Gemeinde Hemmingen

Vorlage Nr.: 015/2023

Federführung:	Bauamt	Datum:	27.01.2023
Sachbearbeiter:	Tobias Adolph	AZ:	621.42:Schloßgartenstraße

Beratungsfolge	**Termin**		
Gemeinderat	07.02.2023	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage
Abrundungssatzung "Schloßgartenstraße" - Satzungsbeschluss

Sachverhalt:
Das Flurstück Nr. 2726/1 (1.455 m²) liegt unmittelbar zwischen der Trasse der Strohgäubahn und der Schloßgartenstraße. Auf der östlichen Flurstücksfläche befindet sich das Anfang der 1970er Jahre nach § 34 Bundesbaugesetz (BBauG) genehmigte Einfamilienhaus mit Doppelgarage. Die restliche Flurstücksfläche, die sich über 100 m und spitz zulaufend nach Westen erstreckt, ist unbebautes Grünland. Gebäude könnten hier aufgrund mangelnder Erschließung und aufgrund der Grundstücksform nicht errichtet werden. In Frage kämen hier nur landwirtschaftliche Nebenanlagen. Eine Aufstellung von Solarkollektoren wäre aufgrund der Bäume südlich der nur 5,50 m breiten Schloßgartenstraße im Betrieb unwirtschaftlich.

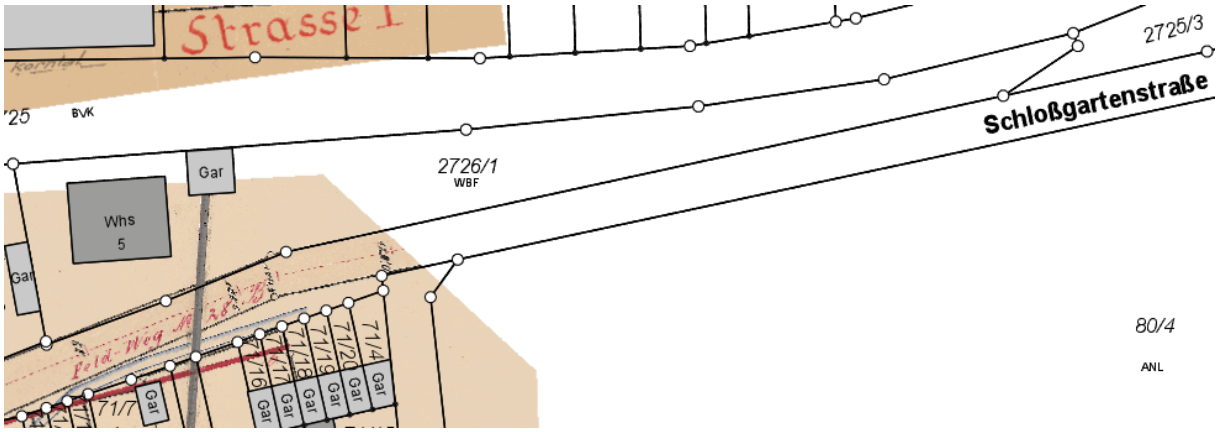
Luftbildaufnahme (2021) mit Kennzeichnung der Bebaubarkeitsgrenze und Tiefbauerschließung

Anlässlich der Grundsteuerreform wurde nun festgestellt, dass das gesamte Grundstück als gemischte Baufläche und baureifes Land beurteilt und der Bodenrichtwertzone „Ortskern“ zugeordnet wurde. Dies trifft jedoch ohne jeden Zweifel nur für den östlichen Teil des Grundstücks zu. – Generell ist festzuhalten, dass auch nicht bebaubare Flächen eines Baugrundstücks mit dem gleichen Bodenrichtwert zu bewerten sind, wie die bebaubaren Flächen, da die von Bebauung freizuhaltenden Flächen eine qualitative Aufwertung der Gebäude im Baufenster begründen können. Auch großzügige Gartenflächen im Innenbereich können deshalb nicht mit Acker oder Grünland im Außenbereich vergleichen werden. Die Eigentümer haben deshalb eine Flurstücksteilung veranlasst, um zivilrechtlich zwischen Wohnbaufläche und Grünland zu unterscheiden.

Bauplanungsrechtlich liegt das östliche Teilgrundstück nun zweifelsfrei im Außenbereich. Bei strenger Auslegung der herrschenden Rechtsprechung verläuft die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich entlang der Gebäudekanten der Wohnhäuser Schloßgartenstr. 5 und Schloßgartenstr. 12 im Südwesten. – Aus städtebaulicher Sicht ist jedoch der Bereich zwischen der Bebauung Schloßgartenstr. 5 und der nach Norden verlängerten Flurstücksgrenze des Regenrückhaltebeckens im Süden interessant. Bis hierhin ist sowohl eine Erschließung mit Strom, Abwasserkanal und Trinkwasserleitung gegeben, als auch die verkehrstechnische Anbindung, da erst hier das Durchfahrtsverbot durch die östliche Schloßgartenstraße beginnt. Auf dieser Grundstücksfläche böte sich eine Bebauung im Sinne einer Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortschaft an, um so einen weiteren Bauplatz zur Verfügung zu stellen. – Um Rechtssicherheit für die Grundstückseigentümer, aber auch Rechtsklarheit für die von der bauplanungsrechtlichen Situation tangierte Behörden (Baurechtsbehörde, Gutachterausschuss, Bodenwertstelle des Finanzamtes) zu schaffen, schlägt die Gemeindeverwaltung den Erlass einer „Klarstellungssatzung“ vor.

