Ergänzungssatzung „Tannensteigstraße“ Rottenburg am Neckar - Baisingen

Satzungsbeschluss

Sitzung des Ortschaftsrates Baisingen am 13.04.2016
Sitzung des Gemeinderates am 19.04.2016

Ergänzungssatzung „Tannensteigstraße“
Satzungsbeschluss

1. Verfahrensart und Verfahrensstand
2. Lageplan der Ergänzungssatzung vom 16.10.2015
3. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
4. Weiteres Vorgehen
5. Beschlussantrag

Verfahren

Verfahrensart

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Es handelt sich um eine „verbundene“ Innenbereichssatzung bestehend aus:

- „klarstellenden“ Elementen - Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile werden festgelegt
- „ergänzenden“ Elementen - einzelne Außenbereichsflächen werden in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen.

Die beiden Bereiche sind voneinander unterschieden; für die einbezogenen Außenbereichsflächen ist die Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden.

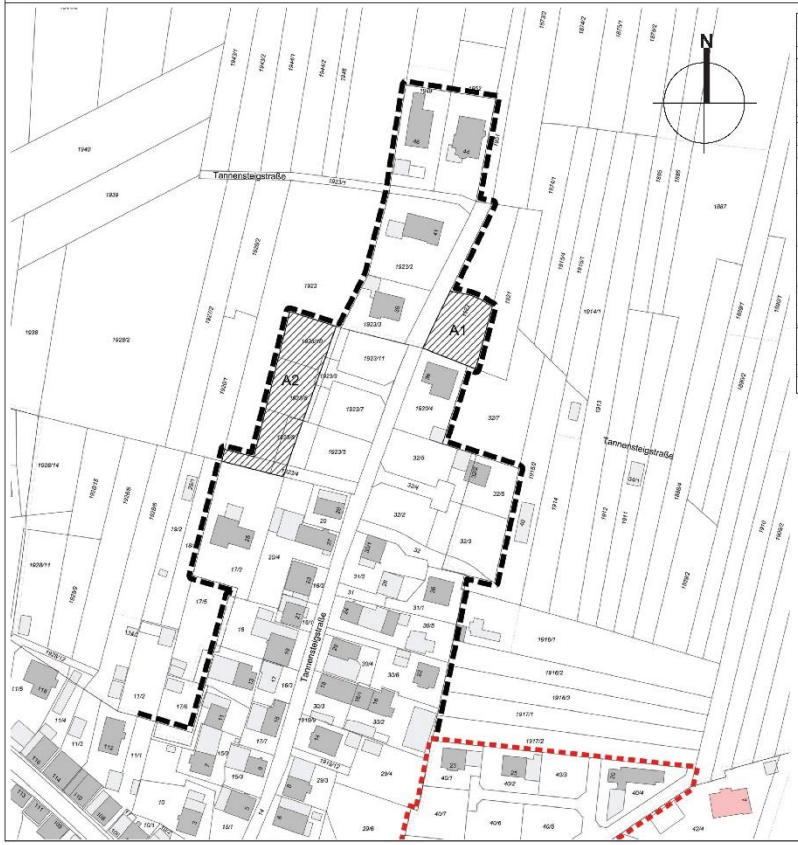
Verfahrensstand

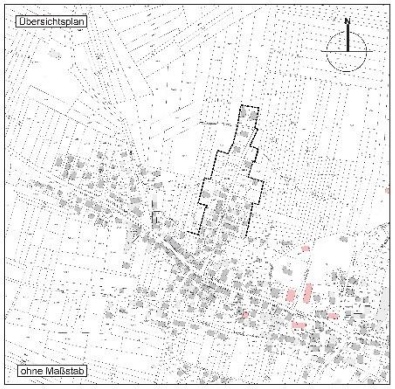
11.11.2015	Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung und zur öffentlichen Auslegung (OR)
01.12.2015	Beschluss zur Aufstellung und zur öffentlichen Auslegung (GR)
21.12.2015 bis 20.01.2016	öffentliche Auslegung

KREIS TÜBINGEN
ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL BAISINGEN

Ergänzungssatzung "Tannensteigstraße"

M 1:1000





ZEICHENERKLÄRUNG

Ergänzungsbereich, der gemäß § 34 Abs.4 Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird

Abgrenzung des Innenbereichs mittels Satzung (§ 34 Abs.4 Satz 1 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

Grenze der Dorfbildsatzung

Grenze des Bebauungsplanes "Hinter dem Schlossgarten"

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 13 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung am

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom bis

Lageplan in der Fassung vom
Begründung in der Fassung vom

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

Lageplan in der Fassung vom
Begründung in der Fassung vom

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den

Ringmacher

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den

FERTIGUNG

KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL BAISINGEN

ERGÄNZUNGSSATZUNG

„Tannensteigstraße"

Bestand der Planung: 1 Blatt

Planteil vom 15.10.2015 **Rechtsverbindlich seit**

Ergänzungssatzung "Tannensteigstraße" in Rottenburg am Neckar - Baisingen
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen wörtlich dargestellt.

Lfd. Nr.	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Abwägungsvorschlag
1	Hiermit erheben wir als direkter Anlieger des Flurstücks 1922, das teilweise zum Baugrundstück umgewidmet wird, Einspruch zum Entwurf Ergänzungssatzung „Tannensteigstraße“ in Baisingen. Begründungen: - Es ist nicht nachvollziehbar, warum das Flurstück 1922 nur teilweise vom Außenbereich dem Innenbereich zugeführt wird und somit auch nur teilweise erschlossen wird. - Es ist nicht nachvollziehbar, warum nur das Flurstück 1922 und nicht zusätzlich das Flurstück 1921 vom Außenbereich zum Innenbereich zugeführt wird und somit nicht beide Grundstücke erschlossen werden, obwohl beide Grundstücke demselben Eigentümer gehören. Bei einer Erschließung beider Grundstücke wäre eine Bebauung des nördlichen Bereichs des Flurstücks 1922 problemlos möglich. - Bei dem Teilstück des Flurstücks 1922, das weiterhin zum Außenbereich gehören soll, handelt es sich um eine Baulücke (Tannensteigstraße biegt ab, siehe neuer Straßenausbau). Da das Grundstück 1922 und 1921 demselben Eigentümer gehören, wäre eine Bebauung zu einem späteren Zeitpunkt möglich, ohne sich am Straßenausbau zu beteiligen. - Wir befürchten eine spätere Satzungsänderung bzw. Festlegung Innen-/Außenbereich, ggf. nach einer Zuständigkeitsänderung oder nach einem Wechsel der Eigentumsverhältnisse des Flurstücks 1922.	**Zurückweisung** Die Größe des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung ergibt sich auf Grund der gesetzlichen Vorgabe, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt und die Einbeziehung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein müssen. Die Einbeziehung von Teilflächen der Parzelle Nr. 1922 ist nicht willkürlich erfolgt, sondern unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der städtebaulichen Zielsetzung und der gesetzlichen Vorgaben des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen verlangt kumulativ die Prägung der Flächen durch den angrenzenden Bereich. Dieser ist bei den Parzellen Nr. 1921 und 1922 überwiegend durch die freie Landschaft mit Wiesen- und Gartenflächen, Streuobstbeständen und einem begrenzenden Weg geprägt. Für die geordnete städtebauliche Entwicklung am nordwestlichen Ortsrand von Baisingen ist neben der kleinräumigen Bereitstellung einzelner Baugrundstücke und der Bestimmung des Ortsrandes die Erhaltung der angrenzenden Landschaft ein zusätzliches Ziel. Eine vollständige oder nahezu lückenlose Arrondierung des jeweiligen im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch alle angrenzenden Flächen ist nach Gesetzeslage nicht zulässig. Die Einbeziehung einzelner Flächen beinhaltet nicht zwingend Einheiten wie vollständige Grundstücke. Die grundsätzliche Entscheidung, ob und inwieweit Außenbereichsflächen einbezogen werden sollen, obliegt der Gemeinde. Ein Anspruch Privater und

