

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	31.01.2024
Aktenzeichen:		Vorlage Nr.	2-0694/24/19-041

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsgemeinderat	15.02.2024	öffentlich	Entscheidung

Bauantrag

Sachverhalt:

Der Ortsgemeinde liegt der Antrag zur nachträglichen Genehmigung in der Gemarkung Loogh, Flur 2, Parzelle 50/4 vor. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung für das Teilgebiet „Auf der Steip“ in Loogh.

Das Vorhaben ist bereits komplett realisiert. Es handelt sich um die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport, hier: Standortverschiebung Wohngebäude und Errichtung eines Carports (Garage) mit Antrag auf bauplanungsrechtliche Befreiung bzgl. Errichtung des Carports in den ausgewiesenen Bereich „Maßnahmenfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. 25a BauGB“ mit 2,50 m Tiefe und 6,50 m Breite (mit Dachüberstand 7,70 m).

Diese ausgewiesene Maßnahmenfläche ist zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. (§ 9 Abs. 1 Nr.: 20 i.V.m. 25a BauGB)

Zudem liegt die erforderliche Abstandsfläche des Carports/ Garage lediglich mit 2,50 m auf dem eigenen Grundstück der Bauherren.

In der ersten Beteiligung der Ortsgemeinde wurde dem Antrag nicht zugestimmt.

Um eine Lösung und Legalisierung des Vorhabens herbeizuführen, haben sich die Bauherren mit der zuständigen Kreisverwaltung Vulkaneifel in Verbindung gesetzt und nun schriftlich folgende 4 Lösungsvorschläge bei der Ortsgemeinde eingereicht:

1. Die Ortsgemeinde verkauft einen Streifen von 50 cm an der südöstlichen Seite des Grundstückes (auf der kompletten Breite von ca. 40 m). Damit wäre der erforderliche Grenzabstand von 3 m zum Nachbargrundstück gegeben.

Anmerkung der Bauabteilung:

Die hier erwähnte Parzelle 50/3 soll evtl. in ein später geplantes Neubaugebiet eingebunden werden. Ein Verkauf ist hierbei zu berücksichtigen. Die Veräußerung der Teilfläche dient lediglich dem Grenzabstand, nicht jedoch der überbauten Maßnahmenfläche.

2. Die Ortsgemeinde akzeptiert eine Abweichungsänderung im Zusammenhang mit § 8 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (Abstandsflächen) in allen Plänen. Als Gegenleistung sind die Bauherren bereit, ein Projekt innerhalb der Ortsgemeinde Kerpen finanziell oder durch Arbeitseinsatz zu unterstützen.

Anmerkung der Bauabteilung:

Lt. Kreisverwaltung Vulkaneifel wird keine Dienstbarkeit oder Baulast erforderlich, wenn die Ortsgemeinde

Kerpen als Eigentümer der Parzelle 50/3 auf sämtlichen Planunterlagen des Bauantrages ihre Nachbarzustimmung erteilt.

3. Die Ortsgemeinde genehmigt eine Abstandsflächenbaulast. Auch in diesem Fall würden die Bauherren eine Gegenleistung (wie unter Punkt 2) erbringen.

Anmerkung der Bauabteilung:

Bei Eintragung einer Baulast ins Baulastenverzeichnis entstehen der Ortsgemeinde Nutzungseinschränkungen der Parzelle 50/3, die für ein geplantes Neubaugebiet und damit verbundenen Verkauf des Grundstückes nicht gewollt sind.

4. Die Ergänzungssatzung für das Teilgebiet „Auf der Steip“ fordert eine Maßnahmenfläche (Grünstreifen) von 5 m Tiefe. Diese Fläche wurde teilweise durch die Bauherren überbaut. Für diese Teilfläche würde ein Ausgleich an einer anderen Stelle des Grundstücks oder auf einem anderen Grundstück geschaffen.

Anmerkung der Bauabteilung:

Eine Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 BauGB (Ergänzungssatzung) ist zur dann zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht tangiert sind. Die Grundzüge der Planung bilden die den Festsetzungen des Bebauungsplanes / der Ergänzungssatzung zugrunde liegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption. Eine Befreiung darf das planerische Konzept, das den Festsetzungen der Satzung zu Grunde liegt, nicht verändern. Die in der Satzung festgesetzte Maßnahmenfläche stellt eine nicht bebaubare Fläche dar und somit das planerische Konzept darstellt. Somit ist eine Befreiung nicht zulässig. Wie oben dargelegt, hat der Ortsgemeinderat einer bauplanungsrechtlichen Befreiung in der Sitzung am 15.11.2023 nicht zugestimmt.

Die Schaffung einer Ausgleichsfläche – wie von den Bauherren vorgeschlagen – müsste, um diese auch für die Zukunft rechtssicher darstellen zu können, in der Satzung ausgewiesen werden. Somit wäre die Satzung – auch im Hinblick auf die überbaute Maßnahmenfläche - entsprechend zu ändern.

Um eine mögliche Legalisierung der Bebauung erreichen zu können, kommen hier somit nur zwei Alternativen in Betracht: Entweder die Änderung der Ergänzungssatzung oder – aufgrund der vollständigen Bebauung des Satzungsbereiches – die ersatzlose Aufhebung. Aufgrund der vollständig vorhandenen Bebauung der Grundstücke ist der Regelungsgehalt der Ergänzungssatzung – auch im Hinblick auf die Maßnahmenfläche, welche sich aus den gesetzlichen Bestimmungen des BauGB ergibt – weggefallen. Die Aufhebung der Satzung wäre die kostengünstigere Lösung.

Beschlussvorschlag:

Sonderinteresse/Ruhen des Stimmrechts:

Es wird auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung hingewiesen.

Anlage(n):

Auszug Satzung und Grundrissplan