

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 17.07.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:46 Uhr
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Pfann, Robert

Ausschussmitglieder

Dorner, Michael

Engelhardt, Mario

Vertretung für Frau Petra Engelhardt

Hochmeyer, Elke

Hönig, Markus

Krebs, Jobst-Bernd

Vertretung für Herrn Markus Rupprecht

Kremer, Jürgen

Oberfichtner, Harald

Scharpff, Wolfgang

Seidler, Richard

Anwesend bis 19:44 Uhr

Schriftführerin

Bergler, Mareen

Verwaltung

Knorr, Mario

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Engelhardt, Petra

Rupprecht, Markus

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 22.05.2023
- 2 Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 "An der Further Straße im Ortsteil Leerstetten" **2023/0996**
- 3 Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Pointgärten" im Ortsteil Schwand **2023/0997**
- 4 Berichte der Verwaltung
- 5 Anfragen der Ausschussmitglieder

Erster Bürgermeister Robert Pfann eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 22.05.2023

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 2 Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 "An der Further Straße im Ortsteil Leerstetten
--

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 23.01.2023 wurde die Bauvoranfrage über die Errichtung einer Einfriedung im Karl-Volkert-Ring behandelt. Der formlose Antrag beinhaltete eine Befreiung von den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans hinsichtlich der Art und Höhe der Einfriedung. Dieser Tagesordnungspunkt wurde seinerzeit zurückgestellt. Die Verwaltung wurde beauftragt, den Bestand an Überschreitung bzw. Abweichungen von den Festsetzungen zu ermitteln. Des Weiteren wurde vorgeschlagen, die Kosten für eine Anpassung des Bebauungsplans bei einem Planungsbüro zu erfragen.

Bei einer Ortsbesichtigung wurde dann festgestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans rund 50 % der Einfriedungen den Festsetzungen widersprechen. Für diese Überschreitungen liegen dem Markt Schwanstetten keine Genehmigungen vor.

Die Verwaltung hat geprüft, welche Möglichkeiten es gibt, diese Problematik zu lösen.

Die erste und auch von der Verwaltung favorisierte Möglichkeit wäre, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Dies bedeutet, dass diese Festsetzung der Einfriedung ersatzlos gestrichen wird. Anstelle von Festsetzungen im Baubauungsplan würde dann Art. 57 der Bayerischen Bauordnung Anwendung finden, wonach die Art der Einfriedung offenbleibt und die Höhe dieser auf 2,00 m beschränkt ist. Die Änderung des Bebauungsplans kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Es ist die Durchführung lediglich eines Verfahrensschrittes erforderlich. Die Beteiligung kann hierbei auf die betroffene Öffentlichkeit beschränkt werden oder wahlweise die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Die Bauverwaltung könnte die Erarbeitung und das Verfahren in Eigenregie durchführen. Hierbei würden keine Planungskosten entstehen.

Die andere Alternative wäre, die Beseitigung aller nicht Bebauungsplankonformen Einfriedungen anzuordnen. Wie dies konkret aussehen kann, müsste mit der unteren Baubehörde (Landratsamt) geklärt werden. Hier gäbe es verschiedene rechtliche Möglichkeiten hinsichtlich der Zuständigkeit, ob durch die Gemeinde oder das LRA.

MGR Hönig teilt mit, dass die CSU-Fraktion eine Bebauungsplanänderung kritisch sieht. Es wurde zwar festgestellt, dass über 50 % der Einfriedungen den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans widersprechen und der einfachste Weg nun wäre den Bebauungsplan

zu ändern, jedoch hat er Bedenken, dass dies ein falsches Signal an die Bürger*innen wäre. Er ist der Meinung, dass nach außen das Signal gegeben werden sollte, dass die Gemeinde Sanktionen oder ähnliches für widerrechtliche Errichtungen durchsetzt und die Anwohner in Zukunft aufpassen sollten. Im vorliegenden Fall geht es lediglich um Einfriedungen, jedoch gibt es noch genügend andere Überschreitungen von Bebauungsplänen. Abschließend hält er fest, dass kein Bebauungsplan mehr benötigt wird, wenn ohnehin jeder macht was er möchte.

