



Beschlussvorlage Nr. 2017/029

08.02.2017

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Ergänzungssatzung "Rötenweg" in Rottenburg am Neckar - Baisingen - Beschluss zur Aufstellung und zur öffentlichen Auslegung

Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Baisingen	15.03.2017	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	04.04.2017	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

-

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

1. beschließt die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Rötenweg“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 13 BauGB (im vereinfachten Verfahren) für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 08.02.2017 umgrenzten Bereich entsprechend den in Punkt I. 1. und 4. dieser Vorlage dargelegten Zielen,
2. stimmt der Begründung in der Fassung vom 15.02.2017 zur Ergänzungssatzung „Rötenweg“ zu,
3. beschließt die öffentliche Auslegung der Ergänzungssatzung „Rötenweg“ in der Fassung vom 08.02.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
4. beschließt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und
5. beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

1. Ergänzungssatzung „Rötenweg“, Lageplan
2. Begründung
3. Luftbild

gez. Stephan Neher
 Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
 Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
 Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Durch das erforderliche Verfahren entstehen Planungskosten entsprechend HOAI in Höhe von 7.430 € (brutto) und für die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung in Höhe von ca. 1.500 € (brutto).

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
			EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung		Bereits verfügt über	EUR
ja nein		Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- üpl. / apl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgekosten / -kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

Begründung

I. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Der „Rötenweg“ am südwestlichen Ortsrand von Baisingen soll ausgebaut werden: Eine Wendefläche und eine weitgehend beidseitige Erschließung sind vorgesehen. Der Bereich am Rötenweg ist bereits überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Wohn- bzw. landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut; nur die Parzellen Nr. 4/5 und 2187/7 stellen noch Baulücken dar.

Außerdem soll aus der Parzelle Nr. 2184 ein weiteres Wohnbaugrundstück entstehen. Der westliche Teil der Parzelle Nr. 2184 befindet sich jedoch planungsrechtlich im „Außenbereich“, der nur nach den Einschränkungen des § 35 BauGB nutzbar ist.

Die Abgrenzung zwischen dem Innenbereich und dem Außenbereich einer Gemeinde ist nicht allgemein verbindlich geregelt. Die Darstellungen des behördenverbindlichen Flächennutzungsplans geben nur einen Anhaltspunkt. Erst die Einzelfallentscheidung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde gibt verbindlich Aufschluss über die planungsrechtliche Beurteilung.

Damit die Parzelle Nr. 2184 eine zusätzliche Baumöglichkeit wie beabsichtigt bieten kann, ist sie dem Innenbereich zuzuordnen. Hierzu ist eine planungsrechtliche Grundlage erforderlich. Diese kann über einen Bebauungsplan oder eine städtebauliche Satzung erfolgen.

Auf Grund der Ortsrandlage, der vorhandenen Struktur des zu betrachtenden Bereiches und der geplanten Wohnbebauung bietet es sich an, die planungsrechtliche Grundlage über eine städtebauliche Satzung nach § 34 BauGB zu schaffen. Unter Berücksichtigung der materiellen Voraussetzungen soll dies mit einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bewerkstelligt werden. Damit wird der bestehende Innenbereich am Rötenweg mit einem zusätzlichen Baugrundstück abgerundet.

Der ca. 0,85 ha große Planbereich zur Abrundung der baulichen Entwicklung am Rötenweg wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Grundstücke Rötenweg 8 (Parz. Nr. 2184 mit einem kleinen Teil von Parz. Nr. 2186) und Rötenweg 11 (Parz. Nr. 2189),
- im Norden durch die Grundstücke Rötenweg 8 (Parz. Nr. 2184 mit einem kleinen Teil von Parz. Nr. 2186), Rötenweg 6/1 (Parz. Nr. 3/7), Rötenweg 6 (Parz. Nr. 3/6), Rötenweg 4 (Teile von Parz. Nr. 4) und Rötenweg 2 (Teile von Parz. Nr. 4/5),
- im Osten durch die Grundstücke Rötenweg 2 (Parzelle Nr. 4/5) und Rötenweg 5 (Parz. Nr. 2187/6),
- im Süden durch die Grundstücke Rötenweg 5 (Parz. Nr. 2187/6), Rötenweg 9 (Parz. Nr. 2187/8) und Rötenweg 11 (Teile von Parz. Nr. 2189).

