

Beschlussvorlage

Nr. GR/153/2014

Aktenzeichen	621.4290	Datum: 05.11.2014
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Heinrich Lumppp	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Ortschaftsrat Reihen	Anhörung	17.11.2014	öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	Vorberatung	18.11.2014	öffentlich
Gemeinderat	Entscheidung	25.11.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Ergänzungssatzung in Sinsheim-Reihen hier: Aufstellungsbeschluss

Vorschlag:

Der Gemeinderat beschließt zur Arrondierung der Bebauung und zum Schließen der Raumkante an der Weilerer Straße eine Ergänzungssatzung für die im Lageplan bezeichneten Flurstücke.

Sachverhalt:

Aus Sicht der Stadtentwicklung ist eine Abrundung in Sinsheim-Reihen im Bereich der folgenden Flurstücke anzustreben: Östliche Hälfte 8949; 8948, 9049 und 2 (Abrundung Weilerer Straße).

Ziel ist eine moderate Ausweisung von Bauland und Aktivierung der Flächenreserven im Bestand. Die kleinteilige, dem örtlichen Bedarf angepasste Entwicklung stärkt dabei die örtlichen und sozialen Identitäten.

Mit den städtebaulichen Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauGB (Innenbereichssatzungen) besitzen die Gemeinden ergänzend zu der Bebauungsplanung die Möglichkeit, den unbepflanzten Innenbereich verbindlich vom Außenbereich abzugrenzen und dadurch die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben steuernd zu gestalten. Früher „Abrundungssatzung“ genannt, haben sich heute die Begriffe Entwicklungssatzung und Ergänzungssatzung eingebürgert.

Im vorliegenden Fall kommt eine Ergänzungssatzung in Frage.

Mit der Ergänzungssatzung kann die Gemeinde einzelne unbebaute Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen.

Notwendige Randbedingung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist, dass die angrenzende Bebauung einen hinreichend konkreten städtebaulich prägenden Rahmen für eine ergänzende Bebauung ergibt. Dies ist hier der Fall.

Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung dient dazu, die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs zum Außenbereich an geeigneten Stellen um einzelne Grundstücke geringfügig zu erweitern und dadurch einen abgerundeten Ortsrand zu bilden.

Bei der Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB anzuwenden.

Bei der Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind die Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Die erforderliche Begründung muss die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung enthalten.

Parallel muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

In der Ergänzungssatzung werden Festsetzungen nach § 9 Abs 1, 2 und 4 BauGB getroffen (Art und Maß der künftig zulässigen baulichen Nutzung etc).

Laut Flächennutzungsplan der Stadt Sinsheim liegen die Flächen noch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes und können über eine einzelne Gebietszufahrt an die Weilerer Straße angebunden werden. Beide Sachverhalte sind als positive Grundvoraussetzungen einzustufen.

Ebenso sind die Grundstücke an das bestehende Kanal- und Leitungsnetz voraussichtlich ohne größere Probleme anzuschließen.

Die Flächen liegen im Wasserschutzgebiet. Entsprechend könnten Nutzungseinschränkungen notwendig werden (keine wassergefährdendes Gewerbe beziehungsweise entsprechende vorbeugende Maßnahmen).

Jörg Albrecht
Oberbürgermeister

Heinrich Lump
Amtsleiter

Anlagen:

1. Abgrenzungsplan
2. Übersichtslageplan