

Gemeinde Benz

BE/171/2022

Beschlussvorlage
öffentlich

Beschluss über die Aufstellung, den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 „Ortslage Benz“

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 02.03.2022 Einreicher:
--	------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Gemeindevertretung Benz (Entscheidung)	09.03.2022	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Benz beschließt, die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 „Ortslage Benz“ zu ändern (1. Änderung). Die Änderung umfasst zwei Grundstücksflächen, nördlich der Dorfstraße im Innenbereich der Ortslage Benz.

2. Planungsziel ist, durch Satzungsänderung zu bestimmen, dass die Planbereiche der 1. Änderung zur Errichtung von Vorhaben, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, genutzt werden können. Für den Änderungsbereich 1 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung geschaffen.

Der Änderungsbereich 2 wird als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen und soll als Baufläche zum Neubau einer Feuerwache mit Räumlichkeiten, die zur Mitnutzung des Gebäudes als Gemeindezentrum erforderlich sind, dienen.

3. Der Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 „Ortslage Benz“ wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

4. Der Entwurf der Satzungsänderung ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

5. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

6. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt und Begründung:

Benz ist als Hauptwohrt der Gemeinde im Flächennutzungsplan als Baufläche für unterschiedliche Nutzungsarten dargestellt. Die Planbereiche der 1. Änderung liegen dabei vollständig innerhalb der beidseitig der Dorfstraße ausgewiesenen Wohnbauflächen.

Bereits im Jahr 2004 hat die Gemeinde eine städtebauliche Satzung mit dem Planungsziel aufgestellt, den Rahmen für die städtebauliche Entwicklung des Dorfes festzulegen.

Mit der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden im Wesentlichen zwei Planungsziele verfolgt, die sich städtebaulich wie folgt begründen:

Der Bereich 1 umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 10/4, welches im rückwärtigen Bereich mit einem Mehrfamilienhaus, Haus 4a, bebaut ist. Da der straßenseitige, unbebaute Grundstücksteil eine Tiefe von über 40 m aufweist, bietet sich an, dieses Grundstück für eine ergänzende Wohnbebauung zu nutzen. Die Überplanung dient der baurechtlichen Klarstellung unter dem städtebaulichen Aspekt, die zentrale Lage des Grundstückes zu nutzen und durch eine Bebauung in die Gestaltung des Dorfbildes einzubeziehen. Das Umfeld ist durch unterschiedliche Bauweisen und Bauformen vorgeprägt. Neben einer eingeschossigen Eigenheimbebauung befinden sich hier auch mehrgeschossige Wohngebäude. Durch die straßenseitige Bebauung des Grundstückes im Bereich 1 besteht die Möglichkeit, die ortstypische Wohnbebauung des Dorfes, die im Wesentlichen durch freistehende Einzel- und Doppelhäuser geprägt ist, zu stärken.

Der Bereich 2 umfasst das Flurstück- Nr. 11/1 und eine Teilfläche des Flurstückes- Nr. 12/5, welches im rückwärtigen Bereich durch eine Gartenanlage begrenzt wird. Die in den Geltungsbereich der Satzungsänderung einbezogene Fläche des Flurstückes- Nr. 12/5 ist im FNP als Wohnbauland dargestellt, geht aber über die Grenze der Ursprungssatzung hinaus. Da geplant ist, das Grundstück zum Neubau eines Feuerwehrgebäudes und gleichzeitig als Gemeindezentrum zu nutzen, reichen die Dimensionen des Flurstückes innerhalb der Satzungsgrenzen der Ursprungssatzung hierfür nicht aus, eine Erweiterung des Plangebietes ist deshalb unabdingbar.

Die Erweiterung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Benz ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten betrachtet aufgrund der Geringfügigkeit und in Anbetracht der Bauflächenausweisungen in unmittelbarer Nachbarschaft vertretbar.

Die Notwendigkeit der Flächenausweisung zum Bauvorhaben der Gemeinde Benz ergibt sich aus dem Sachverhalt, dass das bestehende Feuerwehrgerätehaus in Benz nicht den vom Gesetzgeber und Unfallversicherungsträger gestellten Anforderungen genügt, um auch in Zukunft einen ordnungsgemäßen Einsatz- und Übungsdienst zu gewährleisten. Gleiches gilt auch für die Anzahl und Anordnung von Parkplätzen für die Einsatzkräfte. Die einzige Möglichkeit, die Feuerwache Benz den personellen und feuerwehrtechnischen Anforderungen anzupassen, ist somit ihr Neubau.

Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit kann der Neubau nur an einem anderen Standort realisiert werden. Nach einer Überprüfung von in Frage kommenden Standorten in Abstimmung der Feuerwehr wurde der neue Standort in zentraler Lage, nördlich an der Dorfstraße gelegen, gefunden. Die Vorteile des Standortes liegen in der sofortigen Verfügbarkeit der Fläche sowie in seiner verkehrsgünstigen Lage.

Sachverhalt

ANLAGEN WERDEN VOR SITZUNG NACHGEREICHT!!!!

Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
---------------------	---	--------------------------------------	-------------------------------------

00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €
---------	---------	---------	---------

FINANZIERUNG DURCH
VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN

Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

Anlage/n

1	Plan Entwurf_bab_2 (öffentlich)
2	Deckblatt mit Begründung (öffentlich)