



Beschlussvorlage 2023/099	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	30.03.2023	öffentlich

Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für das Gebiet östlich der Straße Am Spielberg und südlich der Querstraße am Ortsrand des Stadtteils Harthausen - Aufstellungsbeschluss u. Priorisierung -

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Aufstellung einer **Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für das Gebiet östlich der Straße Am Spielberg und südlich der Querstraße am Ortsrand des Stadtteils Harthausen.**

Das Gebiet umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 574/16 der Gemarkung Harthausen. Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan vom 30.03.2023 (Anlage 1) stark umrandet gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Einbeziehungssatzung verfolgt nachstehende Planungsziele:

- Schaffung von Baurecht für ein einzelnes Wohngebäude zur Ortsrandabrundung
2. Der Stadtrat beschließt das Bauleitplanverfahren in Kategorie 5, Listenplatz 44 der Priorisierungsliste der Bauleitplanung (Anlage4 nö) einzuordnen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Vorberatung Anträge auf Bauleitplanung (nö)	29.09.2022 PSE (SV 2022/073 - nö)
Empfehlungsbeschluss	09.03.2023 PSE (SV 2023/070)

Der **Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss fasste** in seiner Sitzung am 09.03.2023 den **Empfehlungsbeschluss** über die Aufstellung der Einbeziehungssatzung (EBS) und deren Einpriorisierung in die Bearbeitungsliste der Bauleitplanung (SV 2023/070).

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich für die Schaffung von Baurecht für ein einzelnes Wohnhaus sollte im Verhältnis zu Verfahren, aus denen eine größere Anzahl an Wohneinheiten resultiert, nachrangig priorisiert werden. Da es sich um ein kleineres Verfahren handelt, schlug die Verwaltung aber eine Einpriorisierung in Kategorie 5 vor und dort nach zeitlicher Reihenfolge des Eingangs der Antragsschreiben für Einbeziehungssatzungen an Rangstelle 42. Da heute in gleicher Sitzung die Bauleitplanverfahren (VEP+FNP-Änd.) für das Projekt Nahwärme Rinnenthal zur Einleitung der Verfahren und Einpriorisierung in Kategorie 1 vorgeschlagen werden, handelt es sich für die vorliegende EBS zwischenzeitlich um Rangnr. 44.

Da der Eigentümer den Sitz seiner Firma nach Harthausen verlegen wollte, stellte er Mitte 2020 über seinen Planer die Anfrage an die Verwaltung bzgl. der Schaffung von Baurecht für ein Wohnhaus auf dem u.a. in seinem Eigentum befindlichen Grundstück Flurnr. 574/4. Ihm wurde mitgeteilt, dass die Ergänzung eines Wohnhauses an dieser Stelle denkbar wäre, der Eigentümer jedoch zunächst prüfen sollte, ob Innenbereichsflächen zur Verfügung stehen, bevor Außenbereichsflächen einbezogen werden. Eine Umsetzung in naher Zukunft wurde aufgrund der Vielzahl an Bauleitplanverfahren nicht in Aussicht gestellt.

Im Anschluss an einen Gesprächstermin am 27.10.2021 zwischen den Eigentümern und dem Bürgermeister wurde ein Antragsschreiben zur Aufstellung einer Satzung eingereicht. Im Gespräch wurde eine Vorstellung im Gremium in Aussicht gestellt.

Der Eigentümer bestätigte, dass für ihn bereits ein Geh- und Fahrrecht zu seinem Grundstück über die Flurnr. 574/4 eingetragen wurde. Er wurde von der Verwaltung darauf hingewiesen, dass die Dienstbarkeit im Falle einer späteren Bebauung spätestens im Zuge der Bauantragsstellung zu Gunsten der Stadt Friedberg (beschränkt persönliche Dienstbarkeit) erweitert werden muss.

Anlagen:

1. Entwurf Geltungsbereich EBS Harthausen (09.03.2023)
2. Lageplan Flurnr. 574/16, Gemarkung Harthausen
3. Antragsschreiben (nö)
4. Priorisierungsliste BLP (nö)