

Beschlussvorlage 2024/1081



Sachgebiet Bauamt Sachbearbeiter Mario Knorr

Beratung	Datum		
Bau- und Umweltausschuss	21.10.2024	Vorberatung	öffentlich
Marktgemeinderat	29.10.2024	Entscheidung	öffentlich

Betreff

Bebauungsplan Nr. 5 mit Deckblättern 1-3 für den Ortsteil Schwand; Einleitungsbeschluss zur Aufhebung

Sachverhalt:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5 Schwand für den Bereich nördlich der Kreisstraße RH 1 am westlichen Ortsausgang ist 1979 in Kraft getreten und ist in der Folge 2-mal mit Deckblättern (2 u. 3) geändert worden. Nach umfangreicher Recherche der Verwaltung ist die 1. Änderung nie rechtskräftig geworden.

Der Bebauungsplan sowie seine Deckblätter setzen jeweils ein Dorfgebiet (MD) fest. Mit Deckblatt Nr. 2 (in Kraft getreten am 29.09.1987) wurden die Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen geändert und für Teilbereiche die baukörperbezogenen Baugrenzen erweitert u. a. um eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Mit Deckblatt Nr. 3 wurde der räumliche Geltungsbereich um 6 Meter nach Westen erweitert, diese Bereiche wurden den westlichen Grundstücken als Grünfläche zugeschlagen (in Kraft getreten am 27.07.1995).

Die Eigentümerin eines Grundstückes ist mit dem Wunsch an die Verwaltung herangetreten, ein Wohngebäude auf dem Teil eines Grundstücks zu realisieren, der bislang nicht als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist.

Nach Prüfung wäre eine solche grundsätzlich begrüßenswerte Nachverdichtung auch auf weiteren Grundstücken im Norden des Plangebietes am Traumühlweg vorstellbar. Eine erneute punktuelle Änderung des bereits dreimal geänderten Bebauungsplans würde ggf. eine Willkürplanung darstellen, wenn nur ein einziges Grundstück überplant wird. Sie erscheint auch nicht zielführend, da das Baugebiet als Dorfgebiet festgesetzt wird, aber im Wesentlichen mit Wohngebäuden bebaut ist. Es ist lediglich im Osten eine landwirtschaftliche Nutzung verblieben. Ein Dorfgebiet erfordert stets eine etwa gleichwertige Nutzungsmischung und -durchmischung von Wohnnutzung und landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Hofstellen. D. h. nach hiesiger Auffassung müsste die Genehmigung weiterer Wohngebäude eigentlich versagt werden.

Um in dem Plangebiet insgesamt eine Nachverdichtung zu erleichtern und zu begünstigen, wird daher vorgeschlagen, den Bebauungsplan mit seinen drei Deckblättern insgesamt aufzuheben.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans mit seinen Deckblättern würde sich das Baurecht dann alleine nach § 34 BauGB bemessen, d. h. Bauvorhaben sind zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Vorgaben an die Aufhebung von Bebauungsplänen entsprechen den Vorgaben für ein Aufstellungsverfahren. Die Anwendungsvoraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) sind für diese Bebauungsplanaufhebungen gegeben, d. h. von der Durchführung einer Umweltprüfung kann abgesehen werden.

Vorschlag zum Beschluss:

1. Der Marktgemeinderat beschließt die Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 5 Schwand sowie seiner Deckblätter einzuleiten. Das Aufstellungsverfahren soll nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Einleitungsbeschlüsse ortsüblich bekanntzumachen. Weiterhin ist gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Alt. 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen, wo sich

die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist äußern kann.

3. Die Verwaltung und das Planungsbüro werden beauftragt, die vorgenannten Verfahrensschritte vorzubereiten und durchzuführen.

Anlagen:

2. Änderung

3. Änderung

Bebauungsplan Nr. 5 für Schwand