

Aktenzeichen

Verfasser/in

Hahn, Dominik

Beratung

Datum

Bauausschuss

17.10.2022

öffentlich

Stadtrat

25.10.2022

öffentlich

Betreff

Ortsteilsatzung Käferbach

Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

und Behörden gem. § 3 Abs. 2, § 4

Abs. 2, § 13 Abs. 2 und § 34 Abs. 6 BauGB

Sachverhalt:

Für den Ortsteil Käferbach soll eine Ortsteilsatzung gem. § 34 Abs. 3 aufgestellt werden. Ziel der Planungen sind eine moderate Nachverdichtung und Gewinnung von bebaubaren Flächen und somit eine Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dabei sollen auch gestalterische Merkmale berücksichtigt werden. Umnutzungen und baulicher Erhalt der bestehenden Gebäude sind hier ausdrücklich erwünscht. Aber auch Ersatzneubauten und Erweiterungen sollen möglich sein.

Die Ortsatzung verfolgt den Grundsatz „**Innenentwicklung vor Außenentwicklung**“ aus § 1 Abs. 5 BauGB: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, [...], und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

In der Sitzung des Stadtrates vom 24.07.2018 wurde auch durch einen Grundsatzbeschluss festgelegt, im Rahmen der Stadtentwicklung **vorrangig** gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten **Gebot der Innenentwicklung** zu handeln; hierfür wurden Mittel aus der Förderinitiative des Freistaats generiert.

Um eine frühzeitige Beteiligung der Bewohner und Eigentümer in Käferbach zu gewährleisten wurde durch die Verwaltung am 27.07.2022 in der Karlshalle eine Bürgerinformationsveranstaltung organisiert. Das beauftragte Planungsbüro mt2-Architekten hat die bisherigen Ergebnisse einer Ortsbegehung vorgestellt und die charakteristischen städtebaulichen Merkmale des Ortes und seiner Teile dargestellt. Im Anschluss wurden die Bedürfnisse und Interessen der an der Informationsveranstaltung teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger abgefragt.

Auch im Nachgang zu der Informationsveranstaltung haben die Verwaltung weitere Anliegen erreicht bzw. wurden die schon mitgeteilten Anliegen präzisiert. Die abgegebenen Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage in einer Tabelle als Anlage hinzugefügt. Es zeigt sich ein breites Meinungsbild. Bei der Erarbeitung des Entwurfs der Ortsteilsatzung wurden die abgegebene Stellungnahmen im Ermessen der Verwaltung und des Planungsbüros mt2 Architekten berücksichtigt.

Verfahren

Die Ortsteilsatzung Käferbach stellt eine **Klarstellungssatzung** gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 in Verbindung mit einer **Einbeziehungssatzung** gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3

dar. Durch die Klarstellungssatzung können die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgelegt werden. Durch die Einbeziehungssatzung können einzelne **Außenbereichsflächen städtebaulich angemessen** in Ortsteile nach § 34 **einbezogen** werden. Voraussetzung ist, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen. In der Ortsteilsatzung Käferbach wurde an geeigneten Stellen eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs in den Außenbereich hinein vorgenommen. Diese Erweiterungsflächen grenzen an die Ortsteile Käferbachs an.

Auf Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB sind ergänzend § 1a Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 1a entsprechend anzuwenden. Folglich müssen für die Eingriffe in die oben beschriebenen Erweiterungsflächen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Der Umfang des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen muss vor der Durchführung des weiteren Verfahrens bestimmt werden. Im Anschluss ist gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 13 Abs. 2 und § 34 Abs. 6 BauGB eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgesehen.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

<input checked="" type="checkbox"/>	Keine finanziellen Auswirkungen	
<input type="checkbox"/>	Gesamteinnahmen in Höhe von	_____
<input type="checkbox"/>	Gesamtausgaben in Höhe von	- _____
	Saldo	_____
Es liegt Wählen Sie ein Element aus. vor:		
Die Gesamtausgaben teilen sich auf in:		
	- Sachausgaben	_____
	- Personalausgaben	_____

<input type="checkbox"/>	im <u>Verwaltungshaushalt</u>	Haushaltsstelle:
		Wählen Sie ein Element aus.:
<input type="checkbox"/>	einmalig	<input type="checkbox"/> laufend
<input type="checkbox"/>	Deckungsmittel stehen bei der entsprechenden Haushaltsstelle zur Verfügung	
<input type="checkbox"/>	Deckung erfolgt im Rahmen des zugehörigen Wählen Sie ein Element aus.	
<input type="checkbox"/>	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	

<input type="checkbox"/>	im <u>Vermögenshaushalt</u>	Haushaltsstelle:
	:	Wählen Sie ein Element aus.
<input type="checkbox"/>	einmalig	<input type="checkbox"/> laufend
<input type="checkbox"/>	Deckungsmittel stehen bei der entsprechenden Haushaltsstelle i. H. v. _____ zur Verfügung.	
	Davon sind _____ bereits gebunden.	
<input type="checkbox"/>	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung.	
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm 20	<input type="checkbox"/> enthalten <input type="checkbox"/> nicht enthalten
<input type="checkbox"/>	Folgeeinnahmen in Höhe von	_____
<input type="checkbox"/>	Folgeausgaben in Höhe von	- _____
	Saldo	_____
Es liegt Wählen Sie ein Element aus. vor:		
Die Gesamtausgaben teilen sich auf in:		

- Sachausgaben	_____
- Personalausgaben	_____
im Verwaltungshaushalt	Haushaltsstelle: Wählen Sie ein Element aus.:
<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> laufend
<input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen bei der entsprechenden Haushaltsstelle zur Verfügung	
<input type="checkbox"/> Deckung erfolgt im Rahmen des zugehörigen Wählers Sie ein Element aus.	
<input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung.	

Die Finanzierung bei nicht zur Verfügung stehenden Deckungsmitteln erfolgt durch
Bereitstellung von überplanmäßigen außerplanmäßigen Haushaltsmitteln.
Deren Deckung erfolgt durch

Minderausgaben bei Haushaltsstelle:
 Mehreinnahmen bei Haushaltsstelle:
 Entnahme aus der Allgemeinen Rücklage
 Ausgleich im Rahmen der Jahresrechnung
 verbindliche Einplanung im Haushaltsjahr
 Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Sonstige Hinweise:
Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss:

Der Entwurf und die Begründung zur Ortsteilsatzung Käferbach vom 06.10.2022 wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Umfang des Eingriffs in die Erweiterungsflächen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen und in die Ortsteilsatzung einzuarbeiten. Anschließend soll das Verfahren zur Erstellung der Ortsteilsatzung mit dem angepassten Planungsstand fortgeführt und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 13 Abs. 2 und § 34 Abs. 6 BauGB durchgeführt werden.

Bauanträge, die nach § 35 BauGB eingereicht werden, bleiben von der Satzungsregelung unberührt.

Anlagen:

Abwägung Stellungnahmen Bürgerveranstaltung 27.07.2022 (verschlüsselt)

Begründung zur Ortsteilsatzung Käferbach_Zwischenstand 221006

Ergebnisprotokoll Buergerveranstaltung am 27072022

Lageplan mit Geltungsbereich_221006

Ortsteilsatzung Käferbach_Zwischenstand 221006

