



Stadt Ilmenau

DER OBERBÜRGERMEISTER



Stadtverwaltung Ilmenau · Am Markt 7 · 98693 Ilmenau

E-Mail: bauamt@ilmenau.de

De-Mail: info@ilmenau.de-mail.de

Herrn
Christian Koch

Bearbeiter:
Telefon:
Telefax:
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen:
Ident-Nr.: 197638
Datum: 30.01.2018

Ilmenauer Bürgerhaushalt 2018

45

Sehr geehrter Herr Koch,

der Gesetzgeber hat im Bau- und Bodenrecht eine schwierige Aufgabe zu bewältigen. Er muss nämlich einen Ausgleich zwischen dem Privateigentum und dem Recht einer angemessenen Verwertung seines Eigentums und andererseits der sich ergebenden Sozialbindung des Eigentums schaffen. Diesem ist der Bund mit entsprechenden Regelungen u. a. im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und das Land Thüringen in der Thüringer Bauordnung (ThürBO) gerecht geworden.

Das öffentliche Baurecht bildet auch die gesetzliche Grundlage für die Prüfung der Zulässigkeit von Bauvorhaben durch die zuständigen Behörden. Die Rendite der beantragten Maßnahme ist kein Prüfkriterium und damit auch irrelevant für die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens. Andererseits ist es für einen Bauherren bei seiner Entscheidungsfindung durchaus wichtig, ob sich ein Vorhaben finanziell rechnet - also rentierlich ist - oder nicht.

Die Lage des Baugrundstücks bestimmt die Beurteilung des Bauvorhabens. Dieses kann sich

- a) im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß §§ 30 bis 33 BauGB oder
- b) innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB

befinden.

Zu a) Ein Bebauungsplan beinhaltet genaue Festsetzungen zur möglichen überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und zum Versiegelungsgrad (Grundflächenzahl – GRZ). Wobei die Festlegungen bzgl. der zulässigen GRZ in der BauNVO geregelt ist und nicht willkürlich reduziert werden kann. Letzteres wäre eine Grundstückswertminderung ohne gesetzliche Grundlage. Bei der Bearbeitung der Bebauungspläne gibt es grundsätzlich eine Berechnung zur Ausgleichsverpflichtung durch den Eingriff in Natur und Landschaft. Im Ergebnis werden genaue Festsetzungen zur Bepflanzung des Bebauungsplangebietes getroffen. Dies berücksichtigt einen Grünausgleich der neu versiegelten Flächen, der den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Nicht immer können die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Nach Abstimmung u. a. mit der unteren Naturschutzbehörde kann der Bauherr verpflichtet werden, diese erforderlichen Maßnahmen auch extern auszuführen.

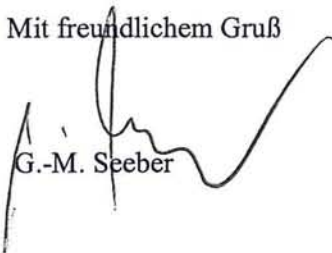
Zu b) Bei Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteilen ergibt sich der Rahmen für eine mögliche Bebauung aus der Umgebungsbebauung. Fügt sich ein Vorhaben in den gesetzlichen Rahmen der Umgebungsbebauung ein, ist das Vorhaben zu genehmigen.

Beispiel: Im Zentrumsbereich der Stadt Ilmenau ist es nicht selten, dass Grundstücke nahezu vollständig überbaut sind. Der jeweilige Antragsteller hat aus o. g. Sachverhalt deshalb ein gesetzliches Anrecht auf die entsprechende Gleichbehandlung. Eine willkürliche Reduzierung der Überbauung um 20 - 25 % würde auch hier einer Grundstückswertminderung ohne gesetzliche Grundlage gleichkommen.

Die derzeitigen gesetzlichen Regelungen hält die Stadt Ilmenau für ausgewogen und sie dienen deshalb als Beurteilungsgrundlagen. Änderungen obliegen dem jeweiligen Gesetzgeber.

Ich bedanke mich für Ihre Beteiligung.

Mit freundlichem Gruß


G.-M. Seeber

