

## Sitzungsvorlage - öffentlich

Gemeinderat am 27.10.2021

### Vorlagen-Nr. 043/2021

Aktenzeichen: 621.64

Sachbearbeiter: Frau Häfner

## Ergänzungssatzung "Dennhof-West" - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

externer Bericht:  nein  ja

### Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt der Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch für den Bereich „Dennhof-West“ zu. Maßgeblich ist der Abgrenzungsplan vom 22.09.2021, gefertigt vom Fachbereich Kreisplanung im Landratsamt Schwäbisch Hall.
2. Dem Entwurf der Ergänzungssatzung „Dennhof-West“ vom 22.09.2021, gefertigt vom Fachbereich Kreisplanung, Landratsamt Schwäbisch Hall wird zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Maßgeblich ist der Lageplan mit Begründung und Textteil vom 22.09.2021

## **Sachverhalt:**

Von einer ortsansässigen Familie im Dennhof besteht der Wunsch nach einer Baumöglichkeit im Dennhof. Für das geplante Wohnhaus besteht derzeit kein Baurecht, da die Teilfläche des Grundstückes, auf dem der Neubau vorgesehene ist, im Außenbereich liegt.

Dieses Interesse am Ort bleiben zu können und dort bauen zu können möchte die Gemeinde unterstützen.

Ziel der vorliegenden Satzung ist es die baurechtliche Basis zur Realisierung des beschriebenen Bauvorhabens zu schaffen. Dies könnte in Form eines Bebauungsplanes geschehen, allerdings ist es das Bestreben der Gemeinde, die planungsrechtlichen Festsetzungen auf das Mindestmaß zu reduzieren und das Vorhaben weitestgehend nach Innenbereichskriterien zu bewerten. Somit wurde im vorliegenden Fall das Mittel einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gewählt.

Die geplante Ergänzungsfläche schließt nach Osten und Norden an vorhandene Bebauung an und soll durch eine private Grünfläche nach Westen und Süden in den angrenzenden freien Landschaftsraum eingebunden werden.

Die vorhandene öffentliche Erschließung des Grundstückes bleibt unverändert bestehen.

Erste Abstimmungsgespräche mit dem Forstamt haben ergeben, dass von einer Zustimmung zur Reduzierung des regulären Waldabstands von 30m nicht ausgegangen werden kann. Denkbar wäre dies nur durch eine im Grundbuch eingetragene Bewirtschaftungsaufgabe. Damit soll sichergestellt werden, dass vom Eigentümer dieses Grundstückes ein stufiger Waldrand geschaffen wird, dessen Bäume keine gefährlichen Höhen erreichen. Darüber hinaus müsste bei den Planungen die Brandgefahr besonders berücksichtigt werden. Bei Einhaltung dieser Vorgaben wird die Reduzierung auf 25 m in Aussicht gestellt, womit die überbaubare Fläche außerhalb der Abstandsfläche liegen würde.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zur Ergänzungssatzung „Dennhof-West“ zu fassen und die Regelung des Waldabstandes im späteren Baugenehmigungsverfahren zu klären.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für das Verfahren sowie die vom Kreisplanungsamt in Rechnung gestellten Planungskosten werden durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags an den Grundstückseigentümer bzw. den späteren Bauherren als Vorhabensträger weitergegeben.