

Beschlussvorlage Nr. 137/2025/1



Dez/Amt: II / 60.
Bearbeiter: Förster, Marie
Status: öffentlich

Beteiligte Bereiche: 20., 32.

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Stadtrat	öffentlich	18.12.2025	Beschlussfassung

Betreff:

Ergänzungssatzung Heinrich-Zille-Straße - Aufstellungsbeschluss

Beschlusstext:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Heinrich-Zille-Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB, mit folgendem Geltungsbereich gemäß Anlage 137/2025/1-1:

Flurstück Nr. 77/1 (Teilfläche) der Gemarkung Mügeln

Die Planung soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja

Auswirkungen auf den Haushalt	HH-Jahr: 2026
Buchungsstelle :	51.10.02.10
Beträge in €	
• Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung	67.824,98€
• Mittelbedarf	9.103,50€
Folgeaufwand (jährlich)	
• davon Sachkosten	
• davon Personalkosten	
Folgebertrag (jährlich)	

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

Die Kosten, die mit der Aufstellung der Satzung entstehen, werden durch die Grundstückseigentümer auf der Grundlage eines mit der Kommune zu schließenden städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB getragen.

Erläuterung:

Planungsanlass und -erfordernis:

In den Erläuterungen zur Beschlussvorlage wurde bedauerlicherweise nicht die richtige Verfahrensart zur Durchführung des Planungsverfahrens beschrieben. Richtig muss es lauten, dass die Planung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird. Zur Klarstellung wurde die Beschlussvorlage im Beschlusstext um die Verfahrensart (Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB) ergänzt.

Der Grundstückseigentümer des Flurstücks 77/1 der Gemarkung Mügeln plant dessen bauliche Nutzung durch die Errichtung eines Wohnhauses.

Grundlage für die Bewertung der baulichen Nutzung für Grundstücke in Heidenau ist die Satzung über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile auf dem Gebiet der Stadt Heidenau (Abgrenzungssatzung), die den o.g. Bereich als Außenbereichsfläche gemäß § 35 BauGB ausweist.

Der Antragsteller hat der Verwaltung bereits seine Planvorstellungen dargelegt. Nach Rücksprache mit der unteren Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt eignet sich die genannte Fläche nicht für eine Bebauung nach § 35 Abs. 2 BauGB, da wasserschutzrechtliche Belange dem entgegenstehen.

Es wurde sich daher mit der Bauaufsichtsbehörde darauf geeinigt, dass für die Klärung zu einer möglichen Bebaubarkeit des Flurstücks nur die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB in Betracht kommt.

Aus diesem Grund hat der Grundstückseigentümer die Ergänzung der Abgrenzungssatzung beantragt. Der Antrag bezieht sich auf einen Teilbereich des o.g. Flurstücks (Vgl. Anlage 137/2025- 1).

Gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB muss die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Bislang befinden sich auf dem betroffenen Grundstück eine größere Garage für 4 Stellplätze sowie mehrere kleine Schuppen. Die angrenzende sowie gegenüberliegende Bebauung ist geprägt durch eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Nordöstlich des Grundstücks ist der Kleingartenverein Sonnenblick e.V. verortet. Zwischen dem Grundstück und dem Kleingartenverein befindet sich ein Feldweg, wodurch der optische Eindruck einer Baulücke entsteht.

Eine städtebauliche Prägung setzt voraus, dass dem angrenzenden Innenbereich im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit entnommen werden können. Es muss im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung eine konfliktfreie bauliche Nutzung möglich sein. Dies ist hier der Fall. Die Bebauung entlang der Heinrich-Zille-Straße stellt sich überwiegend einheitlich dar, aus ihr kann ein Maßstab für die Beurteilung neuer Bauvorhaben hergeleitet werden. Eine Prägung des Grundstückes im Sinne der Vorschrift liegt damit vor.

Bei dem geplanten Vorhaben (Wohnbebauung) ist auch nicht die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, sodass auch diese Voraussetzung gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB erfüllt ist. Im Übrigen bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete, § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Der seit 18.10.2024 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau weist einen Teil des o.g. Flurstück bereits als Wohnbaufläche aus. Eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans ist daher nicht notwendig.

Für den Einbezug in den Innenbereich mittels der Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist es erforderlich, die einzubeziehenden Flächen zu kompensieren und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Deren Umfang wird sich im Verfahrensverlauf ergeben. Die Umsetzung der Maßnahmen wird separat in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Heidenau und dem Grundstückseigentümer geregelt. Für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist der Antragsteller selbst verantwortlich.

Planungsverfahren:

Die Entscheidung, ob eine entsprechende Satzung aufgestellt wird und ein Ergänzungssatzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB durchgeführt wird, obliegt der Planungshoheit der Gemeinde. Der Grundstückseigentümer hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Einleitung bzw. Durchführung des Verfahrens.

Rechtliche Grundlage für das Verfahren bildet §§ 1, 2 ff. BauGB.

Mit einem Aufstellungsbeschluss wird das Verfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung eingeleitet. Die Planung soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB ohne frühzeitige Beteiligung angewendet werden.

Um die Finanzierung des Bauleitplanverfahrens und die näheren Bedingungen zu regeln, wurde bereits zwischen den Antragstellern und der Stadt Heidenau ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Der Antragsteller hat sich mit den Bedingungen der Vereinbarung

(städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) durch Unterschrift bereits einverstanden erklärt.

Anlagen:

Anlage 137/2025/1-1: Lageplan

Bürgermeisterin

Diese Vorlage wird nach Unterzeichnung des Originaldokuments ohne Schriftzug des Zeichnungsberechtigten für die digitale Gremienarbeit bereitgestellt! Nur das Original der Vorlage trägt eine Unterschrift!

Abstimmungsergebnis Vorlage Nr.: 137/2025/1			
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	☐	☐	☐
abgelehnt	☐	☐	☐
zurückgestellt	☐	☐	☐
Weiterleitung ohne Beschluss	☐	☐	☐
Schriftführer (Unterschrift)			