

# Beschlussvorlage

02.04.2023

## Drucksache VL-42/2023 1. Ergänzung

- öffentlich -

Aktenzeichen:	610-20
Fachbereich:	Stadtplanung
Sachbearbeitung:	Jens Maurer

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Ortsbeirat Schönnen	19.04.2023	vorberatend
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	07.06.2023	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach	15.06.2023	beschließend

**Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Stt. Schönnen  
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Im Tal/Günterfürster Straße  
hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB  
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 und Nr. 3  
- Keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB**

### **Begründung:**

Der Magistrat hat in seiner Sitzung vom 03.04.2023 dieser Vorlage zugestimmt.

§ 34 (4) BauGB ermächtigt Gemeinden, durch eine Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen und auch durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen. Zweck der Klarstellungssatzung ist es vor allem, Streitigkeiten über die Zugehörigkeit eines Baugrundstücks zum Innen- oder Außenbereich auszuschließen. Gerade die weichen Ortsränder in Kombination mit in den Siedlungskörper einragenden Außenbereichsflächen bedürfen einer eindeutigen Klarstellung durch diese Satzung.

Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung, welche die Flurstücke 48/6 und 48/7 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezieht, gilt dann als planungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung ebenfalls der § 34 BauGB. Die Bebauung soll mit einem einzelnen Wohngebäude erfolgen. Mit dieser Bebauung wird das bestehende Wohngebäude auf dem Flurstück 56/5 nördlich der Günterfürster Straße noch stärker in den Siedlungskörper integriert, ohne dass mit der baulichen Ergänzung eine Ausuferung des Siedlungsbereichs in die freie Landschaft stattfinden würde.

Im Jahr 1998 wurde ein positiver Bauvorbescheid zur Bebauung mit einem Einfamilien-Wohnhaus für diese Grundstücke erteilt (Az.: V/IV30-00538-98-20 Bd/Zn), womit dem Grundstück der planungsrechtliche Status „als im Zusammenhang des bebauten Ortsbereiches“ liegend (Baulücke) attestiert und Baurecht für das Vorhaben geschaffen wurde. Allerdings wurde das Vorhaben in Folge durch die Antragsteller nicht verwirklicht, somit hat mangels gestellter Verlängerungsanträge der Bauvorbescheid aus dem Jahr 1998 seine Rechtswirkung verloren. Im Jahr 2022 hat der Eigentümer das Grundstück im Vertrauen auf den damaligen positiven Bauvorbescheid als bebaubares Grundstück an einen Bauwilligen

veräußert, der dann umgehend Bauplanungen zur Errichtung eines Einfamilienhauses einleitete und einen Bauantrag stellte.

Da sich jedoch seit 1998 das materielle Bauplanungsrecht im § 34 BauGB fortentwickelt hat, konnte der Bauantrag nur unter Berufung auf den damaligen Bauvorbescheid nicht mehr rechtskonform genehmigt werden. Um hier eine der aktuellen Rechtslage planungsrechtliche Grundlage zur Erteilung einer Baugenehmigung zu schaffen, ist die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 erforderlich.

### **Beschlussvorschlag:**

- (1) Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach beschließt gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Im Tal/Günterfürster Straße, STT Schönnen.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungssatzung umfasst:

<b>Gemarkung Schönnen, Flur 1</b>					
50/4	teilweise	51	vollständig	52	vollständig
53	vollständig	56/5	vollständig	48/9	vollständig
48/2	vollständig	89	vollständig	146	vollständig
84/20	teilweise	67	teilweise	30/1	vollständig
36/7	vollständig	36/17	vollständig	36/18	vollständig
54/2	vollständig	57/3	vollständig	36/9	vollständig
36/14	vollständig	36/4	vollständig	36/15	teilweise
35	teilweise	148	vollständig	34/2	teilweise
47	vollständig	150	teilweise	151	teilweise
59/9	teilweise	61	vollständig	59/6	vollständig
64/4	teilweise		vollständig		vollständig
<b>Gemarkung Schönnen, Flur 2</b>					
16/2	teilweise	17/7	vollständig	174	teilweise
2	teilweise	9/4	vollständig	13/1	vollständig
17/11	teilweise	11/2	vollständig	11/3	vollständig
156/15	teilweise	17/3	vollständig	6/2	vollständig
5/2	vollständig				

- (3) Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungssatzung umfasst:

<b>Gemarkung Schönnen, Flur 1</b>					
48/6	vollständig	48/7	vollständig		

- (4) Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgt gemäß den Bestimmungen des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB.
- (5) Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Dr. Peter Traub  
Bürgermeister

### **Anlage(n):**

- (1) Satzungsentwurf  
(2) Begründung

Finanzielle Auswirkungen: ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Pflichtaufgabe: ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>	Stelle im Stellenplan vorhanden: ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Teilhaushalt:	Sachkontengruppe/Investitionsnummer:	
Haushaltsansatz:	Davon verausgabt:	
Erläuterungen (z.B. Gesamtkosten der Maßnahme, Folgekosten (Pflege, Abschreibungen, Zeitraum etc.), Finanzierungskosten, Einnahmen o.ä.): Kosten für Amtliche Bekanntmachungen/Offenlagen, etc. werden vom Antragsteller getragen.		
Deckungsvorschlag bei über-/außerplan- mäßigen Ausgaben (Produktsachkonto):		
Vergabeverfahren ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Vergabestelle des Odenwaldkreises ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	
Art der Vergabe		
Freihändige Vergabe <input type="checkbox"/>	mit Teilnahmewettbewerb <input type="checkbox"/>	
Beschränkte Ausschreibung <input type="checkbox"/>	Öffentliche Ausschreibung <input type="checkbox"/>	