

<b>Gremium:</b>	<b>Sitzungsart:</b>	<b>Zuständigkeit:</b>	<b>Datum:</b>
Bau- und Vergabeausschuss Mendig	öffentlich	Vorberatung	08.09.2020

<b>Verfasser:</b> Jörg Rausch	<b>Fachbereich 4</b>
-------------------------------	----------------------

### **Tagesordnung:**

#### **Bauleitplanung der Stadt Mendig, Vorberatung zum Erlass einer Klarstellungssatzung "Cornelius Burg" für die Flurstücke Nr. 147/24 und Nr. 134/4 (teilweise), Flur 6, Gemarkung Obermendig**

Ausschließungsgründe nach § 22 GemO liegen für folgende Personen vor, so dass diese an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt haben:

### **Sachverhalt:**

Für das Grundstück Gemarkung Obermendig, Flur 6, Flurstück 147/24 existiert ein positiver Bauvorbescheid aus dem Jahre 2015. Es befindet sich in Verlängerung der Straße „Cornelius Burg“. Die Fläche wurde aus bauplanungsrechtlicher Sicht als Innenbereich beurteilt. Der Grundstückseigentümer möchte dies zeitnah mit einem Einfamilienhaus bebauen.

Auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 134/4) befindet sich heute ein Konglomerat aus mehreren Hallen und Anbauten, die gewerblich genutzt werden. Die gewerbliche Nutzung soll in absehbarer Zeit aufgegeben werden und die Fläche einer Folgenutzung mit Wohnbebauung zugeführt werden.

Dieses Grundstück liegt ebenso wie die Fläche 147/24 nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan setzt für die Flächen Wohnbauflächen fest. Durch die vorhandene Bebauung besteht eine gewisse Vorprägung und es entsteht der Eindruck der Zugehörigkeit zu der umgebenden Bebauung. Es wird daher die Auffassung vertreten, dass bei objektiver Betrachtung die Teilfläche des Grundstücks 134/4 somit ebenfalls dem Innenbereich zuzuordnen ist. Lediglich der südwestliche Grundstücksbereich ragt in den Außenbereich und kann demzufolge nicht dem Innenbereich zugeordnet werden.



Aus diesen Gründen sollte die Stadt Mendig beschließen, eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu erlassen. Die Bedeutung einer Klarstellungssatzung ist, bei strittigen oder zweifelhaften Sachverhalten konkret die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen.

Die Grundstücke bzw. Grundstücksteile im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung sind dann eindeutig dem Innenbereich zuzuordnen.

Im Rahmen der Erstellung einer Satzung sind alle sachgerechten Entscheidungsgrundlagen zu berücksichtigen. Dazu gehören auch die naturschutzrechtlichen Belange. Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung wird daher eng begrenzt. Nur die Grundstücksteile, die durch Ihre Bebauung und Versiegelung bereits heute genutzt werden, werden dem Innenbereich zugeordnet. Die Zufahrt erfolgt über die Straße Cornelius Burg sowie über eine Teilfläche des Flurstück Nr. 147/24.

Durch die Klarstellung des Innenbereichscharakters sind zudem keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu befürchten. Die Flächen befinden sich nicht im Bereich eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes und weisen aus landespflegerischer Sicht keinerlei Wertigkeit auf.

Mit Ausnahme des Satzungsbeschlusses durch den Stadtrat bedarf es keiner weiteren Verfahrensschritte. Da die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB in keine Rechte eingreifen darf, sondern lediglich bestehende Rechte klarstellend festsetzt, ist kein weiteres Verfahren erforderlich.

Der Satzungsbeschluss ist nach § 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Klarstellungssatzung in Kraft.

Der Satzungsentwurf ist als Anlage beigefügt.

**Hinweis zur Finanzierung:**

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Vergabeausschuss empfiehlt dem Stadtrat den Erlass einer Klarstellungssatzung „Cornelius Burg“ für die Flurstücke Nr. 147/24 und 134/4 (teilweise) der Flur 6, Gemarkung Obermendig gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung ist in dem beigefügten Übersichtsplan schwarz gestrichelt umrandet dargestellt.

Durch den Erlass der Klarstellungssatzung, sind die o.g. Grundstücke zukünftig eindeutig dem Innenbereich zuzuordnen.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig  
Zustimmungen  
Ablehnung  
Stimmenenthaltungen