



Beschlussvorlage Nr. B-172/2022

Einreicher:

Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Aufstellungsbeschluss zur Entwicklungssatzung Nr. 22/13 "An den Gütern", Mittelbach

| Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat) | Sitzungs- termine | Status öffentlich/ nichtöffentlich | Beratungsergebnis | | |
|---|----------------------|--|-------------------|----------------|-------------------------|
| | | | bestä- tigt | abge- lehnt | ohne Empfeh- lung |
| Ortschaftsrat Mittelbach | 05.09.2022 | öffentlich | | | |
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität | 27.09.2022 | öffentlich | | | |

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt:

1. Für das Gebiet „An den Gütern“ im Ortsteil Mittelbach soll eine Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden.
2. Der räumliche Geltungsbereich wird durch die Planzeichnung (Anlage 3) bestimmt. Die Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,66 ha.
3. Bei der Aufstellung der Entwicklungssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 Baugesetzbuch entsprechend anzuwenden. Demnach wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Begründung:

Ein Vorhabenträger hat am 16.12.2021 einen Antrag auf Einleitung eines Planverfahrens „An den Gütern“ in Mittelbach für das Flurstück 104/5, welches inzwischen geteilt wurde in die Flurstücke 104/11, 104/12, 104/13, 104/14, 104/15, 104/16, 104/17, 104/18 sowie 104/19 der Gemarkung Mittelbach, gestellt. Als Planungsziel wurde vom Vorhabenträger die Sanierung des Dreiseitenhofes unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Auflagen formuliert, dabei sollen das Stallgebäude und die Scheune künftig ebenfalls für Wohnzwecke genutzt werden. Östlich angrenzend an das Gehöft sollen zwei Einfamilienhäuser gebaut werden.

Um diesen Bereich insgesamt abschließend städtebaulich zu ordnen, soll die Entwicklungssatzung nicht nur die genannten Flurstücke umfassen, sondern alle angrenzenden Flächen, welche im wirklichen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt sind. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht dem planerischen Willen der Gemeinde, die Fläche im Außenbereich als Wohnbauland zu entwickeln. Es werden daher das Flurstück 70a sowie Teile der Flurstücke 70 und 69/3 der Gemarkung Mittelbach in die Planung einbezogen.

Durch die Weiter- und Nachnutzung des historischen Bauensembles in Verbindung mit einer ergänzenden Neubebauung wird dem Ziel der Nutzungsaktivierung im Bestand entsprochen.

Durch eine Entwicklungssatzung im Sinne von § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB können bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden. Ziel der Satzung ist die bestehende Bebauung, welche überwiegend durch Eigenheime geprägt wird, fortzuführen und den Bauernhöfen perspektivisch eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Künftig können Bauvorhaben nach § 34 BauGB entsprechend der Umgebungsbebauung beurteilt werden.

Die Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB sind für eine Baulandentwicklung mit einer Entwicklungssatzung erfüllt. Aufgrund der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche ist die Baulandentwicklung vorbereitet und somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Entwicklung fügt sich in die Siedlungsstruktur, die im Umfeld durch Wohnbebauung geprägt ist, ein. Durch das Vorhaben wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebiet).

Die Erschließung ist privatrechtlich zu klären und herstellbar. Die Erschließung kann für die Flurstücke 104/11 bis 104/19 der Gemarkung Mittelbach über die Flurstücke 105/3 bis 105/6 mit Anbindung an die Mittelbacher Dorfstraße erfolgen. Die Flurstücke 70 und 70a gehören einem Eigentümer, die Flurstücke haben einen direkten Zugang zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Zuwegung des Flurstücks 69/3 kann über die Flurstücke 73/4, 73/3 und 73/8 der Gemarkung Mittelbach erfolgen.

Um die Belange des Denkmalschutzes zu sichern, werden Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, z.B. durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO getroffen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Baugestaltungssatzung Mittelbach. Durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 89 SächsBO wird der Baugestaltungssatzung Rechnung getragen, sodass die landschaftlich prägenden Bauerngüter nicht erheblich in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden. Zur Sicherung der wertgebenden, für das Ortsbild prägenden Bestandsgehölze werden Festsetzungen zur Bindung und Erhalt von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB getroffen.

Bei einer Entwicklungssatzung ist keine förmliche Umweltprüfung erforderlich, auch ein Grünordnungsplan ist nicht zu erarbeiten. Die Vorschriften über die Eingriffsregelung sind ebenfalls nicht anzuwenden. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes in der Begründung zur Satzung zu beschreiben und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Bei der Aufstellung einer Entwicklungssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und

Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 entsprechend anzuwenden; demnach ist keine frühzeitige Beteiligung erforderlich.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich