Beschlussvorlage **2016/274**	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	**20.10.2016**	**öffentlich**

Klarstellungssatzungs- und Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB für das Gebiet westlich und nördlich des Hauserweges im Stadtteil Rinnenthal
- Aufstellungsbeschluss-

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung einer Klarstellungs - und Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB für das Gebiet westlich und nördlich des Hauserweges im Stadtteil Rinnenthal. Der Umgriff der Satzung umfasst die Grundstücke FlNrn. 205/1, 206/3, 207/1 (Teilfl.), 208 (Teilfl.), 209 (Teilfl.) und 209/3 der Gemarkung Rinnenthal und ist im beiliegenden Lageplan vom 22.09.2016 stark umrandet dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

Vorlagennummer: 2016/274

Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB	24.11.2015 PUA

Der Eigentümer des Grundstücks Flur-Nr. 207/1 der Gemarkung Rinnenthal kam auf das Baureferat zu, mit dem Wunsch den östlichen Teil des Grundstücks einer Bebauung zuzuführen Das Grundstück ist im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Friedberg als bebaubare Fläche (Dorfgebiet). Das südlich angrenzende Grundstück wurde in seinem Ostteil bereits bebaut.

Aus Sicht des Baureferats sprechen mehrere Gründe (Darstellungen des Flächennutzungsplanes, vorhandene Erschließungsstraße) für die Möglichkeit einer Bebauung in diesem Bereich, allerdings sind neben dem angefragten Grundstück auch die Grundstücke östlich davon – Flur-Nr. 206/3 (langfristig ggf. auch Flur-Nr. 205/1) – sowie das südliche Grundstück Flur-Nr. 209 betroffen und damit im Zusammenhang zu betrachten.

Zudem ergeben sich noch folgende Schwierigkeiten und offene Punkte:

1. Die Grundstücke sind zumindest in Teilen wohl als Außenbereichsgrundstücke nach § 35 BauGB anzusehen, Einzelbaugenehmigungen auf Basis einer Innenbereichsgenehmigung nach § 34 BauGB als äußerst kritisch anzusehen. Allerdings gilt dies auch für Einzelgenehmigungen nach § 35 Abs. 2 BauGB, v.a. aufgrund der fehlenden gesicherten Erschließung, s. 2..
2. Die Erschließung ist insbesondere für die nördlichen beiden Grundstücke aktuell nicht gesichert. Der Hauserweg wurde selbst nie endgültig hergestellt und besitzt in seinem jetzigen Ausbauzustand nur eine Breite von 4m. Im Rahmen der Bebauung des heutigen Grundstücks Flur-Nr. 209/3 wurde ein Grundstücksstreifen gesichert um einen späteren Ausbaus des Hauserwegs auf 6 m Breite vornehmen zu können. Eine solche Sicherung fehlt im nördlichen Bereich.
   Bei weiterer Bebauung wäre zumindest eine Aufstellfläche für die Feuerwehr mit 7 x 12m samt Wendemöglichkeit vorzusehen
   Zudem endet die Straßenerschließung derzeit bei der Garagenzufahrt zur Flur-Nr. 206/2, die Versorgungsleitungen enden sogar noch weiter südlich.

Um die Baumöglichkeiten für die Grundstücke zu definieren und die vorliegenden Probleme dabei aufzulösen wird vorgeschlagen, jedenfalls eine Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB aufzustellen. Ggf. müsste es sich um eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB handeln.
Nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB darf die Gemeinde die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen („klarstellen“).

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB darf sie zudem einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.
Beide Satzungsmöglichkeiten können auch kombiniert werden. Die rechtlichen Vorgaben für den Erlass einer solchen Satzung lägen aus Sicht der Verwaltung somit vor. Zudem könnten damit auch die aufgeführten Probleme bewältigt und langfristig gelöst werden. Ob eine Klarstellungssatzung genügt oder eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufzustellen ist, wäre nach grundsätzlicher heutiger Beschlussfassung noch konkret zu prüfen.

Die Satzung sollte aus Sicht der Verwaltung dazu dienen, den Grundstücksstreifen westlich des Hauserwegs, wie bereits begonnen, einzeilig bebauen zu können, ebenso wie die Bereiche im Norden. Die Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes reichen noch weiter nach Westen. Für eine größere Baulandausweisung wird jedoch die Erschließungssituation als zu problematisch erachtet, sodass mit der Satzung der Ortsrand definiert werden könnte und der Flächennutzungsplan im Zuge einer späteren Änderung zurückgenommen werden sollte. Eine entsprechende Zusicherung der Eigentümer liegt ebenso vor wie die Übernahme der Planungskosten.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat dem Stadtrat in seiner Sitzung am 24.11.2015 empfohlen, die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung aufzustellen.

Anlagen: Lageplan vom 20.10.2016