

Sachverhalt:

Am „Heidbrink“ im Ortsteil Holtwick besteht der Wunsch der Neuerrichtung eines Wohnhauses. Ebenso ist es geplant, östlich der Bahngleise die bisher als Lagerflächen genutzten Flächen an der Ringstraße zukünftig zur Aufwertung des Bahnhofpunktes zu nutzen. Hier könnte man sich z.B. einen Park-and-Ride-Platz vorstellen.

Ein Teil der Fläche (westlich der Bahn) ist derzeit dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Zudem bestehen Unklarheiten, inwieweit eine bauliche Nutzung auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) gegeben ist.

Mit der Aufstellung einer Entwicklungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB können die planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung der vorgenannten Vorhaben und für die zukünftige Entwicklung in diesem Bereich des Ortsteils Holtwick geschaffen werden. Die Planung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Mit den städtebaulichen Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (Innenbereichssatzungen) besitzen die Gemeinden ergänzend zu der Bebauungsplanung die Möglichkeit, den unbeplanten Innenbereich verbindlich vom Außenbereich abzugrenzen und dadurch die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben steuernd zu gestalten. Inhaltlich ist die mögliche Regelungsdichte deutlich geringer als in Bebauungsplänen. Es können lediglich einzelne Festsetzungen getroffen werden. Die Beurteilung und Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Vorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein.

Die Verwaltung schlägt vor, eine Innenbereichssatzung aufzustellen. Diese soll wie folgt abgegrenzt werden:

Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

- bebaute Bereiche im Außenbereich werden als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt,
- östlich der Bahnstrecke gelegene Fläche,
- im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

- einzelne Außenbereichsflächen können dem Innenbereich zugeordnet werden, wenn sie bereits vorgeprägt sind,
- westlich der Bahnstrecke gelegene Flächen,
- durch den geringen Umfang der Flächen wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Der Planentwurf der Innenbereichssatzung mit Begründung ist als **Anlage** beigefügt.

Das Verfahren zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung ist an dasjenige von Bebauungsplänen angelehnt. So ist u.a. eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich. Auch eine Biotop- und Artenschutzprüfung sowie die Eingriffsregelung sind zu bearbeiten.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung richtet sich nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren). Hier kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden oder wahlweise die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Ebenso kann den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur

Stellungnahme gegeben oder die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen, da der Kreis der betroffenen Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht abschließend eingegrenzt werden kann.

Die Biotop- und Artenschutzprüfung sowie die Bilanzierung des Eingriffs wird derzeit erarbeitet und bis zur öffentlichen Auslegung fertiggestellt, sodass die Unterlagen mit öffentlich ausgelegt werden können.

Es ist nun der Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sind ortsüblich bekannt zu machen.

Im Auftrage:

Im Auftrage:

Kenntnis genommen:

Schlüter
Sachbearbeiterin

Brodkorb
Fachbereichsleiterin

Gottheil
Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage: Planentwurf der Innenbereichssatzung mit Begründung