

Beschlussvorlage			Vorlagennummer 10.6/465/2022	
Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Mittelstraße – Flurstück Nr. 154“, Menzingen				
<ul style="list-style-type: none"> - Billigung der Planentwürfe - Beschluss zur Offenlage 				
Gremium	Sitzung am	Status	Aktenzeichen	TOP
Gemeinderat	20.07.2022	Ö	621.41	6

Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> 1. Zeichnerischer Teil vom 01.07.2022 2. Satzung mit Begründung vom 01.07.2022 3. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 09.05.2022
----------------	--

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt das Verfahren zur Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB durchzuführen.
2. Der Gemeinderat billigt die Planentwürfe vom 01.07.2022 zur Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Mittelstraße – Flurstück Nr. 154“ in Menzingen.
3. Der Gemeinderat beschließt die Offenlage des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Beschluss zur Offenlage).

I. Sachverhalt und Begründung:

Anlass für die Ergänzungssatzung ist die Absicht des Grundstückseigentümers, das bestehende Wohnhaus auf seinem Flurstück Nr.154, Mittelstraße 33a, in Kraichtal-Menzingen baurechtlich zu sichern und darüber hinaus einen Anbau an das rückwärtige Einfamilienwohnhaus für den Familienzuwachs zu errichten.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Mittelstraße 33 und 33a, Flst.-Nr.154, mit einer Fläche von 2726 qm.

Die planungsrechtliche Überprüfung hat ergeben, dass ein weiterer Anbau an die Hausnummer 33a nach bisheriger Rechtslage nicht genehmigungsfähig ist, da der rückwärtige Bereich des Grundstücks bis dato im Außenbereich liegt (so genannter „Außenbereich im Innenbereich“). Um die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit herzustellen, ist die Schaffung von Baurecht nach dem Baugesetzbuch erforderlich. Hierzu wird eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt. Mit diesem Planungsinstrument können einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Menzingen einbezogen werden.

Ziel und Zweck der Aufstellung der Satzung ist es, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Menzingen am östlichen Rand, in Anlehnung an die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches, städtebaulich zu arrondieren. Das Flurstück Nr. 154 ist umgeben von bebauten Grundstücken. Durch den Erlass der Satzung soll die Bebaubarkeit des Flurstückes Nr. 154, unter Berücksichtigung des vorhandenen Umfeldes, herbeigeführt werden. Darüber hinaus beinhaltet die Satzung einzelne Festsetzungen, die die städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Kraichtal für diesen Bereich präzisieren sollen. Das Baurecht und die Erschließung werden durch diese Satzung gesichert. Die Erschließung erfolgt über die bestehende „Mittelstraße“.

Planungskonzeption:

Für die Zulässigkeit des Bauvorhabens ist die Lage des Grundstücks von besonderer Bedeutung. Während innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) grundsätzlich gebaut werden darf, ist eine Bebauung im Außenbereich nach § 35 BauGB nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile vom unbebauten Außenbereich ergibt sich aus den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort. Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden die Gemeinden ermächtigt durch eine Satzung einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind (sog. Ergänzungssatzung). Zusätzlich zur zeichnerischen Abgrenzung können in der Ergänzungssatzung einzelne städtebauliche Festsetzungen getroffen werden.

Um die wesentlichen Planungsziele der Stadt Kraichtal für diesen Bereich zu verdeutlichen, werden in der vorliegenden Satzung auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB einzelne planungsrechtliche Festsetzungen formuliert.

Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als „Mischgebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Mischgebiete dienen primär dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Aufgrund des städtebaulichen Umfeldes werden Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffern 3, 5, 7 und 8 BauNVO nicht zugelassen. Durch diese Vorgabe soll sichergestellt werden, dass der primäre Nutzungszweck des Grundstückes sich an der bestehenden angrenzenden Nutzung der Nachbargrundstücke orientiert.

Ausweisung der überbaubaren Flächen.

