

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 20.06.2025
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	01.07.2025	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Voranfrage; Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes; Flur Nr. 273; Gem. Rieden; Unterriedener Hauptstr.

Die Stadtverwaltung ist bereits seit längerem in Kontakt mit dem ortsansässigen Eigentümer des Flurstücks 273 Gem. Rieden. Dieser ist bereits im Jahr 2023 an die Stadt mit dem Wunsch der Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück zur Eigennutzung herangetreten.

In Gesprächen mit der Verwaltung wurde ihm mitgeteilt, dass es sich bei dem Grundstück um eine Fläche im unbeplanten Außenbereich nach §35 BauGB mit abweichender Darstellung im Flächennutzungsplan (LW-Fläche) handelt. Insofern besteht auf dem Grundstück derzeit kein Baurecht.

Seitens der Stadtverwaltung wurde der Antragsteller auch darüber aufgeklärt, dass die Lage hinsichtlich versch. Fragestellungen (Zufahrt, Erschließung, Entwässerung, Oberflächenwasser, etc.) einer Klärung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens bedarf, um überhaupt in Richtung einer Bebaubarkeit denken zu können. Desweiteren wurde besprochen, dass eine Entwicklung des Bereichs – auch aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung (Flur Nr. 276 und 281/1) aus städtebaulicher Sicht v.a. in der Gesamtheit bis hin zur Straße nach Hagenhauses Sinn machen würde. Ein Teil dieser Flächen (277, 276, 278 und 326/1) sind bereits als Mischgebiet im FNP dargestellt.

Die Verwaltung hat den Eigentümer daher darum gebeten, mit den Nachbarn in Kontakt zu treten, um die Erfolgsaussichten eines gemeinsamem „kleinen Baugebiets“ abzustimmen. Nun hat der Antragsteller jedoch schriftlich mitgeteilt und glaubhaft versichert, dass leider die anderen betroffenen Eigentümer trotz umfangreicher Bemühungen nicht an einer gemeinsamen Planung zu den geforderten Bedingungen (Bauverpflichtung und Kostenübernahme) bereit sind.

Er beantragt deshalb nur für sein Grundstück in eine Bauleitplanung einzusteigen. Er ist zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten sowie zur Übernahme einer Bauverpflichtung bereit.

Das Stadtbauamt nimmt zum Antrag wie folgt Stellung:

Bei dem Bereich handelt es sich unzweifelhaft um Außenbereich. Es ist unmittelbar angrenzend bereits ein Wohnhaus vorhanden. Städtebaulich handelt es sich um eine Erweiterung in den Außenbereich, sodass davon auszugehen ist, dass das Vorhaben im Bauleitplanverfahren bei den Fachstellen nicht ohne Einwände sein wird. Die Entwicklung eines geordneten Baugebiets

bis zur GV Straße nach Hagenhausen wäre hier sicherlich zu bevorzugen gewesen.

Andererseits handelt es sich um eine Fläche, die durch die Errichtung eines einzelnen Wohnhauses keine größeren negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter des §35 BauGB haben dürfte. Ferner ist noch ein Zusammenhang mit dem bebauten Ortsbereich gegeben.

Daher ist das Vorhaben rein städtebaulich kontrovers zu sehen, jedoch im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde mit den entsprechenden Begründungen wohl noch vertretbar. Letztendlich handelt es sich um eine stadtentwicklungspolitische Frage, in deren Beantwortung zwischen Wohnraumangebot für eine ortsansässige Familie (die eben ortsansässig bleiben möchte) und der städtebaulichen Ordnung abgewogen werden muss. Ob das Vorhaben erfolgreich realisierbar ist, wird ohnehin erst das Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Stellungnahmen der Fachstellen zeigen.

Daher ist zunächst grundsätzlich darüber zu beraten, ob dem Stadtrat ein empfehlender Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst werden soll.

Nach erfolgter Diskussion ist über eine Empfehlung an den Stadtrat zu beschließen:

Variante 1 (Zustimmung)

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Flurstück 273 Gem. Rieden; Unterriedener Hauptstr. Die Kosten für die Planung und Erschließung sind vom Eigentümer zu tragen. Es soll eine Bauverpflichtung vereinbart werden.

Variante 2 (Ablehnung)

Der Ausschuss spricht sich gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Flurstück 273 Gem. Rieden; Unterriedener Hauptstr. aus.