Der Planbereich schließt im Südosten auf Höhe der Parzelle Nr. 2187/6 an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seewiesen“ an und geht nördlich davon in den vorhandenen Innenbereich über. Im Nordosten geht die Abgrenzung auf Höhe der Parzelle Nr. 4/5 in den vorhandenen Innenbereich über.

Zur Abgrenzung des Planbereiches wurden Aspekte wie z.B. eine städtebaulich sinnvolle Abgrenzung des Siedlungskörpers und bereits bebaute Parzellen der Innenbereichslagen berücksichtigt.

Die vorhandene Bebauung ist durch ein- bis zweigeschossige Haupt- und Nebengebäude geprägt, die dem Wohnen dienen und teilweise aus landwirtschaftlicher Nutzung herrühren. Mit den dazugehörigen Hof- und Freiflächen weist der Bereich eine ländliche Struktur auf. An den Ortsrand schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im seit 28.06.2001 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist der zu betrachtenden Bereich als vorhandene gemischte Baufläche dargestellt. Der Landschaftsplan enthält keine der Planung widersprechende Darstellungen.

Die betroffenen Grundstücke befinden sich überwiegend im Privateigentum. Nur Teile der Parzellen Nr. 2184 und 2186 sowie die Wegparzelle Nr. 5 (der Röteweg) sind städtisches Eigentum.

3. Planungsverfahren

Die planungsrechtliche Grundlage mittels städtebaulicher Satzung zu schaffen ist sinnvoll, wenn die Einbeziehung einzelner zur Bebauung durchaus geeigneter Grundstücke mittels Bebauungsplan zu aufwändig ist. Es handelt sich hierbei um ein relativ einfach zu handhabendes Planungsinstrument und u.U. um einen geeigneten Ersatz für einen Bebauungsplan. Gerade bei kleineren Gemeinden im ländlichen Raum, deren städtebauliches Ziel nur darin besteht, in geringem Umfang neues Bauland zum Eigenbedarf der ansässigen Bevölkerung auszuweisen, sind städtebauliche Satzungen auf Grund der damit verbundenen geringen Planungskosten und reduzierten Verfahrensabläufe geeignete Instrumente zur Baulandbereitstellung.

Für den größten Teil des vorliegenden Satzungsgebietes werden die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB „klargestellt“. Die Satzung führt für die in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücksteile, die bereits zum Innenbereich zählen und auf denen auch ohne Satzung ein entsprechender Bauantrag nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB genehmigt werden müsste, nicht zu neuem Baurecht; sie besitzt dort nur deklaratorischen Charakter. Für die betreffenden Grundstücke sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich. Für die Klarstellung bestehen keine materiellen Voraussetzungen.

Für den Bereich, der einzelne einzubeziehende Außenbereichsflächen zur Erweiterung und Abrundung des bestehenden Innenbereiches umfasst, muss eine Ergänzungssatzung aufgestellt werden.

Die materiellen Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind gegeben:

- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der Natura2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete),
- die Prägung der einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches,
- das problemlose Einfügen der künftigen Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung,
- das Vorhandensein eines unmittelbar angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Kennzeichen einer Ergänzungssatzung sind:

- die Einbeziehung einzelner unbebauter Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile,
- eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches, d.h. ein räumlich begrenzter Umfang zur Abrundung bzw. Begradigung des Ortsrandes oder zum „Einfangen“ von baulichem Bestand,
- die Schaffung von neuem Baurecht, da es sich zuvor nicht um zum Innenbereich gehörendes Bauland gehandelt hat (konstitutive Bedeutung).

