



B E S C H L U S S V O R L A G E

Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau

Beschluss über die Aufstellung einer Ergänzungssatzung in Eichgraben, Am Walde

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Abstimmung			
			anwesend	ja	nein	enthalten
Ortschaftsrat Eichgraben	08.09.2020	Anhörung				
Ortschaftsrat Eichgraben	13.10.2020	Vorberatung				
Technischer und Vergabeausschuss	22.10.2020	Vorberatung				
Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau	29.10.2020	Entscheidung				

Gesetzliche Grundlage:	§ 34 Abs. 4-6 BauGB
Bereits gefasste Beschlüsse	-
Aufzuhebende Beschlüsse	022/2020 Beschluss über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf dem Grundstück Am Walde 4, OT Eichgraben

Finanzielle Auswirkungen / Deckungsnachweis:

Veranschlagt unter HH-Stelle/ Produktkonto	
Bezeichnung der HH-Stelle/ Produktkonto	

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtbetrag	aktuelles HH-Jahr	Folgejahre jährlich
Aufwendungen	ca.30.000 €		
zuzügl. Abschreibungsaufwand			
zuzügl. geschätztem Bewirt- schaftungsaufwand			
Erträge	ca. 20.000 €		

gezeichnet
 Zenker
 Oberbürgermeister

Begründung:

Mit Beschluss Nr. 022/2020 hatte der Stadtrat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Grundstück Am Walde 4, Flurstück 2810/1 beschlossen. Als zuständiges Fachamt hatte das Referat Stadtplanung die Ablehnung der Beschlussvorlage empfohlen, da es über die Baugrundstücke im bestehenden Bebauungsplan und im unbeplanten Innenbereich hinaus im Ortsteil Eichgraben weder einen grundsätzlichen Baulandbedarf gibt, noch erkennbar ist, dass bei einem etwaigen Bedarf gerade diese Fläche besonders geeignet wäre, insbesondere weil sie sich im Landschaftsschutzgebiet befindet.

Da sich der Stadtrat aber entgegen dieser Empfehlung für die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans entschieden hat, prüfte das Fachamt im Interesse des Vorhabenträgers die Möglichkeit eines weniger aufwändigen Planverfahrens, das ebenfalls das Ziel erreichen kann, Baurecht für das Eigenheim des Vorhabenträgers herzustellen.

Statt eines Bebauungsplans kommt für die Herstellung von Baurecht hier eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Frage. Grundsätzliche Bedingung für die Möglichkeit einer solchen Satzung ist, dass die in den Innenbereich einzubeziehende Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden bebauten Bereichs geprägt wird. Diese Bedingung ist erfüllt, da die unmittelbar angrenzenden Grundstücke im B-Plan-Gebiet „Am Walde“ inzwischen überwiegend bebaut sind und so den baulichen Rahmen bilden, aus dem sich die Zulässigkeit für neue Vorhaben im Bereich der Ergänzungssatzung gemäß § 34 BauGB ableiten lässt.

Wesentlicher Vorteil einer Ergänzungssatzung ist das schnellere und kostengünstigere Aufstellungsverfahren. Erstens muss kein städtebauliches Konzept erarbeitet werden, sondern die Zulässigkeit zukünftiger Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Einfügensgebot in die Umgebung). Zweitens kann die Satzung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden. Das Aufstellungsverfahren ist jedoch ebenso ergebnisoffen wie im Falle eines Bebauungsplans.

Im Gegensatz zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dessen Geltungsbereich durch das Vorhaben fixiert ist, muss sich die räumliche Abgrenzung einer Ergänzungssatzung jedoch an städtebaulichen Kriterien orientieren. Eine Ergänzungssatzung allein für das Vorhabensflurstück 2810/1 ist in diesem Fall städtebaulich nicht begründbar. Soll aus o.g. Gründen ein Verfahren zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung eingeleitet werden, ist es städtebaulich geboten, den Geltungsbereich dieser Satzung südlich entlang der Straße Am Walde zumindest vom Bestandsgebäude Am Walde 2 bis zu den Bestandsgebäuden Am Walde 6 zu definieren. Die Abgrenzung nach Süden orientiert sich an der Position der bestehenden Gebäude Nr. 2 und 6, deren Entfernung von der Straße durch neue Gebäude nicht überschritten werden sollte. Eine Ausnahme bildet das bestehende Eigenheim Am Walde 4, das etwas hinter dieser Linie liegt, aber nach Errichtung weiterer Gebäude innerhalb dieser Linie ebenfalls dem Bauungszusammenhang (Innenbereich) zuzurechnen wäre. Das so abgegrenzte Satzungsgebiet umfasst ca. 7900 m².

