



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2022/330</b>	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
<b>Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss</b>	<b>19.01.2023</b>	<b>öffentlich</b>

**Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB westlich der Straße Hagelbach im Stadtteil Bachern - Empfehlung Einstellung des Verfahrens -**

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat das Verfahren zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Gebiet westlich der Straße Hagelbach im Stadtteil Bachern einzustellen und den Aufstellungsbeschluss vom 28.05.2020 (Nr. 2020/148) aufzuheben.

<b>anwesend:</b>	<b>für den Beschluss:</b>	<b>gegen den Beschluss:</b>
------------------	---------------------------	-----------------------------



## Sachverhalt:

### Bisheriger Verfahrensverlauf:

Aufstellungsbeschluss EBS

25.06.2020 STR (SV 2020/148)

---

Nach dem Aufstellungsbeschluss für eine Einbeziehungssatzung (EBS) gem. § 34 BauGB (vgl. Anlage 1) wurde die Planung mit im Vergleich geringerer Priorität weiterverfolgt und später auch in der Priorisierungsliste in Kategorie 5 einsortiert (aktuell Rang 35). Von Seiten der Verwaltung war das **Ziel** der Planung den Antragstellern die Errichtung **weniger Wohnhäuser, angepasst an die Topographie** zu ermöglichen. Die Gebäude sollten **möglichst nahe an der Straße Am Hagelbach** gelegen sein, um einen möglichst großen Abstand zum Eisbach zu wahren (Hochwasser, Naturschutz, etc.).

## 1 Anlass der heutigen Sitzungsvorlage

Im Zuge des Planungsprozesses eröffneten sich zwei Problemkreise:

1. Nach einer ersten Planabstimmung mit den Eigentümern, meldeten die Eigentümer der Flurnr. 83 in einem zweiten Termin die **Forderung nach mehr Baurecht** an, statt eines Doppelhaus, wollten sie nun zwei Einzelhäuser, die in Ost-West-Richtung hintereinander platziert wären und damit deutlich näher an den Eisbach rücken würden (vgl. Anlage 2). Sie teilten der Verwaltung gegenüber mit, dass wenn dieser Anfrage nicht stattgegeben werde, sie sich aus der Beteiligung an der EBS zurückziehen werden.

Neben der Problematik des Heranrückens an den Eisbach, welche nur über einen Bebauungsplan angemessen gelöst werden kann, würde diese Forderung aus Sicht der Verwaltung auch den rechtlichen Rahmen für neu geschaffenes Baurecht in einer EBS sprengen.

2. Des Weiteren ergab der Prozess, dass durch die Aufstellung einer EBS zwischen dem Geltungsbereich und der bestehenden Bebauung westlich des Eisbachs die **bisherigen Außenbereichsflächen auf Baulücken schrumpfen würden, welchen dann voraussichtlich Baurecht nach § 34 BauGB zustehen würde**, da der Eisbach keine ausreichende Trennung darstellt. In diesem Fall würden zudem auch die potentiellen Konflikte bzgl. Hochwasser und Naturschutz unberücksichtigt und ungelöst bleiben.

**Somit musste festgestellt werden, dass eine EBS für die Aufplanung der Fläche grundsätzlich nicht als geeignetes Planungsinstrument herangezogen werden kann.**

## 2 Vorschlag Alternativlösung

Als **alternative Lösung** schlug die Verwaltung den Eigentümern (unter Vorbehalt eines Gremiumsbeschlusses) die Aufstellung eines Bebauungsplanes vor (vgl. Anlage 3). Dieser könnte



der Forderung der Eigentümer Flurnr. 83 bis zu einem gewissen Maß nachkommen, würde die Schaffung von ungewolltem und unregelmäßigem Baurecht verhindern, und könnte die potentiellen Konflikte abarbeiten. Der **Bebauungsplan** kann aus Sicht der Verwaltung aber **nur unter der Anwendung der 1/3-Lösung** aufgestellt werden. Hier bestünde außerdem ggf. die Möglichkeit, Flächen entlang des Eisbachs für eine öffentliche Nutzung zu generieren, wie es z.T. im Ortsteilentwicklungskonzept als Maßnahmenidee vorgeschlagen wurde.

Diese Alternative sowie die Voraussetzungen hierfür wurden in einem **Eigentümertermin** (nun zusätzlich mit den Eigentümern der Flurnr. 82/4) erläutert.

Zwei der drei Parteien hätten sich mit dem Vorgehen einverstanden erklärt, **die Eigentümer der Flurnr. 83 lehnten dies dagegen wieder ab.**

Aus Gründen der Gleichbehandlung kann aus Sicht der Verwaltung ein Bebauungsplan **nur aufgestellt werden, wenn alle Eigentümer beteiligt sind und sich bei der 1/3 Lösung entsprechend einbringen.**

Dies konnte leider nicht erreicht werden, weshalb die Verwaltung **empfiehlt den Aufstellungsbeschluss aufzuheben und das Verfahren einzustellen.**

#### **Anlagen:**

1. Begründung mit Geltungsbereich für den Aufstellungsbeschluss, Planungsbüro OPLA, Augsburg (28.05.2020)
2. Planzeichnung mit der Forderung Eigentümer Flurnr. 83 (Stand: 03.05.2021)
3. Entwurf Geltungsbereich für einen Bebauungsplan (07.03.2022)