Der VS gibt an, dass es viele Graubereiche gibt. Das beste Beispiel ist das ehemalige Wochenendhausgebiet mit der Konsequenz, dass der Bebauungsplan vom Verwaltungsgericht aufgehoben wurde, weil das Gebiet aufgrund der vielen Überschreitungen nicht mehr den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprochen hat. Zudem hat er keine Bedenken mit einer Bebauungsplanänderung ein falsches Signal zu setzen. Dem VS ist bewusst, dass die Einfriedungen explizit im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt wurden. Ein Überschreiten dieser hat seiner Meinung nach nicht die Qualität, wenn am Gebäude nicht bebauungsplankonforme Veränderungen vorgenommen oder Nebengebäude außerhalb des Baufensters errichtet werden. Wenn die Mehrheit des Gremiums Sanktionen oder ähnliches durchsetzen möchte, dann kann man dies machen. Es wird dadurch großer Unmut bei den Anwohnern erzeugt.

MGR Seidler hat ebenso Bedenken bezüglich einer Bebauungsplanänderung, da es sonst wie in der Brunnenstraße dazu kommen könnte, dass eine bis zu 2 Meter hohe Betonmauer errichtet wird, egal in welcher Ausgestaltung. Er ist der Meinung, dass es einfacher wäre, die 50 % anzuschreiben - auch wenn es für die Verwaltung ein großer Aufwand ist - und darauf aufmerksam zu machen, dass Überschreitungen vom Bebauungsplan festgestellt wurden und ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gestellt werden muss. Daraufhin gibt es nach einer Überprüfung zwei Möglichkeiten, entweder fügt sich die Einfriedung ein und die Überschreitung der Festsetzung ist geringfügig oder die Einfriedung ist nicht zulässig und muss zurückgebaut oder gekürzt werden.

Der VS teilt mit, dass durch die Streichung des Einfriedungs-Passus nicht ausgeschlossen werden kann, dass nicht gewünschte Einfriedungen entstehen können. Er ist jedoch der Meinung, dass man die Situation in der Brunnenstraße in diesem Fall nicht vergleichen kann, da die Mauer aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens als Lärmschutz entstanden ist.

MGR Scharpff kann sich inhaltlich seinen beiden Vorrednern anschließen und ist auch der Meinung, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht geändert werden sollte, da sich sonst niemand mehr an Festsetzungen halten wird. Er erinnert sich, dass er in Vertretung eine Liste vom Ordnungsamt erhalten hat, dass bei vielen Grundstücken die Hecke auf den Gehweg wächst. In diesen Fällen wird angedroht, dass, wenn die Hecke nicht zurückgeschnitten wird, Zwangsmaßnahmen durchgeführt werden und im Extremfall die Gemeinde jemanden beauftragen wird, die Hecke auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden. Dahingehend ist er der Auffassung, dass diejenigen, die sich an den Bebauungsplan gehalten haben, aber die Hecke breiter wachsen lassen, müssen mit Konsequenzen rechnen und andere überschreiten die Festsetzungen im Bebauungsplan und der Bebauungsplan wird geändert. Des Weiteren ist er der Meinung, wenn der Bebauungsplan geändert werden sollte, fände er es nicht gerecht, nur die zwei vorliegenden zu ändern. Im Bebauungsplan „Neues Ortszentrum“ sind beispielsweise ebenso Einfriedungen vorhanden, welche im Bebauungsplan anderweitig festgesetzt sind. Letztlich hat man die Überschreitungen über das ganze Gemeindegebiet verstreut.

