



# Beratungsvorlage

Vorlage Nr.:

0238/2020

Az.

621.65:ABS Wolfgarten II

## **Erlass der Außenbereichssatzung "Wolfgarten II" nach § 35 Abs. 6 BauGB**

**A) Aufstellung der Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB)**

**B) Öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes (§§ 35, 13 Abs. 2 Satz 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauGB)**

**C) Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)**

Amt:	Bauverwaltung	Datum: 10.11.2020
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	
Gemeinderat	23.11.2020	öffentlich

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Gemeinderat beschließt

- a.) auf der Grundlage von § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 4 GemO in dem in beigefügtem Lageplan gekennzeichneten Bereich die Außenbereichssatzung „Wolfgarten II“ aufzustellen
- b.) den Entwurf der Außenbereichssatzung „Wolfgarten II“ zu billigen und öffentlich auszulegen (§§ 35 Abs. 6, 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
- c.) die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

## **Begründung:**

### **Sachverhalt:**

Im Bereich „Wolfgarten“ in Höhe der Anwesen „Krumlinden 34, 34a und 36 wird beabsichtigt, eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen. Diese soll die wohnbauliche Entwicklung in dem als Anlage beigefügten Geltungsbereich des Satzungsentwurfes regeln.

Voraussetzungen hierfür sind, dass eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist und der Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Außerdem muss es sich um eine bauliche Entwicklung nach „innen“ handeln.

Mit der Außenbereichssatzung soll vor allem die Möglichkeit eröffnet werden, auf dem nicht bebauten Grundstück zwischen den Anwesen „Krumlinden 34 a und 36“ (Grundstück Flurst. Nr. 77/2) ein Wohnhaus für Eigenbedarf zu errichten. Die mit diesem Verfahren zusammenhängenden Planungs- und Erschließungskosten trägt der Antragssteller.

Der beiliegende Satzungsentwurf enthält keine Regelungen zur künftigen Bebauung wie z. B. die Festlegung einer überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster), Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten, Anzahl der Geschosse. Ziel ist es, den Grundstückseigentümern mehr Spielraum im Hinblick auf die künftige Nutzung zu lassen. Maßgebend für die Beurteilung von Vorhaben ist § 35 BauGB (Außenbereich) und im Hinblick auf die Gestaltung die Gestaltungssatzung der Gemeinde.

Lediglich im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich der Satzung eine Regelung aufgenommen. Ziel ist es den Charakter der dort vorhandenen Bebauung (zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss bzw. ein Vollgeschoss plus Dachgeschoss) aufzunehmen. Deshalb wird eine Traufhöhe mit maximal 6,20 m bezogen auf das fertige Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachkonstruktion festgesetzt. Daneben wird die überbaubare Grundstücksfläche, hier die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgelegt. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den beiliegenden Satzungsentwurf verwiesen.

Die Verwaltung empfiehlt, auf der Grundlage der heutigen Beratung den von Ortsplaner Ruppel erarbeiteten Satzungsentwurf zu billigen, öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange, sowie die Behörden am Verfahren zu beteiligen.

### **Anlagen**

ABS - text. Teil (23.11.2020)

ABS - zeichn. Teil (23.11.2020)