Durch die Platzierung der Baugrenzen soll gewährleistet werden, dass sich die Gebäude in die gewohnte Umgebung einfügen und die Struktur erhalten bleibt. Die überbaubaren Flächen befinden sich außerhalb der Hochwasser Überflutungsflächen.

Baulasteneintragungen:

Da die vorhandene Bebauung des Wohnhauses HNr. 33a den Mindestabstand von 2,50 m zum Nachbargrundstück Flurstück-Nr. 157 nicht einhalten kann, ist hier eine Neubegründung einer Abstandsflächenbaulast erforderlich. Die Eigentümer des betroffenen Nachbargrundstücks haben einer Baulasteneintragung zugestimmt. Die Eintragung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen.

Die Zahl der Vollgeschosse

Die Ergänzungssatzung formuliert die zulässige Anzahl der Vollgeschosse. Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen. Dies soll gewährleisten, dass sich die

Gebäude städtebaulich einfügen.

Erschließung der durch die Satzung ermöglichten Bebauung

Die Erschließung der durch die Satzung zukünftig ermöglichten Bebauung ist durch die vorhandene Mittelstraße gesichert. Die Zufahrt erfolgt über die derzeit vorhandene Hofzufahrt. Diese wird durch eine neu zu begründende Erschließungsbaulast gesichert. Ebenfalls wird angeraten die Geh-Fahr- und Leitungsrechte im Grundbuch neu einzutragen. Eine Zustimmungserklärung der Grundstückseigentümer zur Eintragung der Geh- Fahr- und Leitungsrechte wurde der Verwaltung vorgelegt.

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Nach gutachterlicher Prüfung besteht keine Betroffenheit für Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV (Fledermäuse/Zauneidechsen) und /oder europäische Vogelarten. Hinsichtlich des Artenschutzes kann zusammenfassend festgestellt werden, dass für alle betrachteten Arten die erforderlichen Lebensraumstrukturen im Untersuchungsraum nicht vorhanden sind und damit das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Verfahren:

Der Aufstellungsbeschluss, den der Gemeinderat am 16.02.2022 fasste, ging von einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB aus. Diese Rechtsgrundlage ist zutreffend, wenn durch die Satzung bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden sollen. Ein Beispiel für diese Regelung stellen „Splittersiedlungen“ dar.

Vorliegend soll jedoch eine Außenbereichsfläche, die angrenzend von Innenbereichsflächen „umfasst“ ist, in den in Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Dies entspricht der Rechtsgrundlage einer Ergänzungssatzung nach Nr. 3. Das Verfahren zur vorliegenden Ergänzungssatzung wird somit gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Durch den Beschlussvorschlag 1 wird die Rechtsgrundlage für die Ergänzungssatzung korrigiert. Da das Bauleitplanverfahren bei beiden Satzungsarten im vereinfachten Verfahren gem. § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt wird, hat die Richtigstellung der Rechtsgrundlage keine Auswirkung auf das weitere Verfahren.

Im weiteren Verfahren wird die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2022 bis 09.09.2022 durchgeführt. Diese kann gem. § 34 Abs. 6 BauGB nach denselben Vorschriften wie beim vereinfachten Verfahren erfolgen.

Mit einem Satzungsbeschluss kann voraussichtlich im Spätjahr 2022 gerechnet werden.

II. Finanzielle Auswirkung

Der Planungskostenvertrag gem. §§ 11 Abs. 1 Nr. 1-3 und 135a BauGB verpflichtet die Antragsteller zur vollständigen Tragung der Planungs- und Verfahrenskosten sowie der Kosten der städtebaulichen Maßnahmen.

Mit der Ausarbeitung der Ergänzungssatzung sowie der Durchführung des Verfahrens wurde vom Antragsteller das Vermessungsbüro Max aus Östringen beauftragt.

Beratungsergebnis:

Einstimmig mit Stimmenmehrheit laut Beschlussvorschlag

abweichender Beschluss: