

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**

am 10.05.2021

öffentlich

TOP

DSNR.: BA 51/2021

Einleitung Bauleitplanverfahren "Südlich der St.-Wendelin-Straße" in Grafertshofen

Anlage/n: Lageplan

Sachbericht:

Am 28.12.2020 ging bei der Stadt Weißenhorn folgender Antrag auf Schaffung von Baurecht durch Bauleitplan im Bereich des Flst. Nr. 151 Gem. Grafertshofen ein.

Der Antragsteller bietet an sich als Kostenträger für die Aufstellung eines Bebauungsplans in Form einer Ortsergänzungssatzung zur Verfügung zu stellen. Er verspricht sich durch die Überplanung seitens der Stadt Baurecht für ein Wohnbauvorhaben in Hinterliegenschaft auf einem bereits bebauten Grundstück zu erhalten. Der durch das LRA Neu-Ulm abgelehnten Bauvoranfrage wurde durch den Bauausschuss zugestimmt.

Der Antragsteller, zu dessen Bauvoranfrage das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde, erwägt im westlichen Bereich des Grundstücks ein Wohnhaus samt Garage zu errichten.

Laut LRA Neu-Ulm besteht derzeit kein Baurecht, da dieser Bereich dem Außenbereich zu zurechnen ist:

„Auch nach nochmaliger Prüfung unter Berücksichtigung der eingeholten Unterlagen ist die Situation rechtlich nicht anders zu bewerten. Flächennutzungsplan wurde nicht geändert. Dritte Reihe Bebauung mit einem Haupthaus liegt momentan in der näheren Umgebung nicht vor. Nicht mehr vorhandene Gebäude (z.B. 150/3) prägen die jetzige Umgebung nicht mehr und sind daher nicht heranzuziehen. Die nunmehr erstmalige Bebauung in dritter Reihe mit einem Hauptgebäude würde einen Präzedenzfall schaffen, welcher bodenrechtliche und soziale Spannung befürchten lässt.“

Aus Sicht der Verwaltung kann, vorbehaltlich anderer rechtlicher Einschätzung durch die zuständige Prüfbehörde, eine Ortsergänzungs- bzw. Innenbereichssatzung aufgestellt werden. Möglicherweise muss auch der Flächennutzungsplan geändert werden.

Sollte der Bauausschuss die Aufstellung einer solchen Satzung in Erwägung ziehen, muss vor kostenpflichtiger Vergabe der Planungsleistung an ein externes Planungsbüro mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung geschlossen werden. Gem. § 1 III S. 2 BauGB besteht für die Aufstellung von Bauleitplänen (...) kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

Um das Bauleitplanverfahren einzuleiten ist gem. § 2 II S. 2 BauGB ein Aufstellungsbeschluss des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Weißenhorn einzuholen.

Von der rechtlichen Möglichkeit ist jedoch die Frage zu trennen, ob es einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht, ständig Einzelinteressen zu entsprechen. Die Bauleitplanung sollte sich an einer vernünftigen Entwicklung der Stadt orientieren. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Antrag abzulehnen.

Beschlussvorschlag:

„Der Antrag wird abgelehnt.“

Roman Brandt
Leitung FB 4

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

Information und Beteiligung der Fachbereiche

☐ Fachbereich 1 ☐ Fachbereich 2 ☐ Fachbereich 3 ☒ Fachbereich 4

Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung

Für den betroffenen TOP sind

☒ keine Haushaltsmittel erforderlich

☐ Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich)

☐ und unter der Haushaltsstelle eingestellt ☐ und noch keine Haushaltsmittel eingestellt

Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:

Bekanntgabe von NÖ-TOP's:

☐ Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die ☐ Personalangelegenheit keine
Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO). Bekanntgabe.

