

Hauptamt
King | 07471/708120
Aktenzeichen:
621.41:OBERHAUSEN/01/Folgeanträge

Vorlage Nr. SV/052/2021
Datum: 10.09.2021

Sitzungsvorlage - öffentlich -

Bebauungsplan "Oberhausen" - Grundsatzbeschluss zum Antrag auf Einbeziehung der Flst.2558/2 sowie 2558/3 in den Geltungsbereich

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Beratung	Art d. Beschlusses
Gemeinderat	21.09.2021	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

ALTERNATIV:

Entweder (bei Befürwortung des Antrages)

1. Der Bebauungsplan soll in der Weise erweitert werden, dass die Flst. 2558/2 und 2558/3 in dessen Geltungsbereich einbezogen werden (Grundsatzbeschluss).
2. Über die Planinhalte und Festsetzungen, insbesondere im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche, wird im weiteren Verfahren Beschluss gefasst.
3. Voraussetzung für die Durchführung des Verfahrens ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, durch welchen die Eigentümer zur Tragung sämtlicher mit der Bebauungsplanänderung zusammenhängender Kosten verpflichtet werden. Dies sind insbesondere die Verwaltungskosten, die Planungskosten, die Kosten für evtl. erforderliche Umweltausgleiche, aber auch alle Erschließungskosten (z.B. Ausbau der Straße und des Kanals sowie der Wasserleitung).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Abschluss der Kostentragungsvereinbarung zu veranlassen, einen Bebauungsplan-Änderungsentwurf zu erarbeiten und das Verfahren zu gegebener Zeit wieder im Gemeinderat einzubringen.
5. Weitere Möglichkeiten zur Erweiterung/Abrundung des Plangebietes sollen nicht überprüft werden.

oder (bei Ablehnung des Antrages)

Der Antrag wird unter Bezugnahme auf die bisherige Beschlusslage abgelehnt. Eine Erweiterung des Bebauungsplans über die 3. Änderung hinaus soll nicht erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten	€	vorauss. Folgekosten	€ / Jahr
Kontierung		Text	
KS: KT: SK: I-Nr.			
Haushaltsansatz lfd. Jahr		davon für oben aufgeführte Maßnahme	
€		€	
€		€	

Haushaltsmittel:	☐ stehen	☐ stehen teilweise	☐ stehen nicht zur Verfügung
------------------	---------------------------------	---	--

Deckungsvorschlag: _____

☐ über- / außerplanmäßige Genehmigung gem. § 84 GemO: _____ €

Sachverhalt:

Eigentümerantrag:

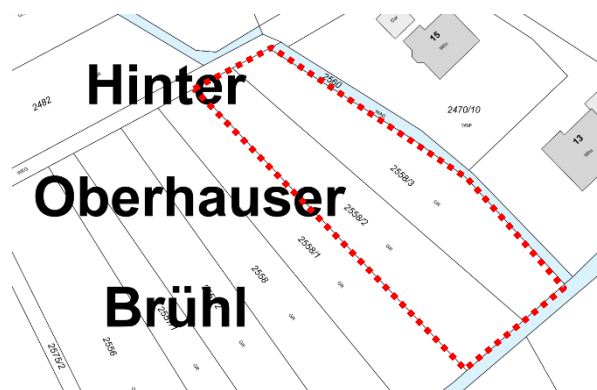
Die Eigentümer der Flst. 2558/2 und 2558/3 haben mit Schreiben vom 05.12.2020 beantragt, für ihre vorgenannten Flurstücke eine Wohnbebauung möglich zu machen. Ihren Wunsch begründen die, teilweise in Oberhausen geborenen und aufgewachsenen, Eigentümer damit, dass ein 2014 gestellter Antrag durch die Verwaltung mit der Begründung abgelehnt wurde, dass sich Oberhausen nicht mehr verändern werde.

Da nun bzgl. des Flst. 2468 vom bisherigen Grundsatzbeschluss abgewichen wurde, sehen die Eigentümer Chancen, auch für ihre Grundstücke eine Bebaubarkeit zu erreichen. Der Sohn der Antragsteller hätte eventuell Interesse, von Reutlingen nach Oberhausen umzuziehen und dort zu bauen. Möglicherweise würden auch die Eigentümer selbst hier ein Wohnhaus errichten wollen.

Das Original-Eigentümerschreiben liegt dieser Drucksache anonymisiert bei.



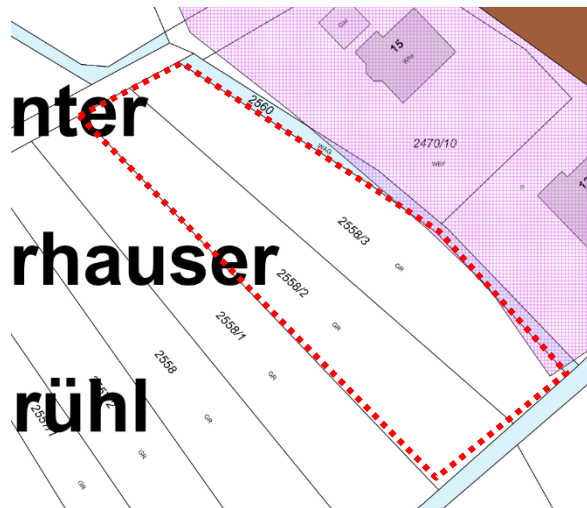
Oberhausen – Gesamtansicht



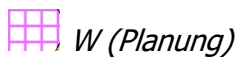
Detailansicht Flst. 2558/2 und 2558/3

Baurechtliche Situation aktuell:

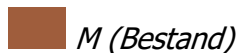
Derzeit befinden sich die betroffenen Fläche vollständig in absoluter Außenbereichslage. Sie grenzen westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberhausen“ an. Aktuell sind sie weder im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mössingen-Bodelshausen-Ofterdingen noch im Regionalplan zur Wohnnutzung vorgesehen.



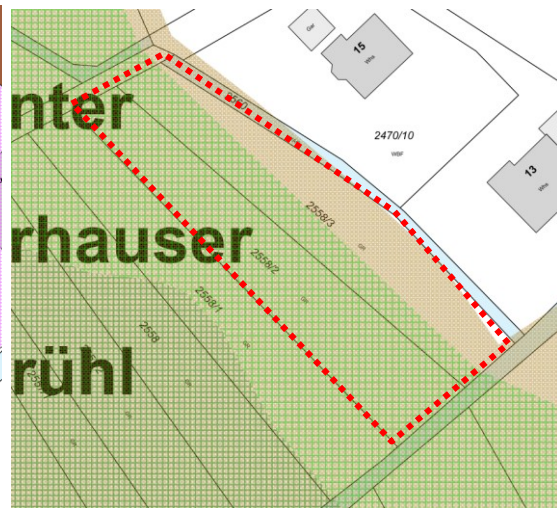
Flächennutzungsplan