Der VS gibt den Hinweis, dass im Bebauungsplan „Neues Ortszentrum“ keine textlichen Festsetzungen bezüglich Einfriedungen bestehen, sondern im Grünordnungsplan und damit mehr eine Empfehlung darstellen. Der Vorschlag der CSU-Fraktion wäre für den VS vorstellbar, die Anwohner anzuschreiben, damit diese einen Antrag auf Befreiung stellen. Daraufhin muss jeder Einzelfall betrachtet werden, jedoch stellt sich dann die Frage, ob es dann nach objektiven Kriterien geht oder nach der subjektiven Sichtweise des Ausschussmitglieds. Er stellt es sich dahingehend etwas schwierig vor, da jeder einen anderen Geschmack hat.

MGR Krebs gibt an, dass er Unterschiede zwischen einer Einzäunung und einer Hecke, welche auf den Gehweg wächst, sieht. Er würde es daher begrüßen, die Bebauungspläne zu ändern und ist der Meinung, dass es nicht mehr zeitgemäß ist, in Bebauungsplänen alles vorzuschreiben. In zukünftigen Bebauungsplänen sollte daher so wenig wie möglich vorgeschrieben werden. Des Weiteren hält er es für nicht zielführend, die Anwohner anzuschreiben und diese einen Antrag auf Befreiung stellen zu lassen, um letztlich nach dem Bebauungsplan zu entscheiden und den Antrag abzulehnen und den Rückbau anzuordnen.

MGR Engelhardt führt an, dass, wenn man den Bebauungsplan ändern würde, ein Präzedenzfall geschaffen wird. Dahingehend würde man nicht nur Einfriedungen zum Thema haben, sondern auch ganz andere Festsetzungen. Er ist daher der Meinung, dass das Fass nicht aufgemacht werden sollte, da es ein Fass ohne Boden wäre. Es sollten fairerweise die Einfriedungen, welche widerrechtlich errichtet wurden, zurückgebaut oder so angepasst werden, dass es dem Bebauungsplan entspricht.

Bauamtsleiter Knorr ist der Auffassung, dass, wenn die Anwohner angeschrieben werden und der Rückbau gefordert wird, der ein oder andere Bürger dagegen klagen wird. Dann wäre man wieder bei dem Fall - ähnlich wie bei ehemaligen Wochenendhausgebiet - ob diese Festsetzung gerichtlich überhaupt Bestand hat. Wenn die Festsetzungen bereits in hohem Maße überschritten sind, wären diese ohnehin schon längst hinfällig.

MGR Dorner bringt vor, dass das Fass bereits aufgemacht wurde in dem Moment als das Bauamt beauftragt wurde, die vorhandenen Überschreitungen zu überprüfen. Dass man sich über das Ergebnis nicht freuen wird, war eigentlich jedem klar. Darüber hinaus hat er festgestellt, da Freunde in dem Gebiet wohnen, es keinerlei Bewusstsein für Festsetzungen eines Bebauungsplans gibt. Es würde den Anwohnern nicht einmal auffallen, wenn der Bebauungsplan geändert wird. MGR Dorner ist der Auffassung, dass, wenn ein Rückbau veranlasst wird, es einen riesen Aufschrei geben wird und er hält es nicht für richtig, da man die Bürger nur gegen die Politik aufbringt.

MGR Seidler ist der Meinung, dass vorerst ein Frieden hinsichtlich des Baurechts wiederhergestellt werden muss. In der Regel hat ein Bürger einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gestellt und daraufhin wurde im Gremium beschlossen, ob man sich das Vorhaben vorstellen kann oder nicht. Bei neueren Baugebieten war man härter als bei welchen, die schon 20 Jahre alt waren. Zudem wurden in Vergangenheit bei der Aufstellung eines Bebauungsplans gewisse Dinge noch nicht bedacht, weil es sie noch nicht gab. Ferner gibt er MGR Dorner Recht, dass viele kein Bewusstsein für Festsetzungen eines Bebauungsplans haben, aber Unwissenheit schützt vor Strafe nicht. Abschließend hält er fest, dass man Einzelbefreiungen erteilen kann, aber eine generelle Befreiung für das ganze Baugebiet schließt er aus.