Die angegebenen Kosten für das ergebnisoffene Verfahren und für die noch nicht bekannten Ausgleichsmaßnahmen, die erst im Rahmen der Planung ermittelt und festgesetzt werden, sind bislang nur eine sehr grobe Schätzung, die in beiden Richtungen erheblich von den tatsächlichen Kosten abweichen kann. Für das Planverfahren fallen Kosten insbesondere für die Verfahrensdurchführung sowie die landschaftspflegerische Begleitplanung (Eingriffs-Ausgleichs-Berechnung) an. Aus anderen Gemeinden sind für ähnliche Verfahren Kosten zwischen 3.500 und 10.000 € bekannt.

Welche Kosten für Ausgleichsmaßnahmen anfallen, hängt vom Umfang des Eingriffs sowie von der Art der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ab. Beides ist Gegenstand der Planung und kann heute nicht zuverlässig beziffert werden. Folgende näherungsweise Annahmen dienen lediglich als grobe Orientierung: Ausgangsbiotop der unbebauten Flächen ist eine magere Frischwiese (25 Punkte pro m²), Zielwert für eine Überbauung (Gebäude- und Verkehrsflächen) 0 Punkte pro m², Zielwert für die Freiflächen (Hausgärten) 8 Punkte pro m². Aus dem angrenzenden B-Plan ist eine maximale Überbaubarkeit von 45% abzuleiten, das wären bei 7900 m² Satzungsfläche 3555 m² mögliche Überbauung, wovon jedoch schon ca. 1740 m² überbaut sind, d.h. zusätzlich können maximal 1815 m² versiegelt werden. Damit ergeben sich als Eingriff (1815 m² * 25 Punkte) + (4345 m² * 17 Punkte) = 119.249 Punkte.

Diese Punktzahl kann durch sehr unterschiedliche Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden. Nimmt man als Orientierung die Waldumbaumaßnahmen des städtischen Forstbetriebs 2013-1017 an, die im B-Plan-Verfahren „Industriegebiet Hirschfelde zwischen Bahnlinie und Neiße“ als Ausgleich anerkannt wurden und den Forstbetrieb durchschnittlichen 18,9 Cent pro Ökopunkt kosteten, so ergeben sich unter Berücksichtigung einer Teuerung von ca. 15% gegenüber dem o.g. Zeitraum für die geschätzte Punktzahl Kosten in Höhe von 25.919 €.

Die Kosten des Planverfahrens und der Ausgleichsmaßnahmen sind von den Grundstückseigentümern der Flurstücke 2809/2, 2810/1 und 2810/2 zu jeweils einem Drittel zu tragen, da auf diesen

drei Grundstücken neue Gebäude errichtet werden könnten, falls die Satzung Rechtskraft erlangt. Dazu sind mit den Eigentümern Verträge zur Kostenübernahme zu schließen. Da sich eines der Grundstücke im Eigentum der Stadt befindet, sie also ein Drittel der Planungs- und Ausgleichsmaßnahmekosten selbst tragen muss, sind lediglich zwei Drittel der Aufwendungen als Einnahmen dargestellt. Das städtische Grundstück ist allerdings bis 31.12.2032 verpachtet und der Pachtvertrag seitens der Stadt vor diesem Zeitpunkt nicht ordentlich kündbar.

Ist einer der privaten Grundstückseigentümer nicht zur anteiligen Kostenübernahme bereit, so scheidet die Möglichkeit zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung, deren Kosten von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen werden, aus. Für diesen Fall sieht der Beschluss vor, das mit Beschluss 022/2020 eingeleitete Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans fortzusetzen.

.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau beschließt die Aufstellung einer Ergänzungssatzung „Am Walde“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Gebiet südlich der Straße Am Walde im Ortsteil Eichgraben (siehe Anlage 1). Die für das Aufstellungsverfahren und für die in der Satzung festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen anfallenden Kosten sind zu je einem Drittel von den Eigentümern der Flurstücke 2809/2, 2810/1 und 2810/2 zu tragen.

Die vollständige Kostenübernahme für das Aufstellungsverfahren ist mit den Grundstückeigentümern vor Aufstellung der Satzung vertraglich zu vereinbaren. Besteht keine Bereitschaft der privaten Grundstückseigentümer zur Übernahme der Kosten, ist von einer Ergänzungssatzung abzusehen und das durch Beschluss Nr. 022/2020 eingeleitete Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf dem Grundstück Am Walde 4, Flurstück 2810/1 fortzusetzen.