



## Beschlussvorlage Nr. 2015/217

14.10.2015

**Federführend:** Stadtplanungsamt

**Beteiligt:**

### Tagesordnungspunkt:

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

---

#### Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Baisingen	11.11.2015	Empfehlung	öffentlich
Gemeinderat	01.12.2015	Entscheidung	öffentlich

---

#### Stand der bisherigen Beratung:

-

#### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

1. beschließt die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Tannensteigstraße“ 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 16.10.2015 umgrenzten Bereich entsprechend den in Punkt I. 1. und 4. dieser Vorlage dargelegten Zielen,
2. stimmt der Begründung in der Fassung vom 16.10.2015 zur Ergänzungssatzung „Tannensteigstraße“ zu,
3. beschließt die öffentliche Auslegung der Ergänzungssatzung „Tannensteigstraße“ in der Fassung vom 16.10.2015 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 „Tannensteigstraße“, Lageplan
2. Begründung
3. Luftbild
4. Fotodokumentation

gez. Stephan Neher

gez. Thomas Weigel

gez. Angelika Garthe

Oberbürgermeister

Bürgermeister

Amtsleiterin

**Finanzielle Auswirkungen:**

Durch das erforderliche Verfahren entstehen Planungskosten entsprechend HOAI in Höhe von 13.210 € (brutto) und für die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung in Höhe von ca. 5.000 € (brutto).

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
		EUR
		EUR
		EUR
Summe		EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		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
- apl/üpl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
		Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

\* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

**Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:**

**Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:**

## Begründung

### I. Sachstand

#### 1. Planungsanlass und Planbereich

Am nordwestlichen Ortsrand von Baisingen ist im Bereich der Tannensteigstraße geplant, einen Teil der Parzelle Nr. 1923 zu erschließen und mit sechs Wohngebäuden in Form von Familienhäusern zu bebauen (Skizze siehe Anlage 1 der Begründung). Dieser Planungsbereich befindet sich im Eigentum der Stadt.

Bei der Parzelle Nr. 1923 handelt es sich planungsrechtlich teilweise um „Außenbereich“, der nur nach den Einschränkungen des § 35 BauGB nutzbar ist. Eine Wohnbebauung wäre dort nicht zulässig.

Des Weiteren wird die Tannensteigstraße derzeit ausgebaut; sie soll weitgehend der beidseitigen Erschließung dienen. Ein Teil der privaten Parzelle Nr. 1922 am östlichen Rand, planungsrechtlich ebenfalls im Außenbereich, soll eine zusätzliche Baumöglichkeit bieten.

#### **Exkurs: Zulässigkeit von Vorhaben**

*Die Zulässigkeit der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage richtet sich auf Grund § 29 BauGB nach §§ 30 bis 37 BauGB.*

*Für die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens ist es insbesondere von Bedeutung, ob dieses*

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB)*
  - innerhalb des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ (§ 34 BauGB - „unbeplanter Innenbereich“)*
  - im Außenbereich (§ 35 BauGB)*
- durchgeführt werden soll.*

*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.*

Für die beabsichtigte ergänzende Wohnnutzung an der Tannensteigstraße ist daher eine planungsrechtliche Grundlage erforderlich.

Auf Grund der Ortsrandlage und der vorhandenen Struktur des zu betrachtenden Bereiches, der bereits mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke aber auch Baulücken aufweist, bietet es sich an, die planungsrechtliche Grundlage über eine städtebauliche Satzung nach § 34 BauGB zu schaffen.

Der ca. 2,2 ha große Planbereich zur Abrundung der baulichen Entwicklung an der Tannensteigstraße wird

- im Westen durch die Grundstücke Tannensteigstraße 46, 41, 39, Teile der projektierten Parzelle Nr. 1923, die Grundstücke Tannensteigstraße 25 und 19, die Gebäude Tannensteigstraße 13 und 11 begrenzt,
- im Norden durch die bebauten Bereiche der Grundstücke Tannensteigstraße 46 und 44,

- im Osten durch die Wegparzelle Nr. 1951, einen Teilabschnitt der Tannensteigstraße, den südlichen Teil der unbebauten Parzelle Nr. 1922, die Grundstücke Tannensteigstraße 36, 32/2 und 32/3, 26, 24, 22 und 16.

Der Planbereich schließt im Südosten auf Höhe der Parzelle Nr. 40/1 an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter dem Schlossgarten“ an und geht westlich davon in den vorhandenen Innenbereich über. Im Südwesten geht die Abgrenzung auf Höhe der Parzelle Nr. 11/1 bzw. Teile von Parzelle Nr. 17/6 in den vorhandenen Innenbereich über.

Zur Abgrenzung des Planbereiches wurden Aspekte wie z.B. eine städtebaulich sinnvolle Abgrenzung des Siedlungskörpers, bereits bebaute Parzellen der Innenbereichslagen und Zäsuren über Wege o.ä. 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 sie eine ausgeprägte ländliche Struktur auf. An den Ortsrand schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gärten 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 größte Teil des zu betrachtenden Bereiches als vorhandene gemischte Baufläche dargestellt. Der Landschaftsplan enthält keine der Planung widersprechende Darstellungen.

Die betroffenen Grundstücke befinden sich überwiegend im Privateigentum. Nur Teile der Parzelle Nr. 1923 und die Parzelle Nr. 32/4 (der östliche Stich der Tannensteigstraße) befinden sich im städtischen Eigentum.

Die Satzung zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen („Dorfbildsatzung“), die einen Teil des Bereiches umfasst, gilt unverändert weiter.

