

**Gemeindevertretung
der Gemeinde Glashütten**



XVIII. Wahlperiode

Drucksache-Nr.: 108/GV/XVIII

Glashütten, 10.03.2017

**Vorlage des Gemeindevorstandes
- öffentlich -**

Az.: Amt III-WI/pa

**Anfrage der CDU-Fraktion vom 09.03.2017 bezüglich verschiedener Fragen zum Thema
"Bebauungsplan - Über dem Seegrund";
hier: Beantwortung durch den Gemeindevorstand**

Anfrage:

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 10. November 2016 wurde der Empfehlung des BSA gemäß DS71/GV/BSA zum Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ entsprechend Beschluss gefolgt. Nach bekannter Ausführung wird eine zusätzliche Erschließung über eine Zuwegung zum ausgewiesenen Gebiet als nicht notwendig angesehen, ohne aber mengenmäßig darzustellen, welche Verdichtung mit dem Beschluss ermöglicht wird.
Für uns ergeben sich folgende Fragen.

1. Wieviele Grundstücke erfasst der Bebauungsplan „Über dem Seegrund“ in Abhängigkeit folgender Baugrößen:
 - <math><600\text{ m}^2</math>
 - 600 m^2 bis 800 m^2
 - 800 m^2 bis 1200 m^2
 - 1200 m^2 bis 1600 m^2
 - 1600 m^2
2. Welches Verdichtungspotenzial ergibt sich aus den Antworten zu Frage 1?
3. Ausnahmen bei Bestandsbebauungen können zugelassen werden. Ist es, beispielhaft bei einer bebauten Grundstücksfläche von 1000 m^2 , möglich, eine Teilung in $2 \times 500\text{ m}^2$ oder eine Teilung in 600 m^2 und 400 m^2 vorzunehmen und somit die Bebauung beider Grundstücke zu realisieren?

Antwort des Gemeindevorstands:

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits erläutert, wurden in den vergangenen Jahren zunehmend einzelne Grundstücke im Plangebiet weiter unterteilt und es erfolgte eine städtebauliche Nachverdichtung, deren Fortschreiten weiter absehbar ist, sodass die Gemeinde Glashütten aufgrund der absehbaren Kapazitätsgrenzen der verkehrlichen Erschließung sowie auch der begrenzten Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgung des Plangebietes das Erfordernis sieht, die weitere städtebauliche Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und zu ordnen. Hierbei stellt sich das Problem, dass die Gemeinde hier an die einschlägigen raumordnerischen Zielvorgaben zur Siedlungsdichte gebunden ist und insofern keine ausschließlich bestandsorientierte Begrenzung der weiteren städtebaulichen Entwicklung möglich ist. Seitens der Gemeinde Glashütten ist daher eine Abwägungsentscheidung zwischen den berührten öffentlichen und privaten Belangen zu treffen, die vorliegend insbesondere das Spannungsfeld zwischen dem öffentlichen Interesse einer leistungsfähigen infrastrukturellen Ausstattung einerseits sowie den privaten Belangen der Grundstückseigentümer mit der grundgesetzlich garantierten Eigentumsfreiheit und den gesetzgeberischen Vorgaben hinsichtlich des grundsätzlichen Vorrangs einer baulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung andererseits zu bewältigen hat. Demnach werden Festsetzungen, die erkennbar den aktuellen Zustand zementieren und künftig keinerlei städtebauliche Entwicklung mehr zulassen, nicht nur nicht sachgerecht, sondern auch städtebaurechtlich letztlich unzulässig sein, da hierdurch kein erforderlicher Interessenausgleich im Sinne einer verfassungsrechtlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Abwägungsentscheidung zwischen den berührten Belangen erzielt wird.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß der im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 enthaltenen raumordnerischen Zielvorgabe 3.4.1-9 für die verschiedenen Siedlungstypen auf das Bruttowohnbauland bezogene Dichtevorgaben einzuhalten. Hinsichtlich der Dichtevorgaben ist vorliegend grundsätzlich von der Kategorie 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar im ländlichen Siedlungstyp auszugehen. Die Obergrenzen sind im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich einzuhalten; die unteren Werte dürfen ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen können insbesondere durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteiles sowie durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten begründet werden. Das formulierte Planziel sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes und folgen dabei den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Glashütten zur Schaffung eindeutiger bauplanungsrechtlicher Rahmenbedingungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Bereich des Plangebietes. Zudem handelt es sich im Wesentlichen um eine bestandsorientierte Planung innerhalb der Ortslage, sodass die im Bestand zu verzeichnende Unterschreitung der einschlägigen Dichtevorgaben aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht, zumal durch den Bebauungsplan die Möglichkeiten zur städtebaulichen Nachverdichtung bauplanungsrechtlich geschaffen, gleichzeitig aber auch gesteuert werden. Zudem beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke und höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, sodass den raumordnerischen Zielvorgaben zur Obergrenze der städtebaulichen Dichte für den Bereich des Plangebietes Rechnung getragen werden kann. Die Festsetzungen zielen dabei entsprechend dem formulierten Planziel nicht auf die volle Ausschöpfung der Obergrenze von 40 Wohneinheiten je Hektar ab, sondern stellen rechnerisch sicher, dass sich die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten innerhalb des raumordnerisch zulässigen Maßes oberhalb des Mindestmaßes bewegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sowie zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden geändert und angepasst, sodass der gegenwärtigen örtlichen Situation im Rahmen der in der Bauleitplanung vorliegend beachtlichen Ziele der Raumordnung stärker Rechnung getragen werden kann. Demnach soll die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet nunmehr 600 m² (statt wie bislang vorgesehen 800 m²) betragen.

Zudem können Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits bebaute Grundstücke handelt. Im Allgemeinen Wohngebiet soll zudem je angefangene 300 m² (statt wie bislang vorgesehen 400 m²) Grundstücksfläche eine Wohnung je Wohngebäude zulässig sein. Auch diesbezüglich sollen Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden können, wenn es sich um zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits bebaute Grundstücke handelt.

Hierzu kann angemerkt werden, dass sich in Abhängigkeit der bestehenden Grundstücksgrößen im Plangebiet nicht automatisch die absolute Anzahl an zusätzlich (geschweige denn tatsächlich) zu erwartenden Wohngebäuden ableiten lässt. Dies wäre zwar rechnerisch mit hohem Verwaltungsaufwand möglich, letztlich aber für das Verständnis der Zielsetzung und Regelungen des Bebauungsplanes weder sachgerecht noch zielführend. Die im Bebauungsplan getroffenen Ausnahmeregelungen stellen jedenfalls sicher, dass es sich hierbei künftig um Ermessensentscheidungen im Einzelfall handelt, an denen die Gemeinde seitens der Bauaufsichtsbehörde beteiligt wird und die nicht automatisch zur Zulassung jeder im Einzelfall angestrebten zusätzlichen Bebauung führen müssen. Insbesondere Frage 3 lässt sich insofern mit einem „Jein“ beantworten. Grundsätzlich wäre eine solche Bebauung über die Ausnahmeregelungen zulässig, unterliegt aber einer Ermessensentscheidung im Einzelfall. Hierzu gehören dann etwa die ganz konkreten Erfordernisse der Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung etc.) an das jeweilige Baugrundstück.

gez. Brigitte Bannenber
Bürgermeisterin