

MARKT TRIEFENSTEIN
AUSZUG AUS DEM SITZUNGSBUCH

Sitzung am: 09.03.2021

Die Sitzung war - öffentlich -

6 Vollzug der Baugesetze; Aufhebung des Bebauungsplanes "Stadtäcker" und der dazugehörigen "Tektur" Gemeindeteil Homburg; Beschluss

Sachverhalt:

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Stadtäcker vom 09.05.1969 sowie der Tektur vom 24.05.1976 sind mittlerweile, **bis auf 10 Baugrundstücke (rot hinterlegt)**, alle Flurnummer bebaut.

Aufgrund des Alters des Bebauungsplanes entsprechen die Festsetzungen den heutigen Bauepflogenheiten nicht mehr. So sind z.B. GRZ und GFZ in einem sehr niedrigen Bereich angesetzt, der in Zusammenhang mit den heutigen Baulandpreisen kaum mehr die Ausführung einer sinnvoll nutzbaren Wohnimmobilie ermöglicht.

GRZ: Diese Zahl legt das prozentuale Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und der maximalen Bebauung fest. Eine Grundflächenzahl von 0,3 bedeutet z.B., dass maximal 30 % der Grundstücksfläche überbaut werden darf.

GFZ: Diese Zahl legt das prozentuale Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und der maximalen Quadratmeterfläche der Vollgeschosse fest. (Ist im Bebauungsplan ein Vollgeschoss vorgeschrieben, so ist die GFZ identisch mit der GRZ. Die GFZ hat nur bei zwei oder mehreren vorgeschriebenen Vollgeschossen Bedeutung.) Bei einer GFZ von 0,5 darf die Fläche aller Vollgeschosse z.B. maximal 50 % der Grundstücksfläche betragen.

Auch die Festsetzung hinsichtlich der Dachform ist in diesem Zusammenhang als nicht mehr zeitgemäß zu sehen. Die beschriebenen Punkte sind nur ein Auszug vieler weiterer Festsetzungen, die **nach über 50 Jahren** nicht mehr sinnvoll umsetzbar sind. Bei den Bauvorhaben der letzten Zeit mehren sich die Anträge auf notwendige Befreiungen und Ausnahmen.

Nach Prüfung und im Einvernehmen mit dem Landratsamt, ergeben für die nachfolgenden rot markierten noch freien Baugrundstücke keine weitreichenden Einschränkungen bei der Bebaubarkeit. Die zukünftigen Bauvorhaben müssten sich dann in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, was natürlich zur Folge hat, dass für die 10 Bauplätze kein Genehmigungsverfahren mehr durchgeführt werden könnte.

Das bedeutet, dass dann immer ein Baugenehmigungsverfahren notwendig wird.

Bisher konnte ein Bauherr, wenn er alle Festsetzungen einhält, unmittelbar mit dem Bau beginnen. In der Praxis spielte das aber ohnehin eine untergeordnete Rolle, da 95 % der Bauvorhaben immer irgendeine Befreiung benötigen.

Ein Grundstück in Privatbesitz Fl. Nr. 250 (blau umrahmt, 490 m²) ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Spielplatz festgesetzt, hier wäre nach Aufhebung, laut schriftlicher Aussage des Landratsamtes, eine Bebauung möglich, wenn die ausreichende Erschließung gesichert ist. Nach erster Durchsicht, sollte das Tatbestandsmerkmal vorliegen (ggf. auch über das Vorderlieger Grundstück des gleichen Besitzers).

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile der bebauten und unbebauten Grundstücke, ist es ratsam, den Bebauungsplan und die dazugehörige Tektur aufzuheben, um so eine vereinfachte Bebauung der noch vorhandenen Baulücken bzw. eine vereinfachte Nachverdichtung der bereits bebauten Grundstücke nach §34 BauGB zu ermöglichen.

Der Marktgemeinderat hätte nach Aufhebung immer noch Handlungsspielraum hinsichtlich der Erteilung/Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens bei zukünftigen Bauvorhaben und könnte dieses ggf. bei Bauvorhaben die sich nicht in die Umgebungsbebauung einfügen (z.B. Hochhaus) nach wie vor verweigern.



Wenn der Beschluss zur Aufhebung vom Marktgemeinderat gefasst werden sollte, können von der Bauverwaltung die notwendigen Verfahrensunterlagen eigenständig ohne Ing. Büro bis zur nächsten Sitzung erstellt werden. Als nächster Schritt, wäre dann der Entwurf im Marktgemeinderat zu billigen, um dann zeitnah die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB stattfinden zu lassen.

GR Weis bittet um Aufhebung aller Bebauungspläne im Markt Triefenstein. Er gehe davon aus, dass diese weder zeitgemäß noch den aktuellen Vorschriften entsprechen.

Bürgermeisterin Deckenbrock sichert zu, man werde nach und nach die Bebauungspläne überprüfen. Dabei müsse man jedoch auch die Kosten im Blick behalten. Die Aufhebung soll deshalb durch das eigene Personal erfolgen.

GR Virnekäs ergänzt, Bebauungspläne seien durchaus sinnvoll, weil somit auch die Möglichkeit für das Genehmigungsverfahren bestehe. Deshalb müsse man prüfen, wo es tatsächlich sinnvoll sei, einen Bebauungsplan aufzuheben, so Frau Deckenbrock.

Zur Frage von Herrn Gravera, wie die Umlegung der Erschließungskosten für das Grundstück, das ursprünglich im Bebauungsplan als Spielplatz vorgesehen war, erfolge, antwortet Frau Deckenbrock, diese seien ausschließlich durch den Eigentümer zu tragen.

Beschluss:

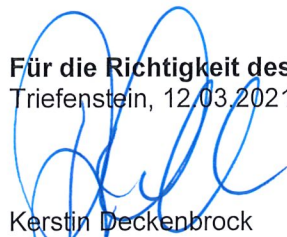
Der Marktgemeinderat beschließt den qualifizierten Bebauungsplan „Stadtacker“ vom 09.05.1969 sowie die dazugehörige Tektur vom 24.05.1976 aufzuheben und beauftragt die Bauverwaltung die notwendigen Verfahrensunterlagen nebst Begründung zu erstellen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	16	
Ja-Stimmen:	16	
Nein-Stimmen	0	
Persönlich beteiligt:	0	nach Art. 49 GO

Für die Richtigkeit des Auszugs

Triefenstein, 12.03.2021



Kerstin Deckenbrock
1. Bürgermeisterin