



Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-24/2024	
Fachbereich	
Federführendes Amt	Bauamt
Sachbearbeiter	Dr. Alexandra Wagler
Aktenzeichen	
Datum	08.04.2024

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Lorch	03.06.2024	beschließend
Ausschuss für BuGa, Bauen und Stadtentwicklung	05.06.2024	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	13.06.2024	vorberatend
Ausschuss für BuGa, Bauen und Stadtentwicklung	19.06.2024	
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorch	20.06.2024	beschließend
Ortsbeirat Lorch		vorberatend

Betreff:

Änderung des Bebauungsplans "Bächergrund" – 1. Änderung

Hier: Einbeziehung des Grundstücks Gemarkung Lorch, Flur 91, Flurstück 149/1

Beschlussvorschlag:

Für den Magistrat / Für die STVV:

Nach Kenntnis des Sachverhalts beschließt der Magistrat / die STVV:

1. Der Bebauungsplan „Bächergrund“ soll dahingehend geändert werden, dass das Grundstück Gemarkung Lorch, Flur 91, Flurstück 149/1 in den Geltungsbereich einbezogen wird. Der Flächennutzungsplan ist ggf. entsprechend zu ändern.

Es soll festgelegt werden, dass mit dem Vorhaben innerhalb von fünf Jahren nach Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplans begonnen sein muss. Widrigenfalls soll die Änderung erlöschen.

2. Die Kosten des Verfahrens inkl. aller etwaigen Gutachten tragen die Nutznießer der Änderung. Es ist eine entsprechende vertragliche Regelung abzuschließen.

Für den BBS / Für den HFA / Für den OB Lorch:

Nach Kenntnis des Sachverhalts beschließt der BBS / der HFA / der OB Lorch der STVV zu empfehlen zu beschließen:

1. Der Bebauungsplan „Bächergrund“ soll dahingehend geändert werden, dass das Grundstück Gemarkung Lorch, Flur 91, Flurstück 149/1 in den Geltungsbereich einbezogen wird. Der Flächennutzungsplan ist ggf. entsprechend zu ändern.

Es soll festgelegt werden, dass mit dem Vorhaben innerhalb von fünf Jahren nach Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplans begonnen sein muss. Widrigenfalls soll die Änderung erlöschen.

2. Die Kosten des Verfahrens inkl. aller etwaigen Gutachten tragen die Nutznießer der Änderung. Es ist eine entsprechende vertragliche Regelung abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine, die entstehenden Kosten werden von den Nutznießern der Änderung getragen.

Sachdarstellung:

Das Grundstück Gemarkung Lorch, Flur 91, Flurstück 149/1 ist in Privatbesitz. Es befindet sich im Außenbereich und grenzt an den vom Bebauungsplan „Bächergrund“ geregelten Bereich an.

Eine Familie möchte das Grundstück erwerben und bebauen.
Hierfür ist die Schaffung entsprechenden Bauplanungsrechts erforderlich.

Da sich das Grundstück unbebaut im Außenbereich befindet, ist die Schaffung dieses Bauplanungsrechts nur mittels eines Bebauungsplans möglich. Die Regelungen nach § 34 BauGB, Ergänzungssatzung oder Abrundungssatzung, können nicht herangezogen werden. Der Familie wurde dies von Seiten des Bauamts bereits erläutert. Sie bitten um die Durchführung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans „Bächergrund“ und erklären sich bereit, die mit dem Verfahren verbundenen Kosten inkl. der Kosten für etwaige Gutachten zu tragen. Insbesondere wird ein Schallgutachten aufgrund der direkten Lage an der Bahnstrecke erforderlich sein.

Die Kostenübernahme wird durch den Abschluss eines entsprechenden Vertrags gesichert werden.

Auch das Entstehen von Kosten für die Erschließung und etwaige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden besprochen und sind der Familie bewusst.

Die Notwendigkeit zur Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans kann ggf. aufgrund der Flächengröße des fraglichen Grundstücks entfallen. Dies wird sich im Verfahren entscheiden.

ERGÄNZUNG 18.06.2024 auf Nachfrage HFA:

Um zu sichern, dass die geplante Bebauung tatsächlich erfolgt, soll im Rahmen der Änderung festgeschrieben werden, dass mit dem Vorhaben innerhalb von fünf Jahren nach Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplans zu beginnen ist. Widrigenfalls soll die Änderung erlöschen.

Da der bestehende Bebauungsplan Bächergrund nur insoweit geändert werden soll, als das Flurstück Gemarkung Lorch, Flur 91, Flurstück 149/1 in die bestehenden Regelungen einbezogen werden soll, ergibt sich daraus, dass auf dem Flurstück nur entsprechend der bereits bestehenden Regelungen gebaut werden kann.

Der Regelungsbereich des Bebauungsplans Bächergrund wirft ein allgemeines Wohngebiet aus, in dem zweistöckig gebaut werden darf, Entsprechend der Grundflächenzahl von 0,4 dürfen 40% der Grundstücksfläche überbaut werden. Aufgrund der Geschossflächenzahl von 0,8 ist kein auskragendes Obergeschoss möglich. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Anlage(n):

1. GeoAS-Auszug Änderung B-Plan Bächergrund
2. Bebauungsplan Bächergrund

gez. Ivo Reißler
Bürgermeister