

08.09.2020
AZ 621.41
Stefan Adam

Wohngebiet "Baumsatz III", Pliezhausen

- Aufgabe und Veräußerung einer öffentlichen Aufenthaltsfläche - Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans "Baumsatz III" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

I. Beschlussvorschlag

1. Die im beigefügten Lageplan (Anlage 1) dargestellte öffentliche Aufenthaltsfläche im Umfang von ca. 43 m², abgehend vom Grundstück Flst. Nr. 4280, Gemarkung Pliezhausen, Höhe Gebäude Greutstraße 53, wird aufgegeben und an die Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 4281 (Greutstraße 53) zur Einbeziehung in deren Wohnbaugrundstück veräußert. Der Kaufpreis beträgt pauschal 20.000 €, sämtliche Vertrags- und Vollzugskosten gehen zu Lasten der Käufer. Mit der Veräußerung wird die Verpflichtung zur Errichtung mindestens eines offenen Kfz-Stellplatzes auf der Fläche verbunden.
2. Der Bebauungsplan „Baumsatz III“ wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB entsprechend der Begründung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Die Änderungsentwürfe, bestehend aus dem Änderungsdeckblatt zum zeichnerischen Teil vom 08.09.2020 (Anlage 4), der Satzung vom 08.09.2020 (Anlage 5) und der Begründung vom 08.09.2020 (Anlage 6), werden festgestellt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Grundstücksfläche entsprechend Ziffer 1 zu veräußern und das Bebauungsplanverfahren zu betreiben.

II. Begründung

Im Wohngebiet „Baumsatz III“ wurden bei dessen Erschließung immer wieder kleinere öffentliche Aufenthaltsflächen geschaffen, so auch auf Höhe des Gebäudes Greutstraße 53. Die dortige Aufenthaltsfläche (siehe Luftbild, Anlage 2) ist gepflastert und mit einer Bauminsel sowie einer Sitzbank versehen. Im Bebauungsplan „Baumsatz III“ ist die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgänger“ festgesetzt. Die Unterhaltung obliegt der Gemeinde. Seit Erschließung des Baugebiets kann beobachtet werden, dass diese Aufenthaltsfläche im Unterschied zu den innerhalb der einzelnen Quartiere gelegenen Flächen kaum angenommen und genutzt wird. Dies mag vor allem an der Lage direkt an der Haupteerschließungsachse Greutstraße liegen, welche die Attraktivität der Fläche wesentlich verringert. Ein weiterer Umstand mag die

verhältnismäßig starke Verschattung der Fläche durch die angrenzende Bebauung sein. Im Wesentlichen kann jedenfalls festgehalten werden, dass die Fläche -wenn überhaupt- zeitweise allenfalls in den sommerlichen Abendstunden von (Jugend-)Gruppen genutzt wird, mit den entsprechenden negativen Begleiterscheinungen (Vermüllung, Lärm). Ein öffentliches Interesse am Erhalt dieser Fläche ist mithin jedenfalls nicht festzustellen.

Das Grundstück Flst. Nr. 4281 ist mit dem Wohngebäude Greutstraße 53 bebaut, das über eine Haupt- und eine Einliegerwohnung verfügt. Das Grundstück ist mit einer Fläche von 364 m² von überschaubarer Größe und gleichzeitig für diese relativ intensiv genutzt. Derzeit sind baurechtlich zwei Stellplätze vorhanden (Garage und separat anfahrbarer offener Stellplatz), in der Praxis wird zudem noch vor der Garage geparkt (was aber baurechtlich nicht anerkannt werden kann). Baurechtlich nachzuweisen wären insgesamt drei Stellplätze, sodass in der Gesamtbilanz ein Defizit von einem Stellplatz besteht. Die Situation war bereits mehrfach Beratungsgegenstand im Bauausschuss, der 2016 beschlossen hat, auch in diesem Fall gefangene Stellplätze nicht zu akzeptieren. Überdies wurde festgestellt, dass die private Parkierung auf den privaten Grundstücksflächen zu erfolgen hat, da die Straßen zum einen nicht die vorrangige Funktion des Parkens haben und zum anderen die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend Parkraum gar nicht zur Verfügung stellen können. Dazuhin kamen vorliegend Verkehrssicherheitsgründe durch Parkierung im Verschwenkbereich der Greutstraße und Probleme bei der Zufahrt des Feldwegs durch größere landwirtschaftliche Fahrzeuge, weshalb auch zwischenzeitlich ein Haltverbot in diesem Bereich angeordnet wurde.

