungspunkt:

**Ergänzungssatzung „Zehntstraße“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB,
OT Burgweiler**

Abwägung und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

- Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen bei der Aufstellung der Satzung einschließlich der Satzung über örtliche Bauvorschriften vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen werden in dem vorgeschlagenen Umfang berücksichtigt, im Übrigen nicht berücksichtigt.
- Der Beschlussfassung der Ergänzungssatzung "Zehntstraße" mit Begründung wird zugestimmt

Sachverhalt:

Ziele und Zwecke der Planung

Für ein Bauvorhaben auf dem Flurstück 772/1 liegt eine konkrete Planung für ein Einfamilienhaus vor. Das Plangebiet grenzt direkt an die bestehende Außenbereichssatzung Burgweiler aus dem Jahr 1990, welche die bebauten Grundstücke entlang der Zehntstraße als zusammenhängender Siedlungsbereich ausweist. Das Bauvorhaben selbst liegt im rückwärtigen Grundstücksbereich der Flurstücke 790 und 792 und wird derzeit als Gartenfläche genutzt.

Das Bauvorhaben soll durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung mit einer Fläche von ca. 780 m² ermöglicht werden.

Begründung

Gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind. Diese Satzungen müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In ihnen können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden.

Auf die Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB sind die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden, d.h. das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind zu berücksichtigen.

Eine Bebauung des Teilbereiches des Flurstücks 772/1 mit einem Einfamilienhaus hält die Verwaltung für vertretbar, da es direkt an den Bestand anschließt, bereits vorgeprägt ist und über die angrenzenden Flurstücke erschlossen werden kann.

Der durch das Bauvorhaben erfolgende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen aus der Ökokontomaßnahme „Umwandlung eines naturfernen und standortfremden Fichtenforstes in einen standorttypischen Ahorn-Linden-Blockwald auf der Gemarkung Inzigkofen“.

Verfahrensübersicht

Der Gemeinderat hat mit Sitzung vom 04.12.2023 den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Zehntstraße“ gefasst. In seiner Sitzung am 19.02.2024 wurde der Entwurf gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch öffentlichen Aushang der Planunterlagen vom 26.02.2024 bis einschließlich 28.03.2024 mit der Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorzutragen. Im Zeitraum vom 22.02.2024 bis einschließlich 28.03.2024 wurde den Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen gegeben. In diesem Zeitraum gingen insgesamt acht Stellungnahmen von den Behörden ein, wobei nur zwei Behörden ihre Anregungen dargestellt haben.

Insgesamt hat sich aufgrund der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung die Notwendigkeit ergeben, zur Satzung gegenüber dem Entwurf kleinere Änderungen/ Ergänzungen vorzunehmen.

Die wichtigsten Änderungen / Ergänzungen sind:

- 1) Verortung der bereits angebrachten Nisthilfen (Maßnahme M3 Umweltbericht) in Form eines angehängten Lageplans
- 2) in den Textteil wurden geotechnischen Hinweise aufgenommen

Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt; eine erneute öffentliche Auslegung ist daher nicht erforderlich.

Alle im Rahmen der gesamten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind im Abwägungsbericht in der Anlage vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden konnten, sind sie in die Ergänzungssatzung eingeflossen.

Somit steht dem Abschluss des Verfahrens durch Satzungsbeschluss nichts entgegen.

Kosten

Mit dem Bauherr wurde von der Gemeinde eine Vereinbarung zur Kostenübernahme getroffen.

Anlagen

Anlage 1: Entwurf der Ergänzungssatzung „Zehntstraße“ vom April 2024

Anlage 2: Planzeichnung zur Ergänzungssatzung „Zehntstraße“ vom 22.04.2024