## 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. Hierbei handelt es sich 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.

Da der bestehende Innenbereich in Baisingen mit einzelnen Außenbereichsgrundstücken abgerundet werden soll, muss dies unter Berücksichtigung der materiellen Voraussetzungen mit einer Ergänzungssatzung erfolgen.

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

- 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),
- Prägung der einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches (städtebaulich prägender Rahmen für eine ergänzende Bebauung),
- problemloses Einfügen der künftigen Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung,

- Vorhandensein eines unmittelbar angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

### **Exkurs: Städtebauliche Satzungen nach § 34 BauGB**

Mit den städtebaulichen Satzungen nach § 34 BauGB - den sog. „Innenbereichssatzungen“ - bietet das BauGB im allgemeinen Städtebaurecht ein zusätzliches Instrumentarium zur verbindlichen Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich.

Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (Klarstellungssatzung),
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind (Entwicklungssatzung),
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind (Ergänzungssatzung).

Die drei Satzungstypen können nach § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden werden. Die Geltungsbereiche der einzelnen Satzungsgebiete sind dabei durch eine Abgrenzungslinie deutlich zu machen; die verbundene Satzung unterliegt immer den Regelungen mit den höchsten Anforderungen der am Verfahren beteiligten Satzungstypen.

#### zu 1. Klarstellungssatzung:

Die Gemeinde legt die nachweislich vorhandenen Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile fest. Alle Grundstücksteile zählen zum Innenbereich, auf denen auch ohne Klarstellungssatzung ein entsprechender Bauantrag nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB genehmigt werden müsste. Die Festlegung der Abgrenzung besitzt nur deklaratorischen Charakter; sie führt für die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke nicht zu neuem Baurecht.

Der Vorteil der Klarstellung besteht darin, dass sich jedermann darauf verlassen kann, welche Grundstücke zum Innenbereich gehören und als Baulücken unmittelbar bebaubar sind und welche Grundstücke zuvor einer städtebaulichen Planung bedürfen. „Interpretationen“ sind nicht mehr möglich.

Eine Klarstellungssatzung beinhaltet lediglich eine in sich geschlossene, die Gemeinde umlaufende Linie zur Abgrenzung zwischen dem Innenbereich und dem Außenbereich.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Für eine Klarstellungssatzung bestehen keine materiellen Voraussetzungen.

#### zu 2. Entwicklungssatzung:

Die Gemeinde kann konstitutiv bisher im Außenbereich liegende bereits bebaute Bereiche als „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ festlegen, wenn die materiellen Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB vorliegen.

Voraussetzung für diese Festsetzung ist die Darstellung der entsprechenden Flächen im Flächennutzungsplan als Bauland. Ein Mindestmaß an prägender Wirkung durch die vorhandene Bebauung ist erforderlich. Es wird neues Baurecht geschaffen.

#### zu 3. Ergänzungssatzung:

Die Gemeinde kann einzelne unbebaute Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen. Mit der Einbeziehung „einzelner Flächen“ soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglicht werden; der Einsatz ist daher nur in einem entsprechend räumlich begrenzten Umfang möglich (gemeinhin zur Abrundung bzw. Begradigung des Ortsrandes oder zum „Einfangen“ von baulichem Bestand).

Voraussetzung für die Einbeziehung ist ein hinreichend konkreter städtebaulich prägender Rahmen der vorhandenen Bebauung für eine ergänzende Bebauung; das bloße Angrenzen reicht hierfür nicht aus.

Es wird neues Baurecht geschaffen, da es sich zuvor nicht um zum Innenbereich gehörendes Bauland gehandelt hat (konstitutive Bedeutung).

Der Vorteil liegt darin, dass lokal „kleinräumig“ Bauland bereit gestellt wird ohne die Durchführung eines wesentlich aufwändigeren und insbesondere kostenintensiven Bebauungsplanverfahrens.



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. Hierzu muss die unmittelbar angrenzende Lage des Innenbereichs eindeutig ablesbar sein; der angrenzende Innenbereich muss materiell vorhanden sein, jedoch nicht durch Satzung formell klargestellt sein.

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 (zur Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie anderweitiger Planungsmöglichkeiten).

#### **4. Planungskonzeption**

Durch die parzellenscharfe Abgrenzung mit der Ergänzungssatzung „Tannensteigstraße“ wird der Siedlungskörper von Baisingen an seinem nordwestlichen 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. 1922 und 1923) wird „kleinräumig“ bereitgestellt, indem ursprüngliche Außenbereichsflächen einbezogen werden.

Die Beurteilung von Vorhaben innerhalb der Ergänzungssatzung „Tannensteigstraße“ 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 11.06.2015 berücksichtigt (siehe Anlage 2: Begründung, hier Anlage 2: 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 „Tannensteigstraße“ vorbereitete Bebauung am Ortsrand von Baisingen wurde einer Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung unterzogen (siehe Anlage 2 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. Dieses kann über Maßnahmen des Ökokontos unter Verwendung des Wiederherstellungskostenansatzes ausgeglichen werden. Nach diesem sind Kosten in Höhe von rd. 9.520 € (brutto)

anzusetzen. Davon entfallen auf die Parzelle Nr. 1922 rd. 2.485 € und auf die Parzelle Nr. 1923 rd. 7.035 €.

## **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.

## **II. Umsetzung**

Zur Verwirklichung der Ergänzungssatzung sind keine Maßnahmen erforderlich.  
Für die Eigentümer der ausgewiesenen Baugrundstücke besteht keine Pflicht zur Umsetzung.

Gabriele Klein