

## **Beschlussvorlage**

Beschließendes Gremium:  
**Verwaltungsausschuss**

**Einbeziehungssatzung Nr. 2 "Osterwiese" für die Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich der Bebauung Osterwiese 1 a-i und 3 im Ortsteil Rettmer  
Aufstellungsbeschluss**

### **Beratungsfolge:**

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	23.03.2020	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	24.03.2020	Verwaltungsausschuss

### **Sachverhalt:**

Die Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich der Bebauung Osterwiese 1 a-i und 3 im Ortsteil Rettmer liegen derzeit jenseits des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und somit im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich richtet sich nach den Vorschriften des § 35 BauGB. Auch wenn die betreffenden Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt und über einen zwischen Osterwiese 3 und 5 gelegenen öffentlichen Weg erschlossen sind, hat die umfassende Prüfung im Rahmen einer Bauvoranfrage ergeben, dass die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der geplanten Wohnhäuser mit insgesamt 8 Wohneinheiten als sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht vorliegen, weil öffentliche Belange i.S.d. § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden. So beeinträchtigt das beantragte Vorhaben beispielsweise die natürliche Eigenart der Landschaft als landwirtschaftlich nutzbare Fläche (§ 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 5 BauGB). Die Darstellung im Flächennutzungsplan als Baufläche und eine gesicherte Erschließung allein reichen als Zulässigkeitsgrundlage nicht aus.

Allerdings bietet § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Gemeinden die Möglichkeit, durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung ist, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein und darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Des Weiteren dürfen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen.

Die Voraussetzungen werden erfüllt, daher beabsichtigt die Hansestadt Lüneburg, eine entsprechende Einbeziehungssatzung aufzustellen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist auf den einbezogenen Flächen dann nicht mehr nach § 35 BauGB zu beurteilen, sondern richtet sich fortan nach den Vorschriften des § 34 BauGB in Verbindung mit den in der Satzung getroffenen Festsetzungen.

Bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB anzuwenden. Hiernach kann die Beteiligung auf die von der Aufstellung der Satzung berührten Behörden sowie auf die betroffene Öffentlichkeit begrenzt werden. Ihnen ist in angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Der Satzung ist eine Begründung beizufügen.

Mit dem Vorhabenträger ist bis zum Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zur Übernahme der Aufstellungskosten zu schließen.

Der genaue Geltungsbereich der Satzung sowie die einzelnen zu fassenden Festsetzungen ergeben sich im Laufe des Aufstellungsverfahrens. Der Untersuchungsbereich zur Einbeziehungssatzung ist der Anlage 1 zur Beschlussvorlage zu entnehmen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss beschließt:

1. Für die Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich der Bebauung Osterwiese 1 a-i und 3 im Ortsteil Rettmer wird die Einbeziehungssatzung Nr. 2 „Osterwiese“ aufgestellt.
2. Ziel der Satzung ist die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

#### **Kosten (in €)**

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 130,00 €

aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.

b) für die Umsetzung der Maßnahmen:

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert: städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB

Ja

Nein

Teilhaushalt / Kostenstelle:

Produkt / Kostenträger:

Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

**Anlage/n:**

Anlage 1 Untersuchungsbereich

**Beratungsergebnis:**

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltun- gen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto- kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

---