

Beschluss über die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für einen unbebauten Bereich im Anemonenweg in Hagen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 01.02.2021
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Lohme (Entscheidung)	17.03.2021	Ö

Sachverhalt

Mit Datum vom 19.10.2020 hat die Eigentümerin des Flurstückes 258/1 der Gemarkung Hagen, Flur 1 im Anemonenweg in Hagen einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 10 BauGB, hilfsweise eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB gestellt. Das Grundstück befindet sich derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB. Eine Bebaubarkeit kann nur durch eine Bauleitplanung der Gemeinde hergestellt werden. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt, eine bauliche Entwicklung durch die Gemeinde also bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht ausgeschlossen worden.

Gemeinde haben Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Allerdings gibt es noch andere Möglichkeit, um Baurecht zu erlangen. Da die Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, könnte auch eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden. Die Gemeinde kann mit so einer Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Diese Voraussetzung ist hier gegeben. Diese Variante ist städtebaulich besser begründbar gem. § 1 Abs.3 BauGB, geht aber nur, wenn auch das Flurstück 258/2 anteilig in die Satzung einbezogene würde. Damit könnte die gesamte Außenbereichslücke im Anemonenweg geschlossen werden.

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 27.01.2021 entschieden, für die Flurstücke 258/1 und 258/2 (beide teilweise) eine Ergänzungssatzung aufzustellen, um die Baulücke im Anemonenweg zu schließen. Die Kosten trägt die Antragstellerin.

|

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lohme beschließt, die Schaffung von Baurecht auf den Flurstücken 258/1 und 258/2 der Gemarkung Hagen, Flur 1 für die Baulücke entlang des Anemonenweges durch das Planungsinstrument einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 herzustellen (Darstellung in Anlage 3).
2. Das Amt Nord-Rügen wird beauftragt, die Antragstellerin von diesem Beschluss in Kenntnis zu setzen, ein Honorarangebot einzuholen und einen städtebaulichen Vorvertrag gem. § 11 BauGB zur Tragung der Planungskosten durch die Antragstellerin vorzubereiten und zur Beschlussfassung vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	☒	
Kosten:	€		Folgekosten:		€
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

Anlage/n

1	Antrag anonymisiert
2	beantragter Geltungsbereich
3	vorgeschlagener Geltungsbereich für eine Ergänzungssatzung



Amt Nord-Rügen
Gemeinde Lohme
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Stralsund



19.10.2020

Antrag auf Aufstellung eines sonstigen Bebauungsplans oder hilfsweise eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 2 BauGB)

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Klöckner,
sehr geehrter Herr Kasten, lieber Uwe,

hiermit wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das nachfolgende Grundstück zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das der Gemeinde bereits durch Vorlage im Rahmen des Bauantrags bekannte (siehe Stellungnahme der Gemeinde nach § 36 BauGB vom 19.05.2020, Az.: 521.100.01.01.02126.20) Bauvorhaben beantragt:

Vorhaben Baugrundstück:

Gemeinde/Stadt	Lohme, OT Hagen
Gemarkung	Hagen
Flur:	1
Flurst.-Nr.	258/1
Straße / Haus-Nr.	Anemonenweg
Bauherren:	

Das von dem Bauvorhaben betroffene Grundstück liegt laut beigefügtem Schriftverkehr im Antrags- und Widerspruchsverfahren zum Bauantrag (siehe insbes. Widerspruchsbescheid des Landrats vom Landkreis Vorpommern-Rügen vom 12.10.2020) im Außenbereich (§ 35 BauGB). Wie Ihrem Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen im Rahmen der Akteneinsicht zu entnehmen war, teilt Ihre Gemeinde jedoch unsere Auffassung, dass das Bauvorhaben im Bereich des Flächennutzungsplans und innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und damit nach § 34 BauGB zu beurteilen wäre und hat das Einvernehmen erteilt. Daraus schließen wir, dass die Gemeinde unserem Bauvorhaben



grundsätzlich wohlwollend gegenübersteht. Aus diesem Grunde bitten wir die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um das Bauvorhaben eines Einfamilienhauses doch noch realisieren zu können.

Sollte die Gemeinde keinen „normalen“ Bebauungsplan für o.g. Grundstück (und ggf. weitere Grundstücke) erstellen wollen, so wird hiermit hilfsweise ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs.2 BauGB für unser Bauvorhaben beantragt.

