



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 73/2010

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	29.04.2010			
Gemeinderat	Ja	17.05.2010			

Satzung zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils "Ringschnait"

I. Beschlussantrag

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander werden die Anregungen der Betroffenen über die in der Satzung getroffenen Festsetzungen hinaus nicht berücksichtigt.
2. Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB wird für den Stadtteil Ringschnait die "Satzung zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Ringschnait" beschlossen.

§ 1

Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Ringschnait werden festgelegt.

§ 2

Geltungsbereich

- (1) Die Grenzen des abgerundeten im Zusammenhang bebauten Ortsteils Ringschnait sind im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 31.03.2010, Index 2, im Maßstab 1:1000 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.
- (2) Der Geltungsbereich erfasst Flurstücke und Flurstücksteile des Stadtgebietes Biberach, Gemarkung Ringschnait, nach Maßgabe des Planes des Stadtplanungsamtes vom 31.03.2010, Index 2.

§ 3

Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der innerhalb des Geltungsbereiches blau umrandeten und blau schraffierten Grundstücks- und Grundstücksteilflächen werden auf Grund von § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

3.1 Art der baulichen Nutzung "Dorfgebiet" im Sinne von § 5 BauNVO

3.2 "sonstige Wohngebäude" im Sinne von § 5 Abs. 2 Ziffer 3 sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie auf die Landwirtschaft die gebotene Rücksicht nehmen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

II. Begründung

1. Allgemeines

Ob ein Grundstück noch im Innenbereich oder schon im Außenbereich liegt, ist von weitreichender Bedeutung, da Innenbereichsgrundstücke prinzipiell, Außenbereichsgrundstücke aber nur ausnahmsweise bebaut werden dürfen. Wünschenswert ist deshalb eine möglichst eindeutige Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich. Außerdem kann es im Einzelfall sachgerecht sein, die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich zu verschieben und bestimmte Bereiche oder Flächen des Außenbereichs dem Innenbereich zuzuordnen. Deshalb diese Ergänzungssatzung, welche einzelne Außenbereichsflächen einbezieht.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Den von der Ergänzungssatzung möglicherweise betroffenen Ämtern und Trägern öffentlicher Belange war mit Serienbrief Gelegenheit zur Stellungnahme binnen angemessener Frist eingeräumt worden.

Aus Sicht des **Wasserwirtschaftsamtes** sei es erforderlich, zumindest den Grundsatz einer dezentralen Regenwasserbeseitigung für die Lückenbebauung in Form eines Entwässerungskonzeptes darzustellen.

Für die Dürnach und das Grumpenbächle, beide Gewässer 2. Ordnung, seien die Belange der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Zum Erhalt und zur Verbesserung der ökologischen Struktur der Gewässer und ihrer Überflutungsflächen seien die Gewässer naturnah zu erhalten oder zu entwickeln und Gewässerrandstreifen auszuweisen und zu schüt-

zen. Das Amt regt an, die Vorgaben des Gewässerentwicklungsplanes für die Dürnach in die Ergänzungssatzung mit aufzunehmen. Auch wird empfohlen zur Sicherung des Hochwasserschutzes im Zusammenhang mit der Möglichkeit eines zukünftigen Ausbaus der Dürnach eine beidseitige Freihaltung von der Bebauung zu gewährleisten.

Schließlich wird gebeten, im Plan die genaue Lage des verdolten Gruppenbächle aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ergänzungssatzung verschafft lediglich zwei neue Baurechte. Im Übrigen veranschaulicht sie nur das, was ohnehin gilt. Der fast ausschließliche Zweck dieser Satzung besteht also darin, Rechtsklarheit zu schaffen, wo im Stadtteil Ringschnait die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich verläuft. Wegen des weitestgehend deklaratorischen Charakters der Satzung wird keine Veranlassung gesehen, die gewünschten Ergänzungen vorzunehmen. Die beiden neuen Baurechte (die Grundstücke liegen am südöstlichen Ortsrand zwischen der Straße Alte Steige und der Bergstraße) tangieren die beiden Fließgewässer nämlich in keiner Weise.