Ergänzungssatzung "Tannensteigstraße" in Rottenburg am Neckar - Baisingen
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung

		sonstiger Dritter auf Einbeziehung von Flächen des Außenbereichs in eine Satzung oder den Erlass einer solchen besteht nicht. Die Berücksichtigung der Interessen von Grundstückseigentümern auf Einbeziehung in eine Satzung ist ein Abwägungsbelang. Die Interessen der Anwohner im Hinblick auf die ausgelöste Erschließungsbeitragspflicht wurden in der Form berücksichtigt, dass der südliche Teil der Parzelle Nr. 1922, der tatsächlich durch die bauliche Nutzung der Umgebung vorgeprägt ist, in das Satzungsgebiet einbezogen wurde. Bei der Parzelle Nr. 1922 handelt es sich nicht um eine „Baulücke", sondern um Außenbereichsfläche. Eine sofortige Bebauung ist ohne planungsrechtliche Grundlage ausgeschlossen; die Parzelle befindet sich nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs. Die für eine Bebauung erforderliche planungsrechtliche Grundlage wird durch die geplante Innenbereichssatzung geschaffen. Eine Bebauung der außerhalb des Satzungsgebietes liegenden Flächen durch nicht privilegierte Vorhaben ist zu einem späteren Zeitpunkt nicht möglich. Für eine Änderung der Satzung liegt die Planungshoheit wie bei allen Planungsvorhaben bei der Gemeinde; hierfür wäre ein Verfahren entsprechend BauGB erforderlich. Für den Bereich östlich der Tannensteigstraße sind über die projektierte Innenbereichssatzung hinaus keine gemeindlichen Planungen bekannt. Der Flächennutzungsplan sieht hier keine weitere geplante Wohnbaufläche vor.
2	Zu o.g. Satzungs-Entwurf möchten wir, die Anwohnergemeinschaft nördliche Tannensteigstraße, folgende Stellungnahme abgeben: 1. Behandlung der FlSt. 1922, 1921 und 1873/2 Die Fakten: - Die o.g. Flurstücke werden durch die Ausbaumaßnahme erschlossen. - Die Flst. 1922 und 1921 sind im FNP als „zur Bebauung anstehend" gekennzeichnet. - Der Bebauungszusammenhang ist auf beiden Seiten der Straße gegeben und endet linksseitig mit Gebäude Hausnr. 41 und rechtsseitig mit Gebäude Hausnr. 46.	**Zurückweisung** *siehe auch obige Ausführungen zu 1* Der Planungsbereich ist als „vorhandene gemischte Baufläche" dargestellt. Es ist zu beachten, dass die Darstellungen in einem Flächennutzungsplan (FNP) nicht parzellenscharf abgegrenzt sind, auch wenn dies bei einer Überlagerung mit Katastergrenzen so erscheinen mag. Des Weiteren resultiert aus dem FNP keine Bindungswirkung gegenüber der Öffentlichkeit.

Ergänzungssatzung "Tannensteigstraße" in Rottenburg am Neckar - Baisingen
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung

	- Die Baulücken zwischen Hausnr. 30 und 36 sowie zwischen Nr. 29 und 39 werden im Zuge dieser Maßnahme geschlossen. - Der als begrenzendes Element genannte Feldweg, welcher über das Flst. 1922 führt, ist kein festgelegter Weg und nicht in entsprechenden Plänen verzeichnet. Er ist durch gewohnheitsmäßige Nutzung der Überfahrtsrechte entstanden. - Vorbereitend zur Bebauung von Flst. 1873/2 wurde bereits eine Stromzuleitung für die Straßenbeleuchtung entlang des weiterführenden Feldweges auf Höhe des Gebäudes Nr. 44 verlegt. - Das Verkehrszeichen, welches den Feldweg (und damit auch den Beginn des Außenbereichs) kennzeichnet, steht nicht am Beginn des Feldweges, sondern ca. 60 m weiter außerhalb. Die Bewertung: Auf den ersten Blick erscheinen die Flst. 1952 und 1949 als ob sie auf der linken Seite der Straße liegen würden. Dies ist jedoch nicht der Fall, da die Straße eine Kurve (ca. 90 Grad) beschreibt, liegen diese auf der rechten Seite. Deshalb ist zumindest Flst. 1922 als Baulücke zwischen Gebäude Nr. 36 und Nr. 44 zu werten und kann deshalb nicht dem Außenbereich zugeordnet werden. Um als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ zu gelten, ist es zu klein. Deshalb kann auch nicht ein Teil davon mittels einer Ergänzungssatzung „einbezogen“ werden. Als Folge daraus würde die teilweise Zuordnung zum Außenbereich den Bebauungszusammenhang unterbrechen, so dass die nachfolgenden Flst. auf dieser Straßenseite (1952 und 1949) ebenfalls im Außenbereich liegen würden. Dies wäre im vorliegenden Satzungsentwurf falsch dargestellt und auch nicht sinnvoll. Einige Fakten legen nahe, dass die o.g. Flst. mittelfristig bebaut werden sollen und die Zuordnung zum Außenbereich nur kurzfristig erfolgt. Deshalb ist der vorliegende Satzungsentwurf als sogenannte „Gefälligkeitsplanung“ zu sehen und damit abzulehnen. Um eine sinnvolle Abrundung und eine gerechte Verteilung der Lasten im Rahmen der Erschließung zu erreichen, beantragen wir, die Flst. 1922 und 1921 über die klarstellende Funktion und eine Teilfläche von Flst. 1873/2 über die ergänzende Funktion dieser Satzung als unbeplanten Innenbereich festzulegen.	Am nordöstlichen Rand der Tannensteigstraße ist ein Bebauungszusammenhang nicht durchgängig gegeben. Der betreffende bisher nicht „ausgemarkte“ Weg wird entsprechend dem Wege- und Gewässerplan der Flurneuordnung in seiner Funktion weiterhin bestehen. Im Zuge des Ausbaus der Tannensteigstraße erfolgte zur Stromversorgung des beitragspflichtigen Teils eine Erdverkabelung. Da der Gebäudezugang von Gebäude Nr. 44 auf der östlichen Seite liegt, wurde die Stromzuleitung in die Wegparzelle Nr. 1951 verlegt. Sonstige Erschließungsmaßnahmen für eine Straßenbeleuchtung des Feldweges oder für die östlich des Feldweges im Außenbereich gelegene Parzelle Nr. 1873/2 wurden nicht vorbereitet. Durch den Ausbau der Tannensteigstraße ist die Parzelle Nr. 1873/2 nicht erschlossen. Eine verkehrsrechtliche Beschilderung hat keine Auswirkung hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Definition von „Außenbereich“. Bei Parzelle Nr. 1922 handelt es sich planungsrechtlich nicht um eine „Baulücke“, sondern um Außenbereich. Für die Beurteilung Innen-/Außenbereich wird ein Straßenverlauf bzw. deren beidseitiger Anbau regelmäßig nicht herangezogen. Die bereits bebauten Grundstücke Nr. 1949 und 1952 sind zur Klarstellung in den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung einbezogen. Für den Bereich östlich der Tannensteigstraße sind über die projektierte Innenbereichssatzung hinaus keine gemeindlichen Planungen bekannt. Der Flächennutzungsplan sieht dort keine weiteren Wohnbauflächen vor. Das Erfordernis des Einbeziehens von Parzellen ist nach Sinn und Zweck der Ergänzungssatzung zu beurteilen; eine zahlenmäßige Bestimmung ist nicht möglich; maßgeblich ist die städtebauliche Relevanz der einzubeziehenden Flächen nach Größe und Zahl. Aus städtebaulicher Sicht besteht keine Veranlassung die genannten Bereiche einzubeziehen; ein Anspruch privater und sonstiger Dritter besteht nicht. Im Hinblick auf die Verteilung der Belastung durch den Ausbau der Tannensteigstraße wurden Teile der Parzelle Nr. 1923 und 1922 in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.

