

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 21.01.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	07.02.2022	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Vollzug der Baugesetze; Antrag auf vorhabensbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Stadelwiesenweg, Ortsteil Unterrieden

Bei der Stadt Altdorf ging ein Antrag auf verfahrensbezogene Bebauungsplanänderung für das Grundstück Flur Nr. 126/88 der Gemarkung Rieden ein.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 27.10.2020 wurde über eine Bauvoranfrage für das Vorhaben der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem genannten Grundstück beraten.

Die erforderlichen Befreiungen hinsichtlich der Geschossigkeit, Dachform mit Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung wurden durch den Ausschuss erteilt.

Auf die Sitzungsunterlagen aus der Sitzung des Bauausschusses vom 27.10.2020 wird Bezug genommen und verwiesen.

Dem folgenden Bauantrag wurde verwaltungsseitig am 21.12.2021 das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Landratsamt Nürnberger Land hat mit Schreiben vom 12.01.2022 mitgeteilt, dass es das Vorhaben für planungsrechtlich nicht zulässig betrachtet. Aufgrund der Befreiungen von der Geschossigkeit (II + D statt wie im Bebauungsplan festgesetzt I+D) und der Zulassung eines Walmdaches (im Bebauungsplan festgesetzt Satteldach) würden die Grundzüge der Planung berührt und können seitens des Landratsamtes nicht in Aussicht gestellt werden.

Unter Punkt 4 des Bebauungsplanes sind außerdem nur Satteldächer erlaubt und Walme und Krüppelwalme ausgeschlossen.

Aufgrund dessen beantragen die Antragsteller (Antrag ist als Anlage beigefügt) eine verfahrensbezogene Bebauungsplanänderung. Eine allgemeine Änderung kommt für die Antragsteller nicht in Frage. Die Antragsteller argumentieren, dass der Bauvoranfrage und dem Bauantrag seitens der Stadt zugestimmt wurde, der Bebauungsplan nicht mehr der „aktuellen modernen Bauart“ entspreche und im Ortsteil Unterrieden dieser Haustyp bereits gebaut wurde. Da auch im Bebauungsplan nur noch sieben freie Grundstücke bebaubar sind soll laut den Antragstellern dies als Präzedenzfall behandelt werden.

Die Bezeichnung „Verfahrensbezogener Bebauungsplan“ wie durch die Antragsteller beschrieben existiert im Baurecht nicht. Es existiert lediglich ein sog. vorhabensbezogener Bebauungsplan nach § 13 BauGB, welcher zusammen mit einem Durchführungsvertrag bei Großvorhaben zur Anwendung kommt. Da es vorliegend nur um ein Grundstück geht, wäre auch ein „normales Bebauungsplanverfahren“ im verkürzten Verfahren nach §13a BauGB deutlich schneller und weniger juristisch möglich.

Die Verwaltung sieht die Durchführung eines Verfahrens – egal ob vorhabensbezogen oder „normal“ -aus mehreren Gründen kritisch:

- Eine vorhabenbezogene Änderung von Bebauungsplänen wird für Private Vorhaben seitens der Verwaltung zur Vermeidung von Präzedenzfällen und aufgrund der hohen rechtlichen und vertraglichen Anforderungen kritisch gesehen. Es handelt sich dabei um das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB. Dabei muss im Verfahren auch ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigebracht und ein Durchführungsvertrag geschlossen werden. Dieses Verfahren sollte ausschließlich für größere und städtebaulich bedeutsame Vorhaben Anwendung.
- Aus Sicht der Verwaltung ist das Grundstück auch mit dem bestehenden Bebauungsplan zeitgemäß nutzbar und auch kein Änderungsbedarf in einem Verfahren nach §13a BauGB gegeben. Dieser Plan lässt – anders als z.B. am Rascher Südhang - eine Bebauung des Grundstücks in zweitgemäßer Grundfläche und mit zwei Vollgeschossen in Form E+D zu. Bei einer Änderung für nur ein gesondert betrachtetes Bauvorhaben würde es sich um einen Präzedenzfall handeln. Dieses würde dazu führen, dass der gesamte Bebauungsplan aus Gründen der Gleichbehandlung aller Bauherrn geändert werden müsste. Im Bereich Rieden wird seitens der Verwaltung die beabsichtigte Bauweise von II+D nicht für den gesamten Ortsteil gesehen.
- In anderen Bereichen der Stadt existieren zum Teil deutlich ältere Bebauungspläne die eine zeitgemäße Bebauung nicht mehr zulassen. Diese, und andere aus verschiedensten Gründen deutlich höher priorisierte Verfahren, hätten hinsichtlich der Änderungs- und Aufstellungsbedürftigkeit Vorrang vor dem hier zu diskutierenden Verfahren. Hinzu kommt, dass der entstehende Aufwand im Verhältnis zum Nutzen ausschließlich eines privaten Bauherren in keinem Verhältnis steht. Letztlich geht es „nur“ um die Dachform und die Gestaltung des Dachgeschosses mit oder ohne Kniestock. Eine Bauleitplanung „auf Bestellung“ ist mit dem Grundgedanken der gemeindlichen Planungshoheit nicht vereinbar.

Die Verwaltung empfiehlt, keine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Stadelwiesenweg im Ortsteil Unterrieden zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

Beschluss 1

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und beschließt eine vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung nach § 12 BauGB oder eine reguläre Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Stadelwiesenweg“, Ortsteil Unterrieden, für das Grundstück Flur Nr. 126/22 der Gemarkung Rieden abzulehnen.