Die **Untere Naturschutzbehörde** weist darauf hin, dass für die Außenbereichsflächen, welche erstmals einer Bebauung zugeführt werden können, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen sei. Auch wird angeregt, die notwendigen Kompensationsmaßnahmen in geeigneter Weise festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die beiden betroffenen Grundstückseigentümer haben sich zur vertraglichen Kostenübernahme bereit erklärt.

Die übrigen beteiligten **Behörden**, darunter auch **das Landwirtschaftsamt**, haben der Abgrenzung vorbehaltlos zugestimmt.

3. Öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes

Der Entwurf der Ergänzungssatzung lag in der Zeit vom 01. bis 26. März 2010, je einschließlich, im Flur des Stadtplanungsamt öffentlich aus. In dieser Zeit wurde im Einzelnen vorgetragen:

Vom **Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 146**, dass er die Einbeziehung einer Teilfläche des Flst. 146 ausdrücklich begrüße. Der Gemeinderat möge jedoch prüfen, ob nicht das gesamte Grundstück einbezogen und somit einer Bebauung zugeführt werden könnte (siehe Übersichtsplan Ziff. 1).

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine dahingehende Änderung würde den Rahmen einer „Ergänzungssatzung“ deutlich sprengen und würde insbesondere der Absicht, den Ortsrand „abzurunden“ widersprechen. Sie wäre deshalb mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unvereinbar.

Vom **Eigentümer des Grundstückes Flst. 145/4** wird die Einbeziehung einer Teilfläche als Innenbereich ausdrücklich begrüßt (siehe Übersichtsplan Ziff. 2).

Der **Eigentümer des Grundstückes Flstk. 145/3**, bittet den Gemeinderat zu prüfen, ob die Abgrenzung nach Südosten um ca. 10 m und nach Nordosten um ca. 8 m verschoben werden könnte (siehe Übersichtsplan Ziff. 3).

Stellungnahme der Verwaltung:

Diesem Vorbringen kann weitgehend entsprochen werden: Nach Nordosten ist die gewünschte Verschiebung um 8 m möglich, nach Süden können aus Gründen der Gleichbehandlung nur 5 m zugewilligt werden. Damit verbleibt dennoch ausreichend Fläche für die gewünschte Nebenanlage.

Vom **Eigentümer des Grundstückes Reinstetter Straße 55** wird angeregt, die Abgrenzung des Innenbereiches bis an den Waldrand nach Norden zu verschieben (siehe Übersichtsplan Ziff. 4).

Stellungnahme der Verwaltung:

Hiergegen ist nichts einzuwenden, zumal die südöstlich benachbarten Grundstücke mit einer größeren Tiefe in die Abgrenzung einbezogen sind. Damit sind die Vorteile in etwa für all diese Grundstücke gleich.

Vom **Eigentümer des Grundstückes Flst. 159** wird angeregt, sein Grundstück insgesamt in den Innenbereich mit einzubeziehen (siehe Übersichtsplan Ziff. 5).

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine dahingehende Änderung der Satzung wird im Hinblick auf das vorrangige Interesse an einer Umfahrung von Ringschnait abgelehnt. Bisläng ist im südlichen Bereich von Ringschnait nämlich nicht mehr, als ein "Korridor" bekannt. Weder die ungefähre Trasse, noch die Höhenlage. Aus diesen Erwägungen heraus ist es sachgerecht, auf Ihrem Grundstück keine bauliche Entwicklung zuzulassen, welche mit der Realisierung dieser Umfahrung kollidiert oder diese auch nur in irgendeiner Weise erschweren könnte. Gegenüber diesen Interessen mit überragendem Gewicht treten Ihre Belange unter den gegebenen Umständen leider zurück.

