



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2020/442</b>	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
<b>Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss</b>	<b>11.02.2021</b>	<b>öffentlich</b>

**Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Gebiet am südlichen Ortsrand entlang des Ablaßweges im Stadtteil Stätzing  
- Empfehlungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 516/0, 518/0, 523/4 und 522/2 der Gemarkung Stätzing für das Gebiet am südlichen Ortsrand entlang des Ablaßweges. Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan vom 11.02.2021 stark umrandet gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren verwaltungsrechtlichen Schritte einzuleiten.

<b>anwesend:</b>	<b>für den Beschluss:</b>	<b>gegen den Beschluss:</b>
------------------	---------------------------	-----------------------------



### **Sachverhalt:**

Der Eigentümer des Flurstücks 516/0 im Stadtteil Stätzing hat einen Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung für das genannte Gebiet eingereicht (s. Anlage Nr. 3).

Die oben genannten Flurstücke befinden sich aktuell im baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB und sind derzeit im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen gekennzeichnet. Die nördliche Bestandsbebauung befindet sich in einem Dorfgebiet (MD). Der als Ortsstraße gewidmeter Ablaßweg (FINr. 523/4) ist im Eigentum der Stadt Friedberg. Dieser geht in einen Anliegerweg über (FINr. 522/2).

Um Baurecht zu schaffen, kann eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden. Damit können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Flächen werden dann nach § 34 BauGB beurteilt.

Um einen sinnvollen Umgriff für eine Einbeziehungssatzung nach den Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu generieren, wurden die Eigentümerinnen des Flurstücks 518/0 kontaktiert. Nach Rücksprache mit den Eigentümerinnen zeigten diese Interesse an einer Einbeziehungssatzung und erteilten ihre Zustimmung.

Mit den Eigentümern der beiden Teilflächen wäre ein Planungskostenübernahmevertrag zu schließen. Die Kosten für die Erstellung der Einbeziehungssatzung wären anteilig von den Eigentümern zu tragen. Dies wurde den Eigentümern bereits kommuniziert. Es besteht Einverständnis.

Durch den Erlass einer Einbeziehungssatzung ergäbe sich die Gelegenheit der südlichen Abrundung des Stadtteils, wo neuer Wohnraum geschaffen werden könnte. Es bestünde voraussichtlich die Möglichkeit von insgesamt drei Baufenstern für jeweils ein Einfamilienhaus. Die konkrete Lage der Baufenster (insbesondere im Verhältnis zur Friedberger Ach und der Oberlandstromleitung) wäre im weiteren Verfahren zu prüfen.

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

### **Anlagen:**

1. Möglicher Geltungsbereich
2. Luftbild
3. Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung (nicht öffentlich)