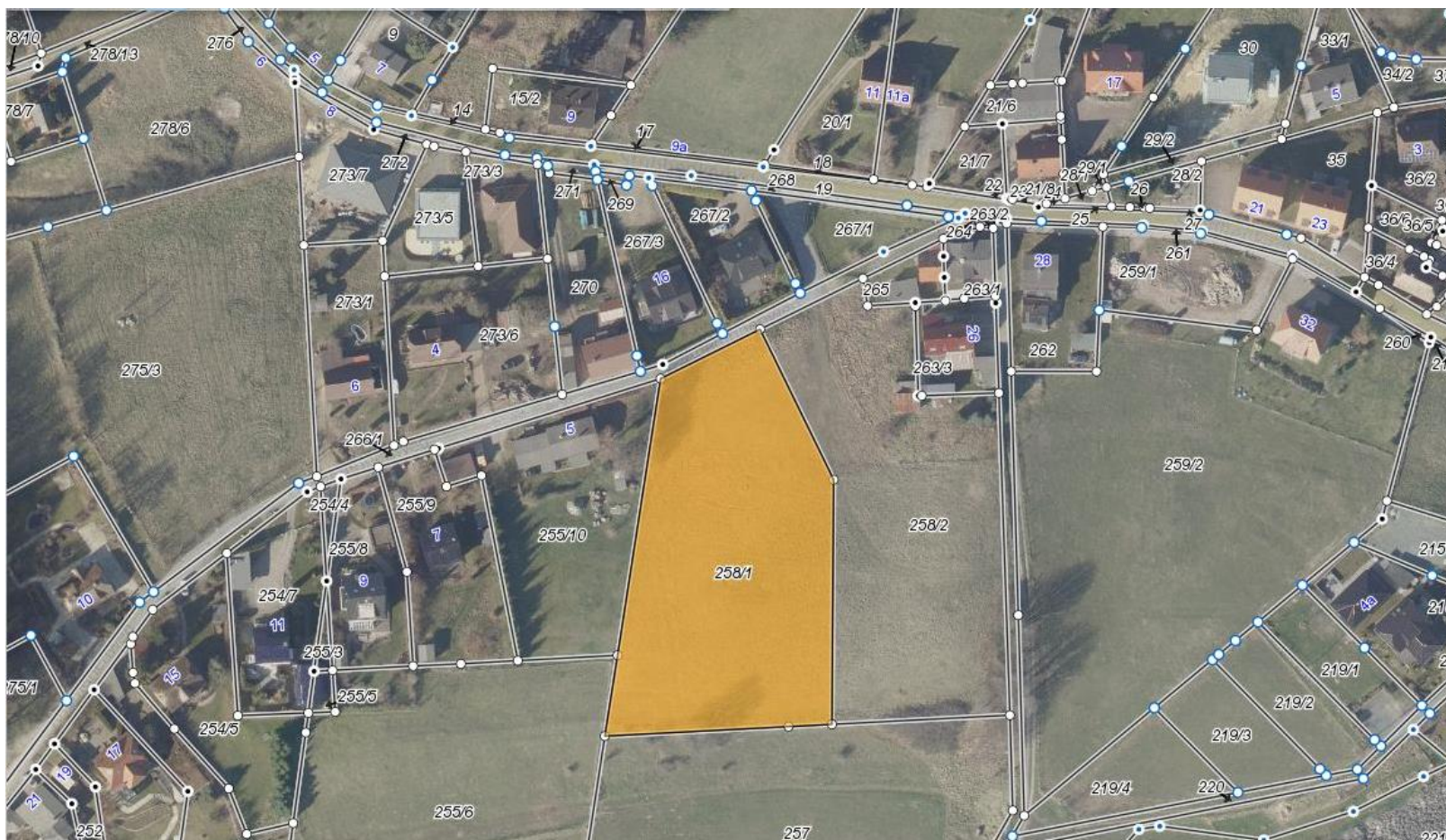
Wir bitten Sie in diesem Fall, entsprechend eines zu verabredenden Zeitplans, die erforderlichen Beschlüsse der gemeindlichen Gremien zur Einleitung und Durchführung der erforderlichen Verfahren herbeizuführen.

Als Antragsteller im Falle eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind wir darauf eingestellt, über das Bauvorhaben einen mit der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde abgestimmten Bebauungsplan teilweise oder in Gänze auf eigene Kosten auszuarbeiten und in einem entsprechenden Durchführungsvertrag festzuhalten, sowie sich zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist zu verpflichten. Die Erschließung und Finanzierung des Bauvorhabens ist bereits gesichert und insbesondere meine Eltern als primäre Nutzer des Einfamilienhauses würden sich freuen, bald Ihrer Gemeinde als Einwohner anzugehören.

Für eine kurzfristige Unterrichtung über die von der Gemeinde getroffenen Beschlüsse und ggf. einen groben Zeitplan aus Ihrer Einschätzung heraus, sind wir Ihnen dankbar.

Für Rückfragen stehen wir gerne und jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



beantragter Geltungsbereich



vorgeschlagener Geltungsbereich für eine Ergänzungssatzung