



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 204/2009

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Ortschaftsrat Ringschnait	Ja				
Bauausschuss	Ja				
Gemeinderat	Ja				

Erlass einer Satzung zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils "Ringschnait" ("Ergänzungssatzung")

- Aufstellungsbeschluss -

I. Beschlussantrag

Für den Stadtteil Ringschnait wird eine Satzung zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Ringschnait“ („Ergänzungssatzung“) erlassen. Maßgebend ist der Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 893/61, Index 0 vom 28.09.2009.

II. Begründung

1. Grundsätzliches:

Ob ein Grundstück noch im Innenbereich oder schon im Außenbereich liegt, ist von weitreichender Bedeutung: Innenbereichsgrundstücke sind prinzipiell, Außenbereichsgrundstücke aber nur ausnahmsweise bebaubar. Die Kehrseite: Grundstücke im Innenbereich unterliegen - vereinfacht ausgedrückt – als Folge der prinzipiellen Bebaubarkeit im Regelfall der Beitragspflicht. Für Grundstücke im Außenbereich sind Beiträge hingegen nur dann zu entrichten, wenn, bzw. soweit sie tatsächlich bebaut sind.

2. Aktueller Planungsanlass:

Für eine Bauvoranfrage zur Erstellung eines Wohnhauses in Ringschnait konnte das Bauverwaltungsamt wegen der Lage des Baugrundstückes im Außenbereich die Baugenehmigung nicht in Aussicht stellen.

Aus der Ortschaft kam deshalb der Vorschlag, den Erlass einer „Ergänzungssatzung“ zu prüfen. Aus der Sicht der Verwaltung sollte dieser Anregung gefolgt werden. Eine derartige Satzung eröffnet die städtebaulich durchaus sinnvolle Möglichkeit, die Innenentwicklungspotenziale eines Ortsteils herauszuarbeiten und die Baulandpotenziale zu aktivieren. Sie schafft Klarheit an der räumlichen Abgrenzung des Innenbereichs. Auch kann der Innenbereich um einzelne Grundstücksflächen des Außenbereichs arrondiert werden. Damit können auch tatsächliche **Außenbereichsflächen** – wo dies städtebaulich sinnvoll ist – einer Bebauung zugeführt werden.

3. Verfahren:

Für Ergänzungssatzungen lässt das Gesetz das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB genügen. Im vereinfachten Verfahren kann von der vorgezogenen Bürgerbeteiligung zwar abgesehen werden. Doch sind, wie eingangs bereits erwähnt, für im Innenbereich gelegene Grundstücke regelmäßig Abwasserbeiträge, u. U. auch Erschließungsbeiträge zu entrichten. Wegen dieser beitragsrechtlichen Konsequenzen erscheint es nicht sinnvoll, von einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung gänzlich abzusehen. Im Gegenteil: Diese für den Bürger negative Kehrseite des prinzipiellen Baurechts sollte in einem möglichst frühen Planungsstadium abgearbeitet werden.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird – ebenfalls über die gesetzlichen Verpflichtungen hinaus – die sonst nur im förmlichen Verfahren übliche Form der Beteiligung der Öffentlichkeit empfohlen: Der Entwurf der Abrundungssatzung samt Begründung hierzu, wird auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. In diese Planung werden die Ergebnisse der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung dann bereits eingearbeitet sein.

Von einer Umweltprüfung kann im vereinfachten Verfahren abgesehen werden. Sofern die „Ergänzungssatzung“ bisherige Außenbereichsflächen einbezieht, sind diese Eingriffe in Natur und Landschaft zu erfassen, zu bewerten und durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Eine Genehmigung der Aufsichtsbehörde, also des Regierungspräsidiums ist nicht erforderlich.

4. Entwurf der Verwaltung:

Der beigefügte Plan versteht sich als städtebaulich sinnvoller Entwurf, der im Detail – je nach den Umständen des Einzelfalles – veränderbar ist. Die Bebauung der rot schraffierten Flächen würde den Rahmen einer „Ergänzungssatzung“ deutlich sprengen und setzt einen (normalen) Bebauungsplan voraus.

5. Konsequenzen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben:

Für Grundstücke im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes (schwarz umrandete Bereiche) beurteilt sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens ausschließlich nach den Festsetzungen des jeweils maßgeblichen Bebauungsplanes.

Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der roten Umgrenzung sind zwar im Regelfall bebaubar. In Ausnahmefällen können einer Bebauung dennoch Bestimmungen des Straßen- und/oder Wasserrechts entgegenstehen. In so gelagerten Fällen sind für die nicht bebaubaren Grundstücke, bzw. Grundstücksteile aber auch keine Beiträge zu entrichten. Die Beitragspflicht ist – wenn man so will – der „Preis“ für die Bebaubarkeit.

Brugger

Christ

Anlagen (bitte extra ausdrucken)

1 Geltungsbereich der Ergänzungssatzung