Vom **Eigentümer** der teilweise außerhalb der Grenzen der Abrundungssatzung liegenden **Flurstücke 24 und 24/2** wird angeregt, die Entscheidung über die Zugehörigkeit seiner Grundstücke zum Innen- oder Außenbereich ca. 10 Jahre zurückzustellen. Er könne, bzw. wolle sich derzeit nicht binden (siehe Übersichtsplan Ziff. 6).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ergänzungssatzung will insbesondere die bislang dringend vermisste Rechtsklarheit herstellen. Eine Verfahrensverzögerung wird deshalb abgelehnt. Für Ihre Grundstücke bleibt es daher bei der bisherigen Abgrenzung. Im Ergebnis entspricht dies genau dem, was Sie beantragt haben: Die Beibehaltung der bisher bestehenden Verhältnisse. Eine Einbeziehung bisher im Außenbereich gelegener Grundstücke, bzw. Grundstücksteilflächen hätte zudem zur Folge, dass Sie entsprechende Wasserversorgungsbeiträge und auch naturschutzrechtliche Ausgleichszahlungen zu entrichten hätten.

Von der **Eigentümerin des Grundstückes Flst. 20**. Sie regt an, dieses Grundstück komplett in die Abrundungssatzung mit einzubeziehen (siehe Übersichtsplan Ziff. 7).

Stellungnahme der Verwaltung:

Insoweit fällt zunächst ins Gewicht, dass südlich des Gebäudes Bronner Straße 29 die Möglichkeit einer großzügigen Bebauung besteht. Würde Ihrer Anregung entsprechend Ihr gesamtes Grundstück in die Abrundungssatzung mit einbezogen, bestünde die Gefahr, dass die im Außenbereich bevorrechtigte („privilegierte“) Hühnerfarm in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt und auch eine evtl. Nutzungsänderung faktisch ausgeschlossen wären. Der Außenbereich ist nämlich grundsätzlich von Bebauung freizuhalten und ausschließlich solchen Nutzungen vorbehalten, die ihrer Natur nach in diesen Bereich gehören. Aus diesen Erwägungen heraus wäre es nicht sachgerecht, den Innenbereich zu Lasten einer dort privilegiert zulässigen Nutzung nach außen zu verschieben.

Vom **Eigentümer des Grundstückes Flst. Nr. 230/1** wird beantragt, dieses Grundstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Innerer Gruppen" herauszunehmen und stattdessen in die Abrundungssatzung einzubeziehen (siehe Übersichtsplan Ziff. 8).

Stellungnahme der Verwaltung:

Dieses Grundstück wurde ganz bewusst in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innerer Gruppen“ einbezogen. Dies war nicht nur sinnvoll, sondern sogar zwingend notwendig: Der Bebauungsplan regelt nämlich ganz konkret, welche Nutzungen dort überhaupt und wo auf dem Grundstück diese zulässig sind. Es ist somit der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen, der ein vertragliches Nebeneinander sicherstellt. Würde die Stadt Ihr Grund-

stück (durch Planänderung) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausnehmen, würde sie offenkundig eine Konfliktsituation schaffen. Eine dahingehende Bebauungsplanänderung wäre demzufolge mit den Grundsätzen einer gerechten städtebaulichen Entwicklung unvereinbar. Ihre durchaus verständlichen und auch gewichtigen Interessen bleiben unter diesen Umständen demzufolge hinter den öffentlichen Belangen zurück. Deshalb ist es sachgerecht, Ihren Antrag auf Änderung der Bebauungsplangrenzen abzulehnen.

Gesamtabwägung:

Das Interesse der Grundstückseigentümer ihre Grundstücke bzw. Teilflächen davon trotz ihrer Lage im Außenbereich zu bebauen, wird gesehen und ernst genommen. Nach dem Willen des Gesetzgebers muss die Abgrenzung insbesondere auch im Hinblick auf die notwendige Erschließung der mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Diese lässt sich häufig nur durch eine qualifizierte Planung sicherstellen. Die Abgrenzung trägt den öffentlichen und privaten Belangen hinreichend Rechnung.

Brugger

Christ

Anlagen

- 1 Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 31.03.2010 Index 2 als Satzungsbestandteil
- 2 Übersichtsplan