Bauamtsleiter Knorr gibt an, dass die Missstände jetzt festgestellt wurden und daher jetzt gehandelt werden muss. Entweder man ändert den Bebauungsplan oder der Rückbau wird angeordnet. Des Weiteren kann man keine Einzelbefreiungen erteilen, da die Festsetzung im Bebauungsplan verankert ist mit der Begründung, dass das Gebiet einen offenen Grünzug haben soll.

MGR Engelhardt erinnert sich, dass vor nicht allzu langer Zeit ein Antrag auf Befreiung bezüglich einer Einfriedung im Baugebiet „An den Drei Linden“ abgelehnt wurde. Ein Anwohner wollte einen Sichtschutz errichten, da das Grundstück am Ende eines Wendehammers liegt und der Lichtkegel ins Wohnzimmer scheint. Im vorliegenden Fall würde man den Bebauungsplan ändern, da 50 % die Festsetzungen überschritten haben. Dies findet er nicht fair. Er ist der Meinung, dass, falls ein Anwohner bezüglich einer Rückbauanordnung klagen sollte, es auch machen soll. Im ehemaligen Wochenendhausgebiet wurde der Bebauungsplan zwar für unwirksam erklärt, jedoch gibt es sodann eine klare Regelung. Des Weiteren ist MGR Engelhardt der Meinung, dass zukünftig die Verwaltung in der Verpflichtung steht, die Bauvorhaben genau zu überwachen.

Der VS teilt die Meinung mit MGR Dorner, dass mit Sicherheit absolutes Unverständnis und Ärger der Anwohner aufkommen wird. Ferner informiert er, dass für die Bauaufsicht nicht die Gemeinde, sondern das Landratsamt Roth zuständig ist. Der VS schlägt daher vor, die Überschreitungen genau festzuhalten und mit Bildern zu dokumentieren. Wenn das Gremium sodann noch der Meinung ist, dass die Einfriedungen zurückgebaut werden müssen, dann muss man diesen harten Weg gehen.

MGR Krebs findet, dass bei dem Antrag vom Baugebiet „An den Drei Linden“ alles richtig gemacht und dieser abgelehnt wurde. Im vorliegenden Fall ist es jedoch eine andere Situation, da bereits 50 % Überschreitungen vorhanden sind. Wären die Missstände bereits vor 20 Jahren aufgekommen, als das Baugebiet entwickelt wurde, hätte man seinerzeit bereits eingegriffen. Im Prinzip wird einst ein Gericht feststellen, dass der Bebauungsplan nicht mehr zutreffend ist. Daher ist er der Meinung, dem Ganzen zuvorkommen und die Einfriedungen anzupassen.

MGR Dorner ist davon überzeugt, dass in jedem Baugebiet die Festsetzungen nicht genau eingehalten werden. Bei ihm im Baugebiet ist beispielsweise vorgeschrieben, einen heimischen Baum im Garten zu pflanzen, dies kann man jedoch gar nicht kontrollieren. Er hält abschließend fest, mit ganz viel Fingerspitzengefühl an die Sache ranzugehen.

Der VS gibt an, dass die Verwaltung einen Prüfauftrag erhalten hat und diesem nachgekommen ist. Sein Vorschlag wäre daher, die Überschreitungen genauestens festzuhalten und gemeinsam bei einem Ortstermin zu betrachten.

MGR Engelhardt möchte wissen, ob im Baugebiet „An den Drei Linden“ alles den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht.

Der VS antwortet, dass die Gemeinde nicht zuständig ist die Baugebiete zu kontrollieren und auch nicht das Personal und die Zeit hierfür hat.

MGR Engelhardt fügt an, dass es ihm nicht um das ständige kontrollieren geht, sondern wenn Befreiungen nicht erteilt werden und Bürger*innen für sich entscheiden dagegen zu handeln, ob wissentlich oder nicht, dann ist es nicht gerecht.

