



Sitzung des Marktgemeinderates am 09.12.2025

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

4. Aufstellungsbeschluss zum Erlass einer Ergänzungssatzung für das Grundstück Fl.Nr. 957/2 der Gemarkung Grassau, Ortsteil Aich

Auf die Beratung einer inhaltsgleichen Bauvoranfrage in der Bauausschusssitzung am 11.03.2025 wurde vom 1. Bürgermeister verwiesen. Hierbei wurde der Bauvoranfrage zugestimmt und der Erlass einer Ergänzungssatzung vor Beginn des Bauvorhabens beschlossen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich die Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche sowie den Erhalt wertvoller, ökologischer, klimatischer und kultureller Freiräume im Siedlungsgefüge aus.

Geplant ist die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage oder Carport. Es handelt sich somit grundsätzlich um ein Vorhaben im Außenbereich im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB. Hinsichtlich der Baugestaltung sind die Vorschriften der örtlichen Gestaltungssatzung zu beachten.

Der geplante Baukörper befindet sich in der Fluchtlinie der auf dem Grundstück Fl.Nr. 964/13 möglichen Bebauung und fügt sich insoweit harmonisch in das städtebauliche Gesamtgefüge ein. Es muss nicht befürchtet werden, dass durch die Bebauung eine Baulücke nach § 34 BauGB entsteht. Die gemäß dem neuen Flächennutzungsplan frei zu haltende Durchlüftungsschneise bleibt erhalten. Insofern besteht auch nicht die Gefahr, dass die beiden Bebauungszusammenhänge im Westen und Osten zusammenwachsen.

Wie bereits durch den Bauausschuss beschlossen, soll das Grundstück nicht Gegenstand einer Bauleitplanung werden, sondern in eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogen werden. Für den Erlass einer Ergänzungssatzung ist die Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Für eine Ergänzungssatzung ist es lediglich notwendig, dass die angrenzende Bebauung zu einem Ortsteil im Sinn des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB gehört und dass das einbezogene Außenbereichsgrundstück in unmittelbarer Nähe zum bebauten Bereich liegt. Dies ist vorliegend unstreitig der Fall. Ferner muss die einbezogene Fläche durch den angrenzenden bebauten Bereich geprägt sein. Dies ist dann der Fall, wenn aus dem angrenzenden Bereich ein Maßstab der baulichen Nutzung entnommen werden kann, der als Grundlage für die Prägung der einbezogenen Fläche herangezogen werden kann. Auch diese Voraussetzung ist vorliegend erfüllt.

Zum beantragten Vorhaben liegt nun der Entwurf der Ergänzungssatzung samt Begründung vor. Nachdem der Erweiterungsbereich im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt ist, sind für diese Ergänzungssatzung die Vorschriften des § 34 Abs. 5 Satz 2 und Abs. 6 BauGB anzuwenden. Das Aufstellungsverfahren der Satzung ist nach den Vorschriften des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Nach kurzer Aussprache erging folgender

Beschluss:

Für das Grundstück Fl.Nr. 957/2 der Gemarkung Grassau, Ortsteil Aich, wird eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gemäß dem Entwurf vom 25.09.2025 erlassen.

Mit diesem Aufstellungsbeschluss ist das Verfahren nach § 13 BauGB mit Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zu veranlassen.

Beschlusnummer 4

Einstimmig beschlossen Ja 20 Nein 0 Anwesend 20

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Markt Grassau, 12.12.2025



Peter Enzmann