

08.07.2021
AZ 632.6
Stefan Adam

**Überplanung des Grundstücks Flst. Nr. 1420, Gemarkung Pliezhausen
(Friedrichstraße 11)
- Vorberatung**

I. Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat ist zur Überplanung des Grundstücksbereichs Flst. Nr. 1420, Gemarkung Pliezhausen (Friedrichstraße 11), wie in der Begründung dargestellt, bereit.
2. Voraussetzung für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist der vorige Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Übernahme einer Bauverpflichtung für die neu entstehende Baumöglichkeit zur bezugsfertigen Erstellung eines Wohngebäudes innerhalb von 15 Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung.
3. Gleichfalls Voraussetzung ist die Übernahme der Kostentragungsverpflichtung für die übertragbaren Verfahrenskosten durch die Antragsteller sowie der vorige Abschluss einer Ablösevereinbarung für die noch nicht veranlagten und ggf. entstehenden Beiträge.

II. Begründung

Das Grundstück Flst. Nr. 1420, Gemarkung Pliezhausen, ist mit einer Gesamtfläche von 1.454 m² innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hinter Gärten II“ gelegen, welcher derzeit grundlegend überarbeitet und modernisiert wird (vgl. Drucksache Nr. 45/2021). Das Grundstück ist an der Friedrichstraße bebaut mit dem Wohngebäude Friedrichstraße 11, welches umgebaut und modernisiert werden soll; an der Buchenstraße besteht eine bislang ungenutzte Baumöglichkeit (siehe Auszug aus dem zeichnerischen Teil des bislang gültigen Bebauungsplans, Anlage 1). Innerhalb der Erbgemeinschaft soll das Grundstück nun neu aufgeteilt und auseinandergesetzt werden.

Die Erbgemeinschaft ist dabei auf die Verwaltung zugekommen mit der Bitte, ob nicht im mittleren Grundstücksteil, welcher bislang nicht als überbaubare Fläche ausgewiesen ist, eine weitere Baumöglichkeit geschaffen werden könnte. Dies würde der Umgebung entsprechen (siehe GIS-Auszug, Anlage 2). Die Verwaltung steht einer entsprechenden Schaffung von Baurecht daher sehr aufgeschlossen gegenüber und unterstützt diese; diese Schaffung von Baurecht würde eine beispielhafte Maßnahme der Innenentwicklung darstellen und eine

effizientere Nutzung des Grundstücks ermöglichen, ohne dem Gebietscharakter zu widersprechen oder gar eine negative städtebauliche Entwicklung in Gang zu setzen. Die Gesamtfläche eignet sich gut für drei Einzelhausbaumöglichkeiten, würde das Gebiet heute erstmals überplant, wäre entsprechend der Umgebung ebenfalls von drei Baumöglichkeiten auszugehen. Auch dem Nachbarschutz wäre durch die Aufrechterhaltung der grundlegenden Planungsvorgaben für das Gebiet Rechnung getragen. Eine Überarbeitung des Bebauungsplans kann für dieses Grundstück nach Abschluss des vorgenannten, laufenden Änderungsverfahrens, der für Herbst vorgesehen ist, dann voraussichtlich ausschließlich im zeichnerischen Teil erfolgen. In der Anlage 3 ist ein Vorschlag der Erbgemeinschaft beigefügt, wie das zusätzliche Baufenster zu liegen kommen und abgegrenzt sein könnte. Aus Sicht der Verwaltung könnte dem Vorschlag grundsätzlich gefolgt werden, Details ergeben sich dann ggf. noch im Rahmen der weiteren Prüfungen; zunächst soll nun die grundsätzliche Zustimmung des Gemeinderats eingeholt werden, damit weitergeplant werden kann.

Wie bereits ausgeführt, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Örtlichen Bauvorschriften ansonsten beibehalten werden; einzig hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und hier der Grundflächenzahl bestünde das Bedürfnis, diese von bislang 0,3 auf 0,4 zu erhöhen, um der Neuaufteilung Rechnung zu tragen. Hiergegen wäre aus Sicht der Verwaltung im Sinne eines ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden nichts einzuwenden.

Entsprechend der grundsätzlichen Beschlussfassung des Gemeinderats müsste für die neue Baumöglichkeit eine Bauverpflichtung übernommen werden, die aufgrund erst in Zukunft entstehender familiärer Bedarfe auf Wunsch des diesen Grundstücksteil übernehmenden Teils der Erbgemeinschaft auf 15 Jahre festgelegt werden soll. Die betreffende, ggf. auf dem mittleren Teil bauende Person ist derzeit 29 Jahre alt und beabsichtigt aufgrund ihrer beruflichen und persönlichen Situation erst in diesem Zeitraum zu bauen. Aus Sicht der Verwaltung könnte diesem Anliegen stattgegeben werden, da die Bebauung dieses Bereichs innerhalb eines angemessenen Zeitraums sichergestellt und gleichzeitig den individuellen Bedürfnissen der Antragsteller Rechnung getragen wäre.

Des Weiteren müssen sich die Antragsteller der Beschlusslage des Gemeinderats entsprechend zur Tragung der übertragbaren Verfahrenskosten verpflichten; ebenfalls ist der Abschluss einer Ablösevereinbarung für die noch nicht veranlagten und ggf. entstehenden Beiträge erforderlich. Diese dürften sich voraussichtlich im mittleren dreistelligen Bereich bewegen. Die Antragsteller sind hierzu bereit.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Auszug aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Hinter Gärten II“ im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 1420
- Anlage 2: GIS-Auszug
- Anlage 3: Vorschlag der Antragsteller für das weitere Baufenster