MGR Seidler findet den Vorschlag gut, die Überschreitungen genau zu dokumentieren und einen Ortstermin zu machen und ist der Auffassung einige der Überschreitungen mit einem Antrag auf Befreiung genehmigen zu können. Bei einer massiven Einfriedung, welche dem offenen Charakter widerspricht, sollte jedoch ein Rückbau angeordnet werden.

Bauamtsleiter Knorr schlägt vor, die textlichen Festsetzungen anzupassen, indem man einen bestimmten Rahmen vorgibt. Somit hätte man auch nicht unzählige Befreiungen.

MGR Seidler findet, dass dies ein guter Mittelweg wäre.

MGR Scharpff möchte wissen, ob der Vorhaben- und Erschließungsplan auf der Homepage einsehbar ist bzw. wie die textlichen Festsetzungen lauten.

Bauamtsleiter Knorr teilt folgende Festsetzung des Bebauungsplans und der Begründung mit:

Textliche Festsetzungen

Vorgärten, Stauräume vor Garagen und Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden. An allen übrigen Grundstücksgrenzen ist ein mit grünem Kunststoff ummantelter Maschendrahtzaun max. 1,0 m hoch - möglichst mit Hinterpflanzung - zulässig. Sockel, Stützmauer Abstufungen und dgl. sind unzulässig.

Begründung

Die privaten Gartenflächen sollen in ihrer Gemeinsamkeit wirken und deshalb möglichst nicht durch bauliche oder gärtnerische Einrichtungen kleingliedrig parzelliert werden. Zäune sind deshalb nur in grünem Maschendrahtzaun vorgeschrieben worden.

MGR Scharpff möchte zum Verständnis wissen, dass laut dem Vorhaben- und Erschließungsplan ein Maschendrahtzaun mit Bepflanzung und folgend nach der Bayerischen Bauordnung eine Bepflanzung an der Grenze mit einer Höhe bis zu 2 Metern zulässig ist.

Bauamtsleiter Knorr bejaht dies.

Der VS hält abschließend fest, dass die Überschreitungen in Art und Weise und mit Bildern dokumentiert werden und folgend ein Ortstermin stattfinden soll, um aus den getroffenen Feststellungen über eine Anpassung der textlichen Festsetzungen entscheiden zu können. Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt und nicht in der Sitzung des Marktgemeinderats am 25.07.2023 behandelt werden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Verwaltung mit der Änderung des Bebauungsplans zu beauftragen und das Bauleitplanverfahren vorzubereiten.

Zurückgestellt

TOP 3 Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Pointgärten" im Ortsteil Schwand

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 23.01.2023 wurde die Bauvoranfrage über die Errichtung einer Einfriedung im „Enger Weg“ behandelt. Der formlose Antrag beinhaltete eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Art und Höhe der Einfriedung. Dieser Tagesordnungspunkt wurde seinerzeit zurückgestellt. Auch hier wurde die Verwaltung beauftragt, den Bestand an Überschreitung bzw. Abweichungen von den Festsetzungen zu ermitteln. Des Weiteren wurde vorgeschlagen, die Kosten für eine Anpassung des Bebauungsplans bei einem Planungsbüro zu erfragen.

Bei einer Ortsbesichtigung wurde dann festgestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans rund 30 % der Einfriedungen den Festsetzungen widersprechen. Für diese Überschreitungen liegen dem Markt Schwanstetten keine Genehmigungen vor.

Die Verwaltung hat geprüft, welche Möglichkeiten es gibt, diese Problematik zu lösen.

Die erste und auch von der Verwaltung favorisierte Möglichkeit wäre, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Dies bedeutet, dass diese Festsetzung der Einfriedung ersatzlos gestrichen wird. Anstelle von Festsetzungen im Baubauungsplan würde dann Art. 57 der Bayerischen Bauordnung Anwendung finden, wonach die Art der Einfriedung offenbleibt und die Höhe dieser auf 2,00 m beschränkt ist. Die Änderung des Bebauungsplans kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Es ist die Durchführung lediglich eines Verfahrensschrittes erforderlich. Die Beteiligung kann hierbei auf die betroffene Öffentlichkeit beschränkt werden oder wahlweise die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Die Bauverwaltung könnte die Erarbeitung und das Verfahren in Eigenregie durchführen. Hierbei würden keine Planungskosten entstehen.

