



Stadt Ebersbach
an der Fils

Beschlussvorlage

2023/059

Aktenzeichen: FB 3 AI 621.51	Anlagen: 1
Amt: Fachbereich Bauen und Umwelt Sachbearbeitung: Albig, Roland	Datum: 18.04.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart
Ausschuss für Technik und Umwelt	09.05.2023	nicht öffentlich
Gemeinderat	16.05.2023	öffentlich

Beschluss	
Ja / Enth.	Nein
/	/
/	/

Bearbeitungshinweise:

- () Gesetzliche Pflichtaufgabe gemäß § 2 Abs. 2 Gemeindeordnung
- () Mit Einwohnerbeteiligungsverfahren

Tagesordnungspunkt:

Anfrage zur Änderung des Bebauungsplans "Hegnach" durch Einbeziehung des Grundstücks Flst.-Nr. 1073 in einem Teilbereich als Wohnbaufläche.

Beschlussantrag:

Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Hegnach“ zur Einbeziehung des Grundstücks Flst.-Nr. 1073 mit einem Teilbereich als Wohnbaufläche wird abgelehnt.

Sach- und Rechtslage, Begründung und Alternativen:

Die Eigentümer des Grundstücks sind an die Verwaltung herangetreten, weil der Wunsch besteht, dass eine Teilfläche des Grundstücks so in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hegnach“ einbezogen wird, dass dort im Anschluss an die bestehende Bebauung noch ein Einfamilienwohnhaus errichtet werden kann. Im Gegenzug soll der an der nördlichen Grundstücksseite stehende größere Schuppen abgebrochen und die Fläche renaturiert werden.

Durch einen an der Südseite des Grundstücks verlaufenden städt. Kanal und dessen Schutzstreifen, kann das geplanten Gebäude nur bedingt an die südliche anschließende Bebauung herangerückt werden. Das Parken und der Zugang wäre von der Wendeplatte aus möglich. Insoweit ist auch eine gesicherte Erschließung möglich.

Das Grundstück befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Hegnach“ und damit im Außenbereich. Es wird davon ausgegangen, dass bei der damaligen Gebietskonzeption das Grundstück bewusst ausgespart wurde. Hier nun ein Baurecht im Einzelfall zu schaffen scheint aus Sicht der Verwaltung fraglich. Zum einen weil sich eine städtebauliche Arrondierung mit einem einzelnen Gebäude nicht unbedingt aufdrängt und weil zum anderen eine Einbeziehung auch im Sinne der Beitragsgerechtigkeit (Erschließungsbeiträge) zu hinterfragen wäre.

Eine generelle Erweiterung der Bebauung im nördlichen Bereich in der Art einer zweiten Baureihe ist weder im Flächennutzungsplan vorgesehen noch in städtebaulicher Hinsicht geboten zumal auch weite Teile der Flächen als Biotop deklariert sind und eine Bebauung aufgrund der Abwasserleitung relativ weit von der bestehenden Bebauung abgesetzt wäre. Weiter spräche auch die nach Norden und Osten hangabwärts verlaufende Topografie dagegen.

Im Ergebnis sollte daher aus Sicht der Verwaltung dem Bauwunsch nicht nähergetreten werden.

Finanzen und Leitbildkonformität:

Produkt-/Auftragssachkonto: 00.00.00.00.00 0000000		
	Erträge in €	Aufwendungen in €
einmalig	0	0
jährlich	0	0

✓	Kernthemen des Leitbildes	Potenzial an Zielkonflikten (1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung)				
		1	2	3	4	5
✓	Wirtschaft und Stadtmarketing					
✓	Stadtplanung und Verkehr				✓	
✓	Soziales und Miteinander Leben					
✓	Bildung und Kultur					
✓	Jugend					
✓	Freizeit					
✓	Umwelt, Energie und Landwirtschaft	✓				

Anhörung / Beteiligung:

() Anhörung Ortschaftsrat gem. § 70 Gemeindeordnung

(X) Anhörung Fachämter und andere Stellen

Eberhard Keller
Bürgermeister

Roland Albig
Stv. Fachbereichsleiter