

Beschlussvorlage

Erarbeitet von (Amt): Bauamt

Datum: 22.11.2012

TOP: 13

Sachbearbeiter/-in: Matthias Weiß

Vorlagennummer: III/160/2012

Beschlussnummer:

Nr.	Beschluss-, Beratungsgremium	Öffentlichkeitsstatus	Sitzungstermin
1	Bau- und Planungsausschuss	öffentlich	06.11.2012
1	Gemeinderat	öffentlich	11.12.2012

Betreff:

Aufstellungsbeschluss der Entwicklungssatzung Nr. 2/9 "Am Park" im Ortsteil Döllnitz

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau beschließt in seiner Sitzung am 11.12.2012 die Aufstellung der Entwicklungssatzung Nr. 2/9 „Am Park“ im Ortsteil Döllnitz gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im gesamten Karree „Leipziger Straße, Friedensstraße, Regensburger Straße, Schachtstraße, Berliner Straße“.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Döllnitz,

Flur 3:

Flurstücke: 1/1, 1/2, 1/3, 1/6, 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 6/7, 6/8, 29/2, 29/3, 176/29, 178/29, 211/30, 214/29, 215/29, 234/1, 238/1, 244/30, 269/1, 279/1, 280/1, 286/1, 287/1, 292/2, 292/3, 305/37, 656/0, 666/0, 668/0, 669/0, 670/0, 671/0, 672/0, 673/0, 674/0, 675/0, 676/0, 677/0, 678/0, 679/0, 680/0, 681/0, 682/0, 689/0, 690/0, 691/0, 692/0, 693/0, 694/0, 702/0, 703/0, 704/0, 736/0, 737/0,

Das Verfahren zur Aufstellung einer Entwicklungssatzung richtet sich nach den Vorschriften für das vereinfachte Verfahren (Beteiligungsverfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB). Es soll die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

An die Gemeinde Schkopau wurde der Wunsch heran getragen, im Hinterland des Karrees „Leipziger Straße, Friedensstraße, Regensburger Straße, Schacht-/ Berliner Straße“ (siehe Anlage) ein Einfamilienhaus neu zu errichten. Da es hierbei jedoch planungsrechtlichen Regelungsbedarf gibt, wurde unsererseits favorisiert eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB aufzustellen, welche die Überplanung (Baulandschaffung) des gesamten Hinterlandes im o.g. Karree beinhaltet. Die Planungsabsicht ist die sporadische Bebauung einzelner Wohnhäuser, wenn dies durch die Grundstückseigentümer gewünscht ist und die gesicherte Erschließung über die vorliegenden Grundstücke realisiert werden kann.

Eine Satzungsaufstellung ist notwendig, da die zweite Reihe (Hinterland) des Karrees überbaut werden soll und hierdurch beispielsweise die Ruhezeiten der Anlieger beeinträchtigt sein können. Im Gegenzug kann jedoch das derzeit nicht bebaubare Gartenland nach Satzungsfassung zu Wohnzwecken genutzt werden.

Aus gemeindlicher Sicht wird eingeschätzt, dass im Hinterland des o.g. Karrees ausreichende Abstände vorhaltbar sind, so dass keine unangemessenen Beeinträchtigungen auftreten sollten. Um dies zu prüfen, soll ein Verfahren i.S.d. § 34 BauGB zur Satzungsschaffung durchgeführt werden, zu dem sich die betroffenen Bürger äußern können. Da im Flächennutzungsplan der Innenbereich des Karrees bereits als Baufläche dargestellt ist, kann in diesem Fall über eine Entwicklungssatzung Baurecht im Hinterland geschaffen werden.

Der Satzungsinhalt wird hierbei einfach gestaltet. So reicht es z.B. aus, die Grenzen, innerhalb denen gebaut werden darf, im Geltungsbereich der Satzung mit Lageplan festzustellen. Weitere Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Bauweise) können aufgenommen werden.

Das Verfahren zur Aufstellung einer Entwicklungssatzung richtet sich nach den Vorschriften für das vereinfachte Verfahren (Beteiligungsverfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB). Es soll die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Demnach hat jedermann (Grundstückseigentümer, Mieter, etc.) die Möglichkeit sich zu dem Verfahren zu äußern. Im Vorfeld wurde den betroffenen Grundstückseigentümern mit Schreiben vom 23.05.2012 innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Von den insgesamt 32 angeschriebenen Eigentümern haben 22 geantwortet. Davon waren elf für eine Satzungsaufstellung. Drei Eigentümer haben mit Vorbehalt abgelehnt, da sie gegen eine Wohnsiedlung mit Erschließungsstraße sind, was jedoch keine Planungsabsicht ist. (Insofern gibt es keine Einwände gegen eine sporadische Wohnbebauung von 14 Eigentümern.) Von den übrigen sieben Eigentümern haben vier keine Begründung abgegeben

und die restlichen drei Eigentümer begründen ihre Ablehnung wie in den beiliegenden Abwägungsbögen dargestellt.

Übersicht zu den 22 eingegangenen Stellungnahmen:

- Zustimmung: 11
- Ablehnung: 10
- von den 10: 3 keine Einwände gegen sporadische Bebauung ohne Erschließungsstraße
- von den 10: 4 ohne Begründung abgelehnt
- von den 10: 3 mit Begründung gemäß Abwägungsbögen
- ohne Stellungnahme: 1

Nach Satzungsbeschluss würde sich die künftige Zulässigkeit der neuen Bauvorhaben weiterhin nach dem § 34 BauGB richten, weshalb es sich in jedweder Hinsicht in die umgebende Bebauung einfügen muss. Ebenfalls muss die gesicherte Erschließung im anschließenden Bauantragsverfahren nachgewiesen werden.

Insofern ist zu beachten, dass durch die Aufstellung der Satzung zwar Bauland geschaffen wird, dieses jedoch nur entsprechend genutzt werden kann, wenn die gesicherte Erschließung zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Leipziger Straße, Friedensstraße, Regensburger Straße, Schachtstraße, Berliner Straße) nachgewiesen wird, da eine „Erschließungsstraße“ ausdrücklich nicht geplant oder hergestellt wird.

Sollte sich keine Mehrheit im Gremium finden, die der Aufstellung einer Entwicklungssatzung im gesamten Karree zustimmt, sollte weiterhin vom Bau- und Planungsausschuss geprüft werden, ob der Geltungsbereich der Satzung nur auf das Grundstück Gemarkung Döllnitz, Flur 3, Flurstück 29/2 beschränkt wird. Auf diese Weise könnte im verkleinerten Geltungsbereich das eine derzeit beantragte Einfamilienhaus nach Satzungsfassung errichtet werden.

Der Ortschaftsrat Döllnitz hat der Aufstellung einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.04.2012 im Bereich des gesamten Karrees zugestimmt.

Der Bau- und Planungsausschuss hat die Beschlussvorlage vorberaten und diesen Beschluss empfohlen.

Finanzierung:

Die Ausführung dieses Beschlusses wirkt sich finanziell auf den Haushalt aus:

ja ☒ nein ☐

Haushaltsjahr: 2012/2013

Haushaltsstelle: 61000.60200

Betrag: 2.000 EUR

einmalig ☒ jährlich ☐

Deckungsmittel

- stehen auf der entsprechenden Haushaltsstelle zur Verfügung ☒

- stehen nicht zur Verfügung ☐

Anlagenverzeichnis:

- Übersichtslageplan
- Abwägungsbögen