Bei der Ergänzungssatzung „Rötenweg“ handelt es sich um eine sog. „verbundene“ Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB, die klarstellende und ergänzte Teile umfasst. Die Geltungsbereiche der einzelnen Satzungsarten sind durch eine Abgrenzungslinie kenntlich gemacht. Eine verbundene Satzung unterliegt immer den Regelungen der am Verfahren beteiligten Satzungsart mit den höchsten Anforderungen; dementsprechend wird das vorliegende Verfahren von der „strengerer“ Ergänzungssatzung bestimmt.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt wie bei allen Innenbereichssatzungen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, d.h. mit der Möglichkeit der eingeschränkten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Bei Ergänzungssatzungen ist die Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Dabei unterliegen nur die einzubeziehenden Außenbereichsflächen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, nicht aber die Baulücken innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 zweiter Halbsatz BauGB ist der Ergänzungssatzung eine Begründung beizufügen (Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen, naturschutzrechtlicher Eingriff und hierzu festgesetzter Ausgleich).

Das Planverfahren ist einem Bebauungsplanverfahren vergleichbar, jedoch unterliegen städtebauliche Satzungen nicht der Umweltprüfung und erfordern keine zusammenfassende Erklärung.

4. Planungskonzeption

Durch die parzellenscharfe Abgrenzung mit der Ergänzungssatzung „Rötenweg“ wird der Siedlungskörper von Baisingen an seinem südwestlichen Rand abschließend definiert.

Die bereits vorhandenen „Innenbereichsgrundstücke“ werden verbindlich als solche gekennzeichnet. Über den Bestand hinaus wird eine maßvolle und städtebaulich vertretbare Erweiterung des Innenbereiches ermöglicht. Zusätzliches Bauland (Teile der Parzellen Nr. 2184 und 2186) wird „kleinräumig“ bereitgestellt, indem in geringfügigem Umfang ursprüngliche Außenbereichsflächen einbezogen werden.

Die Beurteilung von Vorhaben innerhalb der Ergänzungssatzung „Rötenweg“ erfolgt gemäß § 34 BauGB. Die Möglichkeit gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB, d.h. einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB zu treffen, wird bei der vorliegenden Satzung nicht angewendet.

5. Artenschutzrechtliche Belange und Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG wurden im Rahmen einer Relevanzprüfung auf der Grundlage einer Habitatstrukturanalyse am 15.12.2016 berücksichtigt (siehe Anlage 2: Begründung, hier Anlage: Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung, Kap. 3.2).

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Arten zu erwarten sind.

Die mit der Ergänzungssatzung „Rötenweg“ vorbereitete Bebauung am südwestlichen Ortsrand von Baisingen wurde einer Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung unterzogen (siehe Anlage der Begründung). Die zukünftigen Bauvorhaben beeinträchtigen die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie das Schutzgut Boden in geringem Umfang. Der Verlust von Lebensräumen und die Überbauung von Böden sind als Eingriffe im Sinne des BNatSchG zu werten und unterliegen der Eingriffsregelung. Der mit der Ergänzungssatzung verbundene Eingriff kann teilweise ausgeglichen werden.

Rechnerisch verbleibt ein Ausgleichsdefizit für die Schutzgüter Arten/Lebensräume und Boden (insgesamt 6.821 Ökopunkte). Dieses könnte über Maßnahmen des Ökokontos unter Verwendung des Wiederherstellungskostenansatzes ausgeglichen werden. Kosten in Höhe von rd. 7.500 € (brutto) sind dann anzusetzen.

Ein Teil der Kompensation kann durch das Anlegen einer Obstwiese auf der Parzelle Nr. 2188/3 südlich des Planbereiches erfolgen (max. 5.020 Ökopunkte), wodurch auch ein Beitrag zur Ortsrandeingrünung geleistet würde. Die Wiederherstellungskosten würden sich unter Anrechnung dieser Maßnahme auf rd. 6.000 € (brutto) belaufen.

II. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung (für die Dauer eines Monats) werden die vorgebrachten Anregungen von Bürgern und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgearbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgen Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat. Nach § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB ist der Beschluss einer städtebaulichen Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt die städtebauliche Satzung in Kraft.

Städtebauliche Satzungen sind vor ihrem In-Kraft-Treten der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen. Sie unterliegen nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

III. Umsetzung

Zur Verwirklichung der Ergänzungssatzung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, die erforderlichen Straßenflächen sind in städtischem Eigentum.

Für die Eigentümer der ausgewiesenen Baugrundstücke besteht keine Pflicht zur Umsetzung.