



Aktenzeichen: Braum
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 12.08.2021 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/283/2021

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	24.08.2021	
Magistrat	31.08.2021	
Umweltausschuss	31.08.2021	
Bauausschuss	02.09.2021	

Ausweisung eines weiteren Baugrundstückes in Rod am Berg – Grundsatzbeschluss zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB

Sachdarstellung:

Die Eigentümerin des Grundstückes Gemarkung Rod am Berg Flur 2 Flurstück 91/1 (2380 m²) beantragt die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses/Bungalow ohne Keller. Gleichzeitig wurde die Bereitschaft erklärt, die für das Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen.

Das Grundstück liegt derzeit außerhalb der im Jahre 1991 genehmigten Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB, nordwestlicher, südlicher und südöstlicher Ortsrand, für den Stadtteil Rod am Berg.

Nach der seit 1991 rechtskräftigen Abrundungssatzung ist das Grundstück der Antragstellerin dem Außenbereich anzurechnen, sodass eine Beurteilung eines Bauvorhabens auf der Grundlage des § 34 BauGB derzeit nicht möglich ist (siehe Anhang Ausschnitt Abrundungssatzung)

Das Baugesetzbuch sieht jedoch vor, Außenbereichsgrundstücke durch eine Satzung in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einzubeziehen. Da es sich bei der geplanten Fläche nicht um im Zusammenhang bebaute Ortsteile handelt und die Fläche im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt ist, könnte hier nur eine so genannte Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB als mögliche Satzung zur Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in Betracht kommen.

Wesentliche Voraussetzung für eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist eine entsprechende Prägung der einbezogenen Flächen durch die Nutzung des angrenzenden Bereichs. Daneben muss die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Die bereits angrenzende Bebauung sowie die vorhandene Erschließung (Kanal und Wasser) und Begrenzung des Gebietes lässt hier die Aufstellung der Ergänzungssatzung im Sinne einer Arrondierung sinnvoll erscheinen. Gegen eine bauleitplanerische Inanspruchnahme dieser Flächen bestehen aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken.

Die Verwaltung schlägt vor, die Aufstellung der Ergänzungssatzung auf diesem Grundstück vorzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 eine Ergänzungssatzung für das Grundstück Gemarkung Rod am Berg Flur 2 Flurstück 91/1 aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Rod am Berg Flur 2 Flurstück 91/1 und die Wegeparzelle Flurstück 92/1.

Die Ergänzungssatzung erhält die Bezeichnung „Merzhäuser Weg“.

Planziel ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit den dazugehörigen Stellplätzen.

2. mit der Eigentümerin des Grundstückes vor Einleitung des Verfahrens einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Ausschnitt Abrundungssatzung
2. Liegenschaftskarte
3. Luftbild 1:1000
4. Luftbild 1:10.000