



Stadt Ebersbach
an der Fils

Beschlussvorlage

2024/011

Aktenzeichen: FB 3 Al 621.41	Anlagen: 1	
Fachbereich Bauen und Umwelt	Sachbearbeitung: Albig, Roland	Datum: 22.01.2024

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart
Ortschaftsrat Weiler	08.02.2024	öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	20.02.2024	öffentlich
Gemeinderat	27.02.2024	öffentlich

Beschluss	
Ja / Enth.	Nein
/	/
/	/
/	/

Bearbeitungshinweise:

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

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Einbeziehung des Grundstücks Flst.-Nr. 36/1, Staufenstrasse in Ebersbach Weiler in den Bebauungsplan „Wiesachwiesen – Süd“, in Ebersbach Weiler

- Annahme des Antrags
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussantrag:

1. Der Antrag zur Einbeziehung des Grundstücks Flst.-Nr. 36/1 in Ebersbach-Weiler in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wiesachwiesen – Süd“ wird angenommen.
2. Für die Änderung des Bebauungsplans „Wiesachwiesen – Süd“ wird das Plandeckblatt (Anlage 1) anerkannt und für die Durchführung des Verfahrens der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Sach- und Rechtslage, Begründung und Alternativen:

Die Stadt Ebersbach an der Fils hat im Jahre 2003 den Bebauungsplan „Wiesachwiesen – Süd, 1. Änderung“ als Satzung beschlossen. Durch diesen Bebauungsplan wurden teilweise auch die alten Baulinien aus dem Ortsbauplan von 1877 überlagert und damit durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

Im Zusammenhang mit einer Bauvoranfrage vom August 2022 wurde festgestellt, dass der Wegfall der Baulinie und die damit verbundene Wirkung der Deklaration von Grundstücken oder Grundstücksteilen als Bauland, auch das Grundstück Flst.-Nr. 36/1 betroffen hat. Aufgrund der aus baurechtlicher Sicht eindeutigen Rechtslage wurde die Bauvoranfrage abgelehnt. Gegen diese Ablehnung wurde Widerspruch erhoben. Auf Initiative der Ortschaftsverwaltung sollte nun geprüft werden, ob für das Grundstück wieder Planungsrecht

geschaffen werden kann ohne damit andere Grundstückseigentümer zu benachteiligen. Bei einem Ortstermin hat man sich darauf verständigt, dass ein Antrag auf Einbeziehung in den Innenbereich gestellt und dieser den städt. Gremien zur Abstimmung vorgelegt wird.

Die planungsrechtlichen Optionen zur Deklaration dieses Grundstücks als Bauland wären eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 BauGB oder eine Änderung des Bebauungsplans „Wiesachwiesen – Süd“ durch Erweiterung des Geltungsbereiches um dieses Grundstück.

Die Verwaltung hat sich nun dazu entschlossen den Weg der Änderung des Bebauungsplans vorzuschlagen. Diese Änderung, die im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird, hat nur die Einbeziehung des Grundstücks in den Geltungsbereich und die Festsetzung von Baugrenzen zum Inhalt. Weitergehende eigenständige Festsetzungen werden, im Gegensatz zu einer Einbeziehungssatzung, nicht vorgesehen. Es gelten hier vielmehr die bestehenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unverändert fort.

Mit diesem Verfahren kann der eigentlich nicht beabsichtigte Entzug der Baulandeigenschaft des Grundstücks wieder egalisiert werden. Negative Folgewirkungen auf Nachbargrundstücke oder berechnete Ansprüche, bei anderen Flächen ebenso zu verfahren, sind nicht zu erwarten. Damit verzahnt sich eine mögliche Bebauung in städtebaulich angemessener Weise mit der bestehenden Bebauung auf den Nachbargrundstücken. Die östlich und nordöstlich davon liegenden freien Flächen sind von diesem Zusammenhang nicht mehr betroffen und müssten eigenständig entwickelt werden (Wiesachwiesen-Nord), was aber aus bekannten Gründen (gesetzlicher Streuobstschutz) derzeit nicht im vorgesehenen Umfang in Betracht kommen kann.

Wenn die Gremien der Beschlussempfehlung folgen, wird der Aufstellungsbeschluss veröffentlicht und auch die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung durchgeführt. Soweit Kosten durch dieses Änderungsverfahren entstehen (z.B. für die artenschutzrechtliche Prüfung) sind diese vom Antragsteller zu tragen.

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:

(X) Anhörung Ortschaftsrat gem. § 70 Gemeindeordnung

(X) Anhörung Fachämter und andere Stellen

Eberhard Keller
Bürgermeister

Roland Albig
Stv. Fachbereichsleiter