

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 050-21

Amt: Stadtbauamt	Datum: 08.03.2021
Verfasser: Distler, Matthias	AZ: 621.41

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Gemeinderat	23.03.2021	Ö	Beschlussfassung

Änderung des Bebauungsplanes "Maierhalde 1. und 2.Erweiterung" Engen Aufstellungsbeschluss im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und Offenlagebeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauGB

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Maierhalde 1. und 2.Erweiterung“ Engen ist seit 04.01.1965 rechtsverbindlich. Er umfasst einen großen Bereich des Baugebietes Maierhalde. Zum Zeitpunkt als der Bebauungsplan erlassen wurde, befanden sich im unteren Bereich in der Ludwig-Finckh-Straße, in der Maierhalde und der Hermann-Hesse-Straße genauso wie in der Straße Zum Franzosenwäldle bereits eine große Zahl an Einfamilienhäusern. Bei der Überplanung wurden diese nur als Bestand dargestellt und keine planrechtlichen Festsetzungen für diese Grundstücke getroffen.

Dies hat zur Folge, dass für diese Grundstücke im Grunde die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht greifen, sondern eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt. Vor diesem Hintergrund wurde bereits in einem Fall ein Bauantrag für den Umbau eines bestehenden Wohnhauses mit Flachdach genehmigt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan lässt nur Dächer mit einer Neigung von 22° bis 30° zu, welches im Baurechtsplan unter Erläuterungen verbindlich geregelt ist.

Der Stadt Engen liegt eine Bauvoranfrage mit Abbruch eines Bestandsgebäudes und Neubau mit moderner Architektur mit Flachdach an gleicher Stelle vor. Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan gelten für dieses Grundstück die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Betrachtet man die Gesamtzahl der bebaubaren Grundstücke mit einer Festsetzung, so ist bei ca. 70 % eine vergleichbare Situation vorzufinden. Dies bedeutet, dass im Fall eines Besitzerwechsels in vielen Fällen ein Umbau oder Neubau in Frage kommt und dann bei diesen Grundstücken eine Flachdachbebauung nicht möglich und nicht genehmigungsfähig wäre. Somit bestehen im Baugebiet zweierlei Rechtsgrundlagen, die diametral gegensätzlich sind.

Werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt oder der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann nach § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren angewendet werden. Um Rechtsklarheit zu schaffen und eine einheitliche Vorgehensweise im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Maierhalde 1. und 2.Erweiterung“ Engen zu den Dachformen zu erhalten, soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert werden.

In der kommenden Sitzung soll die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes „Maierhalde

1. und 2.Erweiterung“ Engen zu den Dachformen, bisher festgesetzt im Baurechtsplan, beschlossen werden. Der Entwurf soll vorgestellt und gebilligt und die Verwaltung soll beauftragt werden die Offenlage durchzuführen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes „Maierhalde 1. und 2.Erweiterung“ Engen zu den Dachformen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und beauftragt die Verwaltung die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan zur Änderung des Bebauungsplanes „Maierhalde 1. und 2.Erweiterung“ Engen
23.03.2021
2. Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Maierhalde 1. und 2.Erweiterung“ Engen
23.03.2021
3. Baurechtsplan „Maierhalde 1. und 2.Erweiterung“ Engen rechtsverbindlich 04.01.1965