

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B04/0350
601 - Fachbereich Planung			Datum: 21.09.2004
Bearb.	: Hoerauf	Tel.:	öffentlich
Az.	: 6013/hoe		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Stadtvertretung

21.10.2004
26.10.2004

Aufhebungssatzung zur Satzung über den Genehmigungsvorbehalt für Grundstücksteilungen, Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Satzung der Stadt Norderstedt zur Aufhebung der Satzung der über den Genehmigungsvorbehalt für Grundstücksteilungen wird in der Fassung der Anlage 1 zur Vorlage B 04/0350 beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 244 Abs. 5 BauGB bis zum 31.12.2004 ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Die Stadt Norderstedt hat durch Satzungsbeschluss der Stadtvertretung vom 24.11.1998 und anschließender ortsüblicher Bekanntmachung in der Norderstedter Zeitung von ihrem Recht gem. § 19 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 Gebrauch gemacht und die Satzung über den Genehmigungsvorbehalt von Grundstücksteilungen erlassen.

Diese Satzung bestimmt die Bebauungspläne im Sinne des § 30 Abs. 1 und 3 BauGB, in denen die Teilung von Grundstücken einer Genehmigung der Stadt Norderstedt bedarf.

Mit Wirkung vom 20.07.2004 ist das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) in Kraft getreten, wodurch das BauGB in wesentlichen Teilen u.a. auch bezüglich Grundstücksteilungen geändert wurde:

§ 19 (Teilung von Grundstücken)

(1) Die Teilung des Grundstücks ist die dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene oder sonst wie erkennbar gemachte Erklärung des Eigentümers, dass ein Grundstücksteil grundbuchmäßig abgeschrieben und als selbstständiges Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken oder mit Teilen anderer Grundstücke eingetragen werden soll.

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	--	--------------

(2) Durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

§ 20 (weggefallen)

§ 19 BauGB enthält nun keine Ermächtigungsgrundlage mehr für Gemeinden, eine Satzung über den Genehmigungsvorbehalt von Grundstücksteilungen zu erlassen. Die Genehmigungspflicht für die Teilung von Grundstücken ist grundsätzlich abgeschafft worden. Damit ist auch das Bedürfnis entfallen, für den Vollzug einer Teilung im Grundbuch auch bei fehlender Genehmigungspflicht stets ein Negativzeugnis auszustellen.

Die Überleitungsvorschrift des § 244 Abs. 5 BauGB lautet dazu wie folgt:

"Die Gemeinden können Satzungen, die auf der Grundlage des § 19 in der Fassung vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung erlassen worden sind, durch Satzung aufheben. Die Gemeinde hat diese Satzung ortsüblich bekannt zu machen; sie kann die Bekanntmachung auch in entsprechender Anwendung des § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB vornehmen. Unbeschadet der Sätze 1 und 2 sind Satzungen auf der Grundlage des § 19 in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung nicht mehr anzuwenden. Die Gemeinde hat auf die Nichtanwendbarkeit dieser Satzungen bis zum 31.12.2004 durch ortsübliche Bekanntmachung hinzuweisen. (...)"

Das "können" in § 244 Abs. 5 Satz 1 BauGB bedeutet in diesem Falle jedoch nicht, dass der Gemeinde ein Ermessensspielraum eingeräumt wird. Der Gesetzgeber wählt diese Formulierung, um nicht in das Satzungsrecht als Selbstverwaltungsangelegenheit der Gemeinde einzugreifen.

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach §§ 3, 4, 4a BauGB ist nicht erforderlich.

Im Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) (EAG Bau – Mustererlass) heißt es u.a. wie folgt:

"(...) Der neue § 19 beschränkt sich nunmehr in Absatz 1 auf eine Definition des Begriffs der Grundstücksteilung sowie in Absatz 2 auf eine materiell-rechtliche Regelung für Grundstücksteilungen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Die Definition der Grundstücksteilung ist erforderlich, weil das Baugesetzbuch an anderen Stellen (§ 51 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 109 Abs. 1 und § 144 Abs. 2 Nr. 5) auf diesen Begriff abstellt. Absatz 2 enthält eine materiell-rechtliche Regelung, mit der sichergestellt werden soll, dass durch Grundstücksteilungen die Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht unterlaufen werden. Dies betrifft solche Bebauungsplanfestsetzungen, bei denen die Größe eines Grundstücks von rechtserheblicher Bedeutung ist. Dies sind insbesondere Festsetzungen zur Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3) sowie Festsetzungen über die Grundflächenzahl oder die Geschossflächenzahl, vgl. §§ 19 Abs. 1, § 20 Abs. 2 BauNVO.

§ 19 Abs. 2 kann bauaufsichtliche Maßnahmen zur Herstellung baurechtsmäßiger Verhältnisse nach Grundstücksteilungen unterstützen. Ob und inwieweit hier bauaufsichtliche Anordnungen möglich sind, ist eine Frage des Vollzugs unter Berücksichtigung des jeweiligen landesrechtlich geregelten Bauordnungsrechts. Um durch Grundstücksteilungen hervorgerufene bebauungsplanwidrige Verhältnisse zu vermeiden, ist es auch möglich, solche grundstücksbezogenen Festsetzungen (GFZ, GRZ, Mindestgrundstücksgröße) durch andere, nicht grundstücksbezogene Festsetzungen (z.B. Baufenster, Höhe der baulichen Anlagen) zu ersetzen. (...)"

Anlage 1:

Entwurf der Aufhebungssatzung