



Beschlussvorlage (Nr. 2023-0151)

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Art</b>	<b>Termin</b>
Gemeinderat	öffentlich	20.11.2023

**TOP:**

Ergänzungssatzung „Kolbengärten,, - Weiteres Vorgehen

---

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat sieht von der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Kolbengärten“ ab.

---

**Sachverhalt:**

In der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 10.02.2020 wurde das Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flurstück Nr. 546/18, Kolbengärten 18, erteilt. Da der Flächennutzungsplan dort einen Bereich mit baulicher Prägung (Kleingartenanlage) festlegt, wurde das Einvernehmen zum Bauvorhaben erteilt.

Mit Schreiben vom 23.04.2020 teilte die untere Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises mit, dass das Bauvorhaben nicht genehmigt werden kann, da es nicht zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben zählt und der Flächennutzungsplan dort eine Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage festsetzt und dies nicht mit der beantragten Bebauung vereinbart ist.

Auf Anregung des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim vom 22.05.2020 wurde daraufhin in der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 10.08.2020 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung angegangen. Hierbei wurde beschlossen, dass auch ein Bauvorhaben auf dem benachbarten gemeindeeigenen Grundstück Flurstück Nr. 546/0 ermöglicht werden soll um eine maßvolle Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung in den Kolbengärten am südlichen Ortsrand zu erreichen und die bestehende Nachfrage nach Wohnbauland zu bedienen.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 26.09.2022 wurde dann die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Entwurfes der Ergänzungssatzung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Während der öffentlichen Auslegung und der Trägerbeteiligung gingen diverse Stellungnahmen ein. Zu beachten sind hierbei die beigefügten Stellungnahmen.

- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Landwirtschaft und Naturschutz  
u. a.  
„Der Leimbach zählt zu den Gewässern 1. Ordnung. Für den Uferbereich Gewässer 1. Ordnung besteht ein kraft Gesetzes geltendes Bauverbot. So dürfen nach § 61 Absatz 1 BNatSchG im Außenbereich im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie von Gewässern 1. Ordnung keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die in der Ergänzungssatzung dargestellten Baufenster, in denen eine Bebauung realisiert werden kann, liegen unter 50 Meter von der Uferlinie des Leimbaches entfernt. Der Aspekt wurde im Rahmen der Planung nicht betrachtet und bewertet und ist noch zu prüfen. Dies ist zwingend erforderlich, da andernfalls diese Vorschrift unberücksichtigt bleiben bzw. ins Leere laufen würde.“  
  
„Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange soll gemäß Begründung auf das jeweilige Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Dies birgt trotz eines grundsätzlich bestehenden Baurechts aufgrund des Bebauungsplans gewissen Risiken für die Bauherren. Darüber hinaus kann den artenschutzrechtlichen Ausführungen nicht gefolgt werden. Auf den Grundstücken sind Strukturen vorhanden, die artenschutzrechtlich relevanten Arten Lebensraum bieten können. Im Umfeld des Vorhabens sind beispielsweise Reptilienvorkommen bekannt. Insbesondere bei Reptilienvorkommen ist es einem einzelnen Bauherrn kaum möglich, gegebenenfalls artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen umzusetzen.“
- Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim  
„Die nun vorgelegte Ergänzungssatzung geht in ihrem Umgriff über die mit dem Nachbarschaftsverband abgestimmte ursprüngliche Planung (zwei Wohngebäude auf den Flurstücken Nr. 546/16 und 546/18) hinaus. Den erweiterten Umgriff sehen wir kritisch, da damit eine städtebaulich unerwünschte Siedlungsentwicklung am südlichen Ortsrand ermöglicht wird. Wir möchten auch daran erinnern, dass die Gemeinde Brühl über ausreichende und geeignete Flächenreserven an anderer Stelle verfügt, die prioritär entwickelt werden sollten und sich städtebaulich besser einfügen.“

Seitens der Verwaltung und des Planungsbüros werden keine Möglichkeiten gesehen, diese kritische Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens abzuwägen, weshalb eine Bebaubarmachung der anteiligen Fläche des gemeindeeigenen Grundstücks Flurstück Nr. 546/0 ausscheidet.

- Rechtsanwälte Philipp & Kollegen  
u. a. „Es fehlt für die Ausweisung als neues Baugebiet in der vorgesehenen Größenordnung und Ausgestaltung bereits an der Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch. Eine Erforderlichkeit ist auch dann nicht gegeben, wenn eine Planung nur vorgeschoben ist und in Wahrheit einem anderen, nicht städtebaulich veranlassten Zweck dient. Es existiert bereits ein vernünftiger Siedlungsabschluss. Es ist nicht ersichtlich, was die geplante Ergänzungssatzung dazu beitragen sollte.“  
  
„Sollen trotz innerorts ausreichend vorhandener und zu Wohnzwecken nutzbarer Grundstücke außerhalb des Ortsbereichs neue Wohngrundstücke ausgewiesen werden, müssen ausreichend gewichtige städtebauliche Gründe vorliegen, die dies auch vor dem Hintergrund des § 1 a Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch rechtfertigen.“

Die vorliegende Begründung ist in ihrem Inhalt und in ihrer Tiefe nicht geeignet, ein Planungserfordernis gestützt auf einen konkret bestehenden oder nachgefragten allgemeinen Wohnbedarf nachvollziehbar darzulegen und zu rechtfertigen. Insbesondere setzt sich die bisherige Planbegründung nicht ausreichend damit auseinander, dass zweifellos innerörtliche Baulücken und Wohnbaupotentiale an anderer Stelle, etwa in Gestalt des Baugebiets „Am Schrankenbuckel“ vorhanden sind.“

„Die Ergänzungssatzung steht im Widerspruch zu (bewusst im Rahmen der letzten Flächennutzungsplanänderung nicht geänderten) Darstellungen des Flächennutzungsplans, was zu einer Nichtvereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung führen kann.“

„Die verkehrliche Erschließung für die Grundstücke innerhalb des Satzungsbereiches kann nicht als gesichert gelten. An dieser Stelle verfügt die Straße Kolbengärten nicht über eine ausreichende Ausgestaltung um eine nach § 34 Baugesetzbuch gesicherte Erschließung zu gewährleisten.“

Die vorhandene Straße verjüngt sich in diesem Bereich auf eine Breite von 3 Metern, des Weiteren endet an dieser Stelle auch der Gehweg. Darüber hinaus ist die Parksituation äußerst kritisch.“

„Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass der vorliegende Entwurf zur Ergänzungssatzung „Kolbengärten“ zum jetzigen Zeitpunkt u.a. an nicht behebbaren Defiziten (fehlende städtebauliche Erforderlichkeit), sodass wir nach alledem anregen, das eingeleitete Verfahren insgesamt zu überdenken und aufzuheben.“

Seitens der Gemeinde Brühl wurde bezüglich der Zulässigkeit einer Ergänzungssatzung für ein einzelnes Grundstück eines privaten Bauherrn Rechtsberatung eingeholt. Dabei wurde Folgendes eruiert:

Grundsätzlich kann auch für nur ein Grundstück eines privaten Bauherrn eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Baugesetzbuch aufgestellt werden, wenn die Fläche des Grundstücks im Außenbereich liegt und durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt wird und die weiteren formell- und materiell-rechtlichen Anforderungen für die Satzung gewahrt werden.

Damit allein lässt sich eine Ergänzungssatzung für dieses Grundstück allerdings nicht rechtfertigen. Bei der Einbeziehung eines einzelnen Grundstücks eines privaten Bauherrn bedarf es sorgfältiger Prüfung und Begründung, warum die Ergänzungssatzung im Sinne des § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch für die städtebauliche Entwicklung oder Ordnung erforderlich beziehungsweise im Sinne des § 34 Absatz 5 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Dies ist hier nicht der Fall.

Aus oben genannten Gründen hat der Ausschuss für Technik und Umwelt in seiner Sitzung vom 09.10.2023 beschlossen, dem Gemeinderat zu empfehlen das eingeleitete Verfahren aufzugeben.

Der Bürgermeister:

### **Beratungsergebnisse**

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss
------------	-----------------	-----------	-------------	---------------------	------------------------

--	--	--	--	--	--