

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2021/002 freigegeben
--

Amt: 61 Stadtplanungsamt Verfasser: Frau Anja Richter	Datum: 10.12.2020
--	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	26.01.2021	nicht öffentlich
Stadtrat	04.02.2021	öffentlich

Betreff:

Antrag auf Aufstellung einer städtebaulichen Satzung für einen Teil der Flurstücke 76/7 u. 76/15, Gemarkung Wurgwitz

Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 11. August 2020 an das Stadtplanungsamt stellte Frau Dorothea Irrgang einen Antrag auf Erlass einer Außenbereichssatzung für die Flurstücke 76/7 und 76/15 der Gemarkung Wurgwitz (siehe Anlage 1).

Bemühungen durch die Eigentümerin, auf diesen Flurstücken Baurecht zu schaffen, reichen bereits länger zurück. Vor allem aus naturschutzrechtlicher Sicht wurde eine Bebauung des Areals stets abgelehnt, da sich auf den o.g. Flurstücken ein geschütztes Biotop befindet. Das Biotop ist als „Streuobstwiese südlich Wurgwitz“ (Nr. 4947U448) nach Sächsischem Naturschutzgesetz kartiert. Im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde kann jedoch dem Bau von zwei Einfamilienhäusern zugestimmt werden.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern in der sogenannten „zweiten Reihe“ nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile) nicht zulässig.

Außenbereichsflächen, so wie sie hier vorliegen, können jedoch in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn die künftige Bebauung der Bebauung der angrenzenden Grundstücke angepasst wird und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Das Planungsinstrument der Ergänzungs- bzw. der Abrundungssatzung gemäß § 34, Absatz 4 Nr. 3 BauGB könnte hier zur Anwendung kommen, um den Bau von zwei Eigenheimen zu ermöglichen.

Der beantragte Erlass einer Außenbereichssatzung ist nicht das richtige Planungsinstrument, um Baurecht zu schaffen.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich (siehe Anlage 2) als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Im weiteren Verfahren einer Ergänzungssatzung bedarf es - analog zu einem „klassischen“ Bauleitplanverfahren - einer Öffentlichkeitsbeteiligung sowie einer Behörden- und TÖB-Beteiligung, jedoch kann auf einen Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss verzichtet werden. Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat sowie die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung nach § 10 Abs. 3 BauGB ist verpflichtend. Damit tritt die Satzung in Kraft.

Somit empfiehlt die Verwaltung, dem Antrag auf Erlass einer Außenbereichssatzung formal nicht zu folgen. Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist dagegen an dieser Stelle das geeignete und korrekte Planungsinstrument, um das beantragte Ziel der Baulandschaffung zu erreichen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Stadt Freital entstehen keine Planungskosten. Die Kosten für die Aufstellung der städtebaulichen Satzung sind vom Antragsteller zu tragen. Ein entsprechender Planungsvertrag ist abzuschließen.

Beschlussvorschlag:

- 1) Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt, den Antrag von Frau Dorothea Irrgang auf Erlass einer Außenbereichssatzung nicht zu folgen.
- 2) Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beauftragt die Verwaltung zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB für einen Teil der Flurstücke 76/7 und 76/15 der Gemarkung Wurgwitz.

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Antrag auf Erlass einer Außenbereichssatzung von Frau Dorothea Irrgang |
| Anlage 2 | Luftbild mit möglicher Abgrenzung der Ergänzungssatzung |