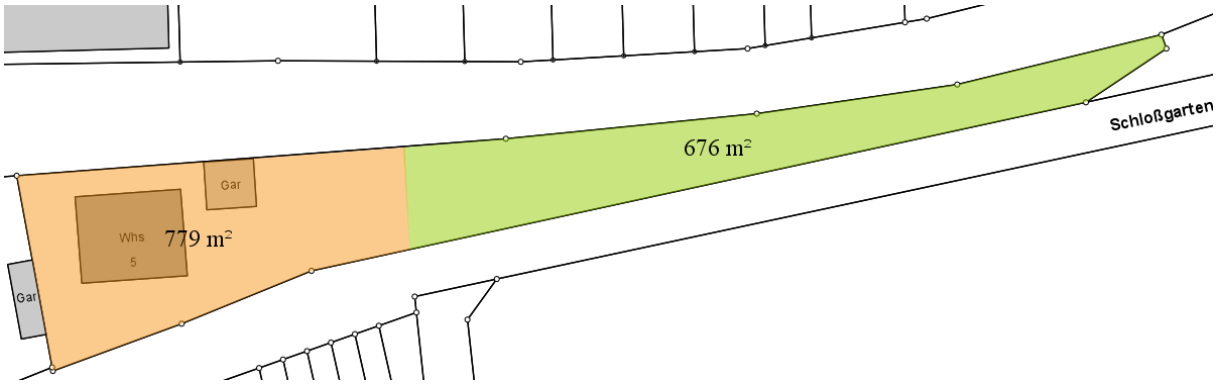
Bei einer solchen Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB handelt es sich im eigentlichen Sinne nicht um eine rechtssetzende Satzung, sondern vielmehr um einen Klarstellungsbeschluss mit deklaratorischer Funktion. Im Gegensatz zu den Abrundungssatzungen nach Nr. 2 und 3 werden hierbei keine Außenbereichsflurstücke zum Innenbereich erklärt, sondern es wird gegenüber Dritten nur festgestellt, dass kleinere Flächen, die bereits innenbereichstypische Eigenschaften aufweisen, als zum Innenbereich, also zur im Zusammenhang bebauten Ortschaft gehörig angesehen werden. Eine solche Feststellung ist selbstverständlich nur möglich, wenn dem keine explizite Bauleitplanung entgegensteht.

Im Flächennutzungsplan „Schwieberdingen-Hemmingen 2020“ ist das Flurstück Nr. 2726/1 insgesamt als gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt. Einfaches Bauplanungsrecht besteht nur in Form einer alten „Baulinie am Feldweg Nr. 28“ von 1907, südlich entlang der heutigen Schloßgartenstraße:



Darstellung der alten „Baulinie am Feldweg Nr. 28“

Unter Berücksichtigung des Entwurfs des Fortführungsnachweises 2023/1 vom 26.01.2023 soll somit der westliche Teil des Grundstücks bis auf Höhe der Zuwegung zum Regenrückhaltebecken (Flurstück Nr. 80/1) als zum Innenbereich gehörig festgelegt werden:



Gemäß Kommentierung ist nicht einmal eine Behördenbeteiligung erforderlich. Vor Inkraftsetzung sollen jedoch die unmittelbar mit dem Bauleitplanungsrecht befassten Fachbehörden, also das Landratsamt Ludwigsburg sowie das Regierungspräsidium Stuttgart) um Stellungnahme gebeten werden. Aufgrund der laufenden Einspruchsfrist im Grundsteuerfestsetzungsverfahren ist wiederum eine förmliche Entscheidung der Gemeinde erforderlich, um eine grundsätzliche Neubewertung der Teilgrundstücke zu ermöglichen.

Da die von der Abrundungsentscheidung betroffene Grundstücksfläche nicht an Außenbereichsflächen privater Dritter angrenzt, ist vorab auch keine Öffentlichkeitsbeteiligung notwendig oder sinnvoll.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, die Abrundungsentscheidung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB als sogenannte Klarstellungssatzung zu beschließen, jedoch erst nach Eingang der Stellungnahmen der Baurechtsfachbehörden ortsüblich bekanntzumachen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt

1. Die Abrundungssatzung „Schloßgartenstraße“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 GemO als Satzung.
2. die Satzung erst nach Eingang der befürwortenden Stellungnahmen der Baurechtsfachbehörden bekanntzumachen.

Finanzierung:

Laufende Aufwendungen der Bauleitplanung

Letzte Beratung:

-

Anlagenverzeichnis:

Lageplan zur Abrundungssatzung „Schloßgartenstraße“ vom 30.01.2023
Kurzbegründung vom 30.01.2023
Satzungsentwurf