Die andere Alternative wäre, die Beseitigung aller nicht Bebauungsplankonformen Einfriedungen anzuordnen. Wie dies konkret aussehen kann, müsste mit der unteren Baubehörde (Landratsamt) geklärt werden. Hier gäbe es verschiedene rechtliche Möglichkeiten hinsichtlich der Zuständigkeit, ob durch die Gemeinde oder das LRA.

Bei diesem Tagesordnungspunkt wird analog wie beim vorangegangenen verfahren und wird ver- tagt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Verwaltung mit der Änderung des Bebauungsplans zu beauftragen und das Bauleitplanverfahren vorzubereiten.

Zurückgestellt

TOP 4 Berichte der Verwaltung

Der VS hat die Bitte an die Fraktionssprecher, die Fraktionsfächer durchzusehen, ob etwas zu entsorgen ist, da die Sozialräume im Rathaus saniert werden. Die ausgesonderten Unterlagen sollen mit einem entsprechenden Hinweiszettel versehen werden. Die anderen Unterlagen sollen in den Schränken belassen werden und werden von der Verwaltung in den neuen dort wieder verstaut.

MGR Scharpff möchte wissen, ob alle Sitzungsunterlagen im Ratsinfo vorhanden sind. Folgend könnten all diese Unterlagen entsorgt werden.

Der VS antwortet, dass es das Ratsinfo seit 2013 geben müsste und ab diesem Zeitpunkt alle Unterlagen digital vorhanden sind.

Bauamtsleiter Knorr informiert bezüglich der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts:

Allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB (gesetzliches Vorkaufsrecht)

Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt ist (-)
2. in einem Umlegungsgebiet (geregeltes Grundstückstauschverfahren) (-)
3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich (-)
4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung (-)
5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans (FNP), soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem FNP eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist (-)
6. in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Abs. 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind (-)
7. in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten, sowie (-)
8. in Gebieten nach Nr. 6, wenn ein städtebaulicher Missstand oder die baulichen Anlagen einen Missstand aufweisen und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld ausweisen. (-)

Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Für öffentliche Zwecke oder für Ausgleichsmaßnahmen ist Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit regelmäßig gegeben.

Besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB (Vorkaufsrechtssatzungen)

Das besondere Vorkaufsrecht besteht - anders als das allgemeine Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB) - nicht bereits kraft Gesetzes. Zu seiner Begründung ist eine gemeindliche Satzung erforderlich. Es kann für unbebaute Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und für Grundstücke in Gebieten vorgesehen werden, in denen städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden. Das Baulandmobilisierungsgesetz lässt es in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (§ 201a BauGB) zur Wohnbebauung an brachliegenden Grundstücken in Bebauungsplangebieten sowie an unbebauten und brachliegenden Gebieten im Innenbereich zu.

MGR Hönig bittet darum, die Baupläne für das Bauvorhaben „Wendelsteiner Weg 2“ dem Gremium zur Verfügung zu stellen.

MGR Kremer gibt an, dass die Stadt Spalt bei jedem Grundstücksverkauf das Vorkaufsrecht besitzt und möchte wissen, weshalb wir dies nicht haben.

Bauamtsleiter Knorr antwortet, dass jede Gemeinde das Vorkaufsrecht hat. Der Notar wird beauftragt, eine Bestätigung von der Gemeinde einzuholen, ob am zu verkaufenden Grundstück ein Vorkaufsrecht besteht oder ausgeübt wird. Sodann überprüft dies die Verwaltung genauestens und bescheinigt folgend mit einem Negativzeugnis, dass das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird.

TOP 5 Anfragen der Ausschussmitglieder

Keine

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:46 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann
Erster Bürgermeister

Mareen Bergler
Schriftführerin