



<b>Beschlussvorlage</b>	
- öffentlich -	
<b>VL-90/2023</b>	
Fachbereich	
Federführendes Amt	Bauamt
Sachbearbeiter	Dr. Alexandra Wagler
Aktenzeichen	
Datum	31.07.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Lorch	28.08.2023	beschließend
Ausschuss für BuGa, Bauen und Stadtentwicklung	05.09.2023	vorberatend
Ortsbeirat Espenschied	07.09.2023	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	14.09.2023	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorch	20.09.2023	beschließend

**Betreff:**

**Aufhebung des Baugebietsplan Espenschied**

**Beschlussvorschlag:**

**Für den Magistrat / Für die STVV:**

Nach Kenntnis des Sachverhalts beschließt der Magistrat / die STVV:

1. Der Baugebietsplan Espenschied wird nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben. Für den räumlichen Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ist dann § 34 BauGB maßgeblich.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Auslage der Planunterlagen mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung des Aufhebungsentwurfs durchgeführt.
4. Hinsichtlich der Kostentragung wird ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme mit Bauvorhabenträgern geschlossen.

**Für den HFA / Für den BBS / Für den Ortsbeirat Espenschied:**

Nach Kenntnis des Sachverhalts beschließt der HFA / der BBS / der Ortsbeirat Espenschied, der STVV zu empfehlen zu beschließen:

1. Der Baugebietsplan Espenschied wird nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben. Für den räumlichen Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ist dann § 34 BauGB maßgeblich.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Auslage der Planunterlagen mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung des Aufhebungsentwurfs durchgeführt.

4. Hinsichtlich der Kostentragung wird ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme mit Bauvorhabenträgern geschlossen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine, die Kosten werden von Bauvorhabenträgern übernommen.

#### **Sachdarstellung:**

Der Baugebietsplan Espenschied ist am 15.05.1959 in Kraft getreten und wurde bisher nicht geändert. Mit dem vorliegenden Beschluss soll das Verfahren zur Aufhebung des Baugebietsplans eingeleitet werden.

Aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung kann angenommen werden, dass der Baugebietsplan seine Aufgabe gem. § 1 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung erfüllt hat. Die Notwendigkeit zur Aufrechterhaltung des Baugebietsplans Espenschied wird deshalb nicht gesehen.

Die Lage des Plangebiets ist aus der Anlage ersichtlich.

Die Festsetzungen des Baugebietsplans sind nicht mehr zeitgemäß und spiegeln teilweise die tatsächliche Bebauung nicht wider. Es wurden für einige Bauvorhaben in der Vergangenheit Befreiungen von den Festsetzungen des Baugebietsplans erteilt. Aktuell bestehen mindestens fünf Anfragen zu Vorhaben bzw. Nutzungsänderungen von Grundstücken, die alle mit der Aufhebung des Baugebietsplans erledigt werden können. Weitere Konflikte in Baugenehmigungsverfahren würden vermieden.

Die wesentlichen Gründe für die Aufhebung sind im Folgenden beispielhaft dargestellt:

- Nahezu vollständige Bebauung des Plangebiets
- Befreiungen und Abweichungen im Plangebiet
- Unzeitgemäße Festsetzungen wie z.B. zwingende Vorgaben zur Geschossigkeit, grundstücksunterteilende Baugrenzenfestsetzungen, Festsetzungen verschiedener Gebietstypen in kleinem Bereich

Die Notwendigkeit zur Aufrechterhaltung des Baugebietsplans Espenschied wird nicht gesehen. Aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung kann angenommen werden, dass der Baugebietsplan seine Aufgabe gem. § 1 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung verloren hat. Die Aufhebung steht nicht im Widerspruch zu einer städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung des Ortsteils. Im Gegenteil soll mit der Aufhebung des Baugebietsplans die zeitgemäße Weiterentwicklung des Gebiets ermöglicht und gleichzeitig das Baugenehmigungsverfahren erleichtert werden.

Nach Aufhebung des Baugebietsplans wird die Bebaubarkeit der Flurstücke nach § 34 BauGB geregelt. Demnach muss sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Zusätzlich müssen die Erschließung und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sein. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Baugebietsplan steht nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan.

Alternativ zur Aufhebung des Baugebietsplans blieben mehrere Änderungen des Plans oder die Beibehaltung in aktueller Form. Mehrere Änderungen des Baugebietsplans führen aus den oben genannten Gründen nicht zu dem Ergebnis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Eine Beibehaltung des Baugebietsplan führt bei der Genehmigung von Bauanträgen oder der Durchführung sonstiger Vorhaben (z.B. Tierhaltung) innerhalb des Plangebiets aufgrund der abweichenden Planausführung immer wieder zu Unklarheiten und Konflikten und entspricht nicht den aktuellen Entwicklungszielen.

Die Art des Aufhebungsverfahrens richtet sich nach § 1 Abs. 8 BauGB, sodass das Aufhebungsverfahren in einem zweistufigen Verfahren – analog den §§ 2 ff. BauGB – und nicht in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird. Es gelten die gleichen Verfahrensregeln wie für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB kann hier nicht angewendet werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Planauslage mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Aufhebungsentwurfs durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet.

Anlage(n):

1. Baugebietsplan Espenschied

gez. Ivo Reßler  
Bürgermeister