Stelle:	Der Gemeindevorstand
Datum:	17.06.2024
Az.:	610-01-4
Vorlagennr:	BV 0714/2024

Beschlussvorlage

Bauleitplanung der Gemeinde Wölfersheim; Thema: Ergänzungssat-zung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet „Kuhweg (Ecke L 3136)„ hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim hat am 26.09.2022 beschlossen, die Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) für das Gebiet Kuhweg (Ecke L 3136)“ aufzustellen. Mit der Ergänzungssatzung wird eine Außenbereichsfläche am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Wohnbach in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, um eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs zu ermöglichen.

Mit der Satzung soll im Bereich des „Kuhwegs“ (Ecke L 3163) eine städtebaulich geordnete Entwicklung der bislang als Freizeitgarten genutzten Fläche ermöglicht werden. Es bestehen dort konkrete Absichten zur Errichtung eines Einfamilienhauses. Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Bauvorhaben geschaffen. Durch dieses Vorhaben wird Wohnraumbedarf gedeckt, womit städtebauliche Ziele realisiert werden können. Der östlich gelegene Teil des „Kuhwegs“ wird in das Satzungsgebiet mit einbezogen, um die Erschließung des Grundstücks zu sichern. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich somit eine Fläche von ca. 0,41 ha. Er beinhaltet in der Gemarkung Wohnbach, Flur 1, die Flurstücke Nr. 882 (tlw.), 878 und 874/7 (tlw.).

Das Plangebiet liegt nördlich der Landesstraße 3136 (L 3136). Südlich dieser Straße befindet sich die Turn- und Sporthalle Wohnbach. Nördlich und östlich des Plangebietes verläuft der „Kuhweg“, über den das geplante Baugrundstück erschlossen wird. Östlich des „Kuhwegs“ liegt u. a. die Kindertagesstätte „Pusteblume“ sowie das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr. Nördlich des „Kuhwegs“ schließen sich Gärten und Mischgebietsflächen mit überwiegend Wohnbebauung an. Im Westen sind Grünflächen vorhanden, die als Rasen- bzw. Wiesenflächen angelegt und teils baumbestanden sind.

Die einzubeziehende Fläche kann dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden, da diese durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Sie ist bereits an drei Seiten von Bebauung umgeben. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich somit um eine Arrondierung des Ortsrandes. Daher sind die Voraussetzungen zur Anwendung der Ergänzungssatzung gem. §34 (4) S.1 Nr. 3 BauGB erfüllt.

Mit der Ergänzungssatzung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die auf dem geplanten Baugrundstück nicht vollständig ausgeglichen werden können. Deshalb sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die hierfür vorgesehene Ausgleichsfläche in

einer Größe von ca. 0,18 ha liegt ca. 325 m nördlich des Satzungsgebiets, westlich der Landesstraße Richtung Obbornhofen (L 3354). Als Maßnahme ist eine Grünlandextensivierung vorgesehen. Der räumliche Geltungsbereich der Ausgleichsfläche beinhaltet in der Gemarkung Wohnbach, Flur 12, das Flurstück 49 (tlw.).

Verfahrensablauf:

Gemäß § 34 (6) BauGB wurde das vereinfachte Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB angewendet.

Der Entwurf der o.g. Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) einschließlich der zugehörigen Begründung wurde in der Zeit vom 10.07.2023 bis 11.08.2023 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (2) BauGB beteiligt und ebenfalls bis zum 11.08.2023 um eine Stellungnahme gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden in der Sitzung des Gemeindevorstandes am 20.02.2024 geprüft und abgewogen. Der Satzungsentwurf der Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) wurde entsprechend den Vorgaben der Abwägung angepasst. Ebenfalls in seiner Sitzung am 20.02.2024 wurde vom Gemeindevorstand der Billigungsbeschluss gefasst und die erneute Durchführung der Beteiligungsverfahren beschlossen, da aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange einige inhaltliche Änderungen der Einbeziehungssatzung vorgenommen wurden.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 13 (2) S. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB fand im Zeitraum vom 02.04.2024 bis 06.05.2024 statt.

Die Beschlussempfehlungen zu den eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen sind als Anlage beigefügt. Die endgültige Abwägung der eingegangenen Einwände wird im Rahmen des Satzungsbeschlusses durchgeführt.

Mit der Abwägung der Stellungnahmen ist das Verfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) abgeschlossen und es kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Nach erfolgtem Satzungsbeschluss ist die Satzung nach § 34 (6) S. 2 BauGB i. V. m. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen und tritt damit in Kraft.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung zu beschließen:

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Die in den Anlagen befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) sowie zu den im Rahmen der erneuten Beteiligungsverfahren gem. § 4a (3) BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen werden zur Kenntnis genommen und die vorgeschlagene Abwägung wird beschlossen.

2. Die Ergänzungssatzung nach § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB wird in der vorliegenden Form als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

3. Die Ergänzungssatzung wird gem. § 34 (6) S. 2 BauGB i. V. m. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Peter Hüttl

Anlage/n:

01_Abwaeg_WH_Ergae_Kuhweg_3_(1) _4(2)_BauGB
02_TOEB_Liste_WH_Ergae_Kuhweg_3(2)_4(2)_BauGB
03_Abwaeg_WH_Ergae_Kuhweg_4a(3)_3_(2)_4(2)_BauGB
04_TOEB_Liste_WH_Ergaenz_Kuhweg_erneute_4a(3)_3 (2)_4(2)BauGB
05_Ergaenz_fuer_Gebiet_Kuhweg_L3136_Satzung_End_Satz
06__Ergaenz_Kuhweg_Plankart_Satz
07_Ergaenz_fuer_Gebiet_Kuhweg_L3136_Begruendung_Satz
08_Ergaen_fuer_Gebiet_Kuhweg_L3136_Lands_Fach_Satz