

Wiederaufnahme des Verfahrens über die Änderung des Bebauungsplans „Schießmauer“

I. Sachverhalt

Der aktuell gültige Bebauungsplan für das geplante Wohngebiet „Schießmauer“ (Anlage 1) wurde am 23.06.2006 ausgefertigt und erhielt anschließend Rechtskraft. Die Bauanträge für Vorhaben aus dem Töpferweg wurden auf der Grundlage dieses Bebauungsplans genehmigt.

Im Jahr 2017 hat der Gemeinderat das Ingenieurbüro Breinlinger beauftragt, eine Änderung des Bebauungsplans vorzubereiten, weil

- die Straßenplanung eine Fahrbahn ohne Gehweg vorsah
- die offene Oberflächenentwässerung sehr viel Fläche beanspruchte
- in der bisherigen Straßenplanung Wendepunkte und Parkbuchten vorgesehen waren, die einen hohen finanziellen Aufwand erfordern.

In der Sitzung am 18. März 2018 hatte sich der Gemeinderat nochmals intensiv mit diesen Änderungen befasst und beschlossen, den Bebauungsplan auf der Grundlage des vorgestellten Änderungsentwurfs (Anlage 2) weiter zu entwickeln.

Nachdem der neu eingeführte § 13b BauGB ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren ermöglichte, fasste der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss, dem Bebauungsplanverfahren „Wohngebiet Lehrhalde“ Vorrang einzuräumen. Danach wurde die Änderung des Bebauungsplans „Schießmauer“ nicht mehr weiterverfolgt.

II. Sachstand Bebauungsplanverfahren „Lehrhalde“ und aktuelle Bauanträge für Grundstücke im Töpferweg

In der letzten Woche gingen bei der Gemeinde zwei Bauanträge für Vorhaben im Töpferweg ein. Die betreffenden Baugrundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schießmauer“. Nachdem aktuell der Plan aus dem Jahr 2006 gilt, sind dort auf beiden Baugrundstücken Grünflächen ausgewiesen. Die beiden Bauvorhaben können deshalb zum jetzigen Zeitpunkt nicht genehmigt werden. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht möglich, da diese gegen die Grundzüge der Planung verstoßen würde. Beide Grundstücke wurden im Jahr 2017 jedoch als Bauplätze an die jetzigen Eigentümer veräußert. Im Änderungsentwurf des Bebauungsplans war für beide Grundstücke eine bauliche Nutzung geplant.

Die Verwaltung hat nun mit der Unteren Baurechtsbehörde beim Landratsamt Kontakt aufgenommen, um diesen Konflikt zu lösen:

Das Landratsamt hat den Sachverhalt geprüft und festgestellt, dass sich die Festsetzung des Grundstücks als Grünfläche aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse mittlerweile erübrigt hat, weil die Gemeinde seit 2017 einen Änderungsentwurf zum Bebauungsplan aufgestellt hat und weil sie das Grundstück als Baugrundstück veräußert hat.

Das Landratsamt könnte dies im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Gemeinde eine Erklärung abgibt, dass die Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“ nicht der gemeindlichen Planungsabsicht entspricht und
- die Gemeinde eine verbindliche Absicht erklärt, die Änderung des Bebauungsplans zeitnah unter Angabe eines Zeitraums umzusetzen, sodass die Baugrundstücke als bebaubar ausgewiesen wird und
- die zukünftig als bebaubar ausgewiesene Flächen im Rahmen eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs berücksichtigt wird.

III. Stellungnahme der Verwaltung

Die Eigentümer der o.g. Baugrundstücke haben ihre Grundstücke im Vertrauen darauf erworben, dass diese auch bebaubar sind. Die Gemeinde sollte dies gemäß dem von der Baurechtsbehörde vorgeschlagenen Verfahren ermöglichen.

Der Lärmkonflikt zwischen dem Gewerbegebiet „Brühl“ und dem geplanten Wohnbaugebiet „Lehrhalde“ in Oberflacht lässt sich kurzfristig nicht lösen. Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass die Gemeinde alles dafür tun sollte, bauwilligen Interessenten in absehbarer Zeit Wohnbauplätze zur Verfügung stellen zu können. Junge Familien können nur dann in der Gemeinde gehalten werden, wenn bebaubare Flächen zur Verfügung stehen. Dies ist mit Flächen aus einer Innenentwicklung allein nicht zu schaffen. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Schießmauer“ sollte daher im Jahr 2022 wieder aufgenommen werden.

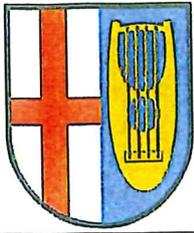
Beschlussvorschlag

1. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanverfahrens „Schießmauer“ wird wieder aufgenommen.
2. Der Gemeinderat stellt fest, dass die Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ für die Grundstücke FSt.Nr. 3011 und 3012 im Töpferweg nicht der gemeindlichen Planungsabsicht entspricht. Beide Grundstücke werden als bebaubar ausgewiesen.
3. Diese beiden Flächen werden im Bebauungsplanverfahren im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs berücksichtigt.

Seitingen-Oberflacht, 04. Dezember 2021


Buhl, Bürgermeister

Anlagen: 2



Gemarkung:
Seitingen

Planauskunft

Gemeinde Seitingen-Oberflacht

Maßstab : 1:2.500

0 15 30 60 Meter



Bearbeiter:

Feger

Projekt:

Datum: 17.02.2017

Aktueller Bebauungsplan