Im Jahr 2017 hat die Gemeinde bereits eine Teilfläche der öffentlichen Aufenthaltsfläche an die Grundstückseigentümer des Flst. Nr. 4281 veräußert, damit dort zumindest ein Stellplatz geschaffen bzw. nachgewiesen werden konnte. Dabei handelt es sich um den vorgenannten offenen Stellplatz. Die Gemeinde hat bis dato die (an sich auch nach wie vor begründbare) Auffassung vertreten, dass der weitere (tatsächlich und rechtlich) notwendige Stellplatz auf dem eigenen Baugrundstück geschaffen werden müsste. Die Grundstückseigentümer, die das Objekt im heutigen Zustand erworben haben, lehnen dies ab, da dadurch ein verhältnismäßig starker Eingriff in die sehr überschaubare Gartenfläche notwendig wäre und haben bereits mehrfach einen Erwerb der restlichen Aufenthaltsfläche thematisiert. Verursacht wurde das Problem indes vom Voreigentümer, der die eigentlich baurechtlich notwendigen und im Kenntnissgabeverfahren nachgewiesenen Stellplätze (siehe Lageplan, Anlage 3) seinerzeit nicht hergestellt hat, die jetzigen Eigentümer haben das Objekt in Unkenntnis dieses Umstands erworben, sind jedoch gleichwohl als Zustandsstörer baurechtlich zur Beseitigung des Problems verpflichtet. Es droht mithin die Untersagung der Nutzung der Einliegerwohnung, was weder im Interesse der Eigentümer, noch in Zeiten der Wohnungsnot im öffentlichen Interesse der Gemeinde liegen kann. Im Ergebnis bleibt zur Lösung des Problems nur, dass die Gemeinde ihre bisherige Haltung aufgibt und den Nachbarn mit der Veräußerung der Restaufenthaltsfläche erneut entgegenkommt. Die Verwaltung könnte sich in Abwägung aller Umstände dieses neuerliche Entgegenkommen zwischenzeitlich vorstellen, auch wenn sie weiterhin der festen Überzeugung ist, dass die Lösung privater Stellplatzprobleme zuvorderst auf privaten Flächen zu erfolgen hat. Eine Aufgabe und Veräußerung der öffentlichen Aufenthaltsfläche

wäre vorliegend aufgrund der besonderen Umstände allerdings abweichend von dieser Linie zu rechtfertigen und würde eine für alle Beteiligten bei Zurückstellung grundsätzlicher Erwägungen letztlich zufriedenstellende Lösung zeitigen.

Die Käufer würden diese Fläche nach Erwerb in ihr Grundstück einbeziehen und umgestalten. Demzufolge ist die Änderung des Bebauungsplans zur Entwidmung der Fläche und zur Zulassung der entsprechenden Nutzungsänderung (inklusive der Zulässigkeit von Parkierungseinrichtungen) erforderlich. Im Kaufvertrag wird überdies eine Verpflichtung zur Schaffung des notwendigen weiteren Stellplatzes festgehalten. Als Kaufpreis würde die Verwaltung einen Festpreis von 20.000 € ansetzen, was bei einer Fläche von ca. 43 m² einem Preis von ca. 465 €/m² entsprechen würde. Nachdem die Fläche im Bebauungsplan künftig vollumfänglich als dem Wohnbaugrundstück zugehörig festgesetzt werden soll, ist eine Bewertung mit vollem Bauplatzpreis angemessen. Der vorgeschlagene Kaufpreis ist dem Grunde nach von den Käufern akzeptiert und ist gegenüber den am Privatmarkt teilweise realisierten Preisen als moderat anzusehen. Sämtliche Vertrags- und Vollzugskosten gehen zu Lasten der Käufer.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan mit flächenmäßiger Kennzeichnung der aufzugebenden öffentlichen Aufenthaltsfläche
- Anlage 2: Luftbild
- Anlage 3: Lageplan zum Kenntnisgabeverfahren Gebäude Greutstraße 53
- Anlage 4: Entwurf des Änderungsdeckblatts zum zeichnerischen Teil vom 08.09.2020
- Anlage 5: Entwurf der Satzung vom 08.09.2020
- Anlage 6: Entwurf der Begründung vom 08.09.2020