Ergänzungssatzung "Tannensteigstraße" in Rottenburg am Neckar - Baisingen
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung

	2. Abgrenzung des Innenbereichs nach Norden Hier ist festzustellen, dass die zukünftige Abgrenzung des Innenbereichs viel zu weit in den Außenbereich hineinragt. Üblich ist die Festlegung auf die hintere Hauskante (Tiefenbegrenzung wie in der Informationsveranstaltung am 25.03.2015 zugesagt). In der aktuellen Darstellung wären die Bereiche hinter den Gebäuden Hausnr. 44 und 46 nun doch für Wohnbauzwecke nutzbar, was den Bestimmungen in der Baugenehmigung für Nr. 44 widersprechen würde. Relevant für diese Abgrenzung muss die Nutzung zu Wohnzwecken sein, so dass der separate Geräteraum hinter dem Gebäude Hausnr. 46 im Außenbereich liegen sollte.	Die genannte Informationsveranstaltung bezog sich u.a. auf die Ermittlung der Erschließungsbeiträge, bei der von einer Grundstückstiefe von 30 m ausgegangen wird; bei einer tieferen Bebauung eines Grundstücks bezieht sich die erschließungsbeitragsrechtliche Begrenzung auf dem Grundstück auf die letzte/äußerste Bebauung - unabhängig von der Nutzung - einschl. 2,50 m Abstand, der dem gesetzlichen Mindestgrenzabstand nach LBO entspricht. Diese der aktuellen Rechtslage entsprechende beitragsrechtliche Ermittlung ist nicht identisch mit der planungsrechtlichen Vorgehensweise zu Beurteilung von Innen- bzw. Außenbereich, bei der üblicherweise von der Hinterkante der letzten Bebauung ausgegangen wird. Die nördliche Abgrenzung des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung im Bereich der Gebäude „Tannensteigstraße 44 und 46“ erfolgte in der Form, dass von der nördlichen Gebäudekante von Nr. 46 (einschließlich Nebenanlage) ein Abstand von 2,50 m eingehalten ist. Der angesprochene Geräteraum hat eine Größe, die im Außenbereich nicht zulässig wäre. Auf Grund der abschließenden Definition des Siedlungskörpers am nordwestlichen Ortsrand besteht für die angesprochenen Grundstücke noch geringfügige Erweiterungsmöglichkeit.

B. Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.12.2015 zur Stellungnahme aufgefordert.
Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen wörtlich dargestellt.

Lfd. Nr.	Behörden	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Abwägungsvorschlag
1	**Landratsamt Tübingen** **Abteilung 40** **Wilhelm-Keil-Straße 50** **72072 Tübingen** Schreiben vom 13.01.2016 Az.: 40.4/621.13 / Str (baupl V)	**I. Umwelt und Gewerbe** **1. Gesetzliche Vorgaben** **1.1 Art der Vorgabe** Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. **1.2 Rechtsgrundlage** § 34 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB **2. Bedenken und Anregungen** (gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage) Nicht nur bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, sondern auch bei der Aufstellung von Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Die vorgelegten Unterlagen lassen noch nicht erkennen, inwieweit dieser Grundsatz in die Planungsüberlegungen eingeflossen ist. Der Bedarf an (weiteren) Bauflächen in Baisingen sollte nachvollziehbar dargelegt werden.	**Kenntnisnahme / Zustimmung** Die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils am nordwestlichen Ortsrand von Baisingen hat neben der Ausweisung von nur rund vier neuen Baugrundstücken zur Folge, dass der angrenzende Außenbereich geschützt ist. Die Satzung beinhaltet das „Einfangen“ von baulichem Bestand, Baulückenentwicklung und eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs zur Abrundung des Ortsrandes. Sie ermöglicht eine weitgehend beidseitige Bebauung an der Tannensteigstraße; in geringem Umfang wird neues Bauland zur Eigenbedarfsdeckung geschaffen. Der schonende und sparsame Umgang mit Grund und Boden erfolgte bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung u.a. in der Form, dass sich die für eine Bebauung ergänzten Bereiche auf einen geringen Flächenanteil von ca. 1.900 m² beschränken; der damit verbundene Eingriff wird über Maßnahmen des Ökokontos ausgeglichen (Kosten in Höhe von rd. 9.520 €). Der größte Teil des Satzungsgebietes hat klarstellenden Charakter. Die Innenbereichssatzung umfasst folgende Maßnahmen der Innenentwicklung: Die zwischen den Gebäuden Tannensteigstraße Nr. 29 und Nr. 39 liegende Parzelle Nr. 1923 gehörte zu einem

Ergänzungssatzung "Tannensteigstraße" in Rottenburg am Neckar - Baisingen
Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung

			früheren landwirtschaftlichen Anwesen, dessen Hochbauten bereits vor Jahren abgeräumt wurden. Insoweit handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung ehemals anders genutzter Flächen. Die einbezogenen Parzellen Nr. 32, 32/2 bis 32/6 sind ebenfalls aus der Umnutzung eines ehemals leerstehenden landwirtschaftlichen Anwesens entstanden. Die Bevölkerungsentwicklung in Baisingen zeigt sich Ende 2015 stabil mit 1.232 EW wie im Vorjahr. Es besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken; 2015 wurden elf gemeindliche Bauplätze veräußert. Die aktuellen größtenteils in Privateigentum befindlichen 43 Baulücken im Stadtteil können zur Bedarfsdeckung jedoch nicht mobilisiert werden. Die Grundsätze u.a. nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sind berücksichtigt. Die Begründung wurde unter Pkt. 5 entsprechend ergänzt.
		II. Vermessung und Flurneuordnung **Hinweis:** Das Flurstück Nr. 1922 Gemarkung Baisingen ist im Flurbereinigungsverfahren Mötzingen/Rottenburg-Baisingen (L 1361) beteiligt. Momentan wird das Wegenetz ausgebaut. Die Neuzuteilung folgt zu einem späteren Zeitpunkt.	**Kenntnisnahme** Das Flurstück Nr. 1922 wurde mit einem Teilbereich in den Satzungsbereich einbezogen, so dass der vorhandene Weg berücksichtigt ist. Laut Entwurf des Wege- und Gewässerplans des Flurbereinigungsverfahrens wird dieser bisher nicht „ausgemarkte“ Weg künftig unverändert erhalten bleiben.

Rottenburg am Neckar, den 02.03.2016

Gabriele Klein
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

Weiteres Vorgehen

- Nach Abwägung und Satzungsbeschluss wird der Beschluss der Ergänzungssatzung „Tannensteigstraße“ öffentlich bekannt gemacht; die städtebauliche Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

- Vor dem In-Kraft-Treten wird die städtebauliche Satzung der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt.

Beschlussantrag

Der Gemeinderat

1. stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen zu,
2. stimmt der unter Pkt. 5 ergänzten Begründung in der Fassung vom 02.03.2016 zur Ergänzungssatzung „Tannensteigstraße“ zu und
3. beschließt die Ergänzungssatzung „Tannensteigstraße“ in der Fassung vom 16.10.2015 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB als Satzung.

Tannensteigstraße 29 und ehem. Parz. Nr. 1923 (von Osten)

vorher

nachher

Tannensteigstraße 29 und ehem. Parz. Nr. 1923 (von Westen)

vorher

nachher

Tannensteigstraße 36 (von Norden), Parz. Nr. 1922 und Feldweg

vorher

nachher

Östlicher Feldweg

vorher

nachher

Tannensteigstraße 41 – 44 und Parz. Nr. 1922 (von Süden)

vorher

nachher