



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

⇓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Bau- und Umweltausschuss	19.11.2012	
Verwaltungsausschuss	03.12.2012	
Rat der Stadt Esens	17.12.2012	

Betreff:

Antrag von RM Schultz auf Erstellung eines Baulückenkatasters

Sachverhalt:

RM Erwin Schultz beantragt mit Schreiben vom 28.08.2012 die Erstellung eines Baulückenkatasters für die Stadt Esens.

Ein Baulückenkataster beinhaltet im Allgemeinen folgende Vorteile:

- Übersicht über bebaubare Grundstücke als Orientierungshilfe für Bauherren
- Anstoß zur Nachverdichtung von bereits in großen Teilen bebauten Gebieten
- Möglicherweise Forcierung einer städtebaulichen Lückenschließung und ggf. Schließung einer unterbrochenen Raumkante (im Besonderen in kriegszerstörten Städten), auch unter Einbezug von mindergenutzten Grundstücksflächen (z.B. Eingeschossener als Nachkriegsprovisorium in einer Umgebung, die eine deutlich höhere Geschossigkeit aufweist)
- Anstoß zur Nutzbarmachung von bereits erschlossenen Flächen, daher geringer Erschließungsaufwand/ geringe Kosten
- Eindämmung der baulichen Expansion (bspw. in den Außenbereich) und damit ggf. ein Beitrag zum Schutze der freien Landschaft

Zur Orientierungshilfe für die Bauherren ist es allerdings sinnvoll, daß in einem Baulückenkataster ausschließlich die tatsächlich bebaubaren Grundstücke aufgenommen werden.

→ Es sollte damit die Möglichkeit offeriert werden, die ausgewiesenen Lücken zeitnah bebauen zu können.

Dies erfordert folgende rechtliche Voraussetzungen nach Baugesetzbuch:

- § 34 BauGB: Das Bauvorhaben sollte sich nach Art, Maß und überbauter Grundstücksfläche in die Eigenart der Umgebung einfügen
- § 30 BauGB: Das Gebiet sollte sich im Bereich eines Bebauungsplanes befinden

Bauvorhaben nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) müssen sich einfügen. Dies ist abhängig vom jeweiligen Bauvorhaben. Es ist daher nicht möglich, eine universell gültige Bebaubarkeit in ein etwaiges Baulückenkataster aufzunehmen.

Des Weiteren sollten subjektiv als Baulücke eingeschätzte Bereiche, wie beispielsweise freie Grundstücke hinter einer bereits bestehenden Bebauung (Hinterlandbebauung) nicht in ein Kataster aufgenommen werden, da hier die Voraussetzungen nach § 34 BauGB im allgemeinen nicht gegeben sind.

Der verbleibende Anteil an den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen ist daher vernachlässigbar und wird im Normalfall auch ohne ein entsprechendes Kataster nachgefragt.

Grundstücke, die sich im Bereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB befinden, werden im allgemeinen ohne Anschubwirkung eines Baulückenkatasters zeitnah überbaut.

Aufgrund der Größe der Stadt Esens und der auch damit verbundenen Kompaktheit (keine Baulücken [mehr] durch Kriegseinwirkung, keine Konversionsflächen im Zusammenhang des bebauten Ortes etc.) kann von einer Erstellung eines Baulückenkatasters abgesehen werden.

Beschlussvorschlag:

Von der Erstellung eines Baulückenkatasters wird abgesehen.

Esens, den 05.11.2012

(Timo Fleckenstein)

Abstimmungsergebnis:			
Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
VA	Ja:	Nein:	Enth.:
Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Antrag vom 28.08.2012