

Begründung

Um eine Bebauung auf den unbebauten Grundstücken Fl.-Nrn. 1707/2, 1707/3 und 1707/4 der Gemarkung Höchstädt zu ermöglichen, sollen diese Flächen durch eine Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Nummern 1 und 3 BauGB planungsrechtlich in den Innenbereich aufgenommen werden. Durch diese Satzung werden weitere Bezugsfälle einer zusätzlichen ungeordneten Bebauung am Ortsrand vermieden und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Die Außenbereichsgrundstücke werden durch eine einfache Satzung (Abgrenzungssatzung verbunden mit Einbeziehungssatzung) bebaubar gemacht. Mit der Abgrenzungssatzung (nur deklaratorische Wirkung) legt die Gemeinde durch Satzung die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile fest.

Gleichzeitig werden durch die Einbeziehungssatzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen, weil diese Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind und dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Sie hat konstitutive Wirkung, da sie (baurechtsbegründend) Außenbereichsgrundstücke in den Innenbereich aufnimmt und sich damit den Regelungen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Absatz 1 und 2 BauGB unterwirft.

Kriterien zur Abgrenzung Innenbereich und Außenbereich sind insbesondere die Größe und Lage der zu beurteilenden Fläche sowie die Nutzungen der Nachbarschaft, der vorhandene ggf. prägende Gebäudebestand sowie die Fläche und Ausdehnung ortsüblicher Bauplätze und inwieweit ein Bebauungszusammenhang mit dem Innenbereich gegeben bzw. hergestellt ist.

Nach Prüfung der Kriterien beschließt die Stadt die Aufstellung einer Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Nummern 1 und 3 BauGB, um die Grundstücke Fl.-Nrn. 1707/2, 1707/ und 1707/4 der Gemarkung Höchstädt mit einer Fläche von 1.200 m² entsprechend des Entwurfs des Architekturbüros Daniel Miller, Altenmünster, vom 14.11.2022 einer geordneten Bebauung zuzuführen.

Diese vorgenannten Flächen sind derzeit als Außenbereich im Innenbereich zuzuordnen.

Der Flächennutzungsplan stellt hier bereits eine Wohnbaufläche dar.

Durch eine Satzung kann eine Außenbereichsfläche in den Innenbereich einbezogen werden, wenn diese noch durch den benachbarten bzw. angrenzenden Innenbereich geprägt ist und die Voraussetzungen des § 34 Absatz 5 Nummer 3 vorliegen:

- Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die selbst UVP-pflichtig sind
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Absatz 6 BauGB

Diese Voraussetzungen liegen vor. Die Flächen der Grundstücke sind noch vom Bebauungszusammenhang geprägt, so dass eine Bestimmung, was sich in dieses Gefüge einfügt, problemlos erfolgen kann und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die Aufstellung einer Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Nummern 1 und 3 BauGB ist daher i. S. des § 1 Absatz 3 BauGB erforderlich.

Die im Entwurf der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung getroffene Abgrenzung von Innen- und Außenbereich ermöglicht und gewährleistet das reibungslose Einfügen von Bebauungen auf der einbezogenen Teilfläche.

Die Voraussetzungen (mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht ausgelöst, keine Beeinträchtigung von Schutzgütern) des § 34 Absatz 5 BauGB werden sämtlich eingehalten.

Die Aufstellung der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung wird gemäß § 34 Absatz 6 i.V.m. § 13 Absatz 2 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird auf die Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Absatz 1 verzichtet. § 4 c BauGB zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden (§ 13 Absatz 3 BauGB).

Vorhaben welche die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, werden nicht errichtet.

Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 (Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Stadt Höchstädt,

.....
Gerrit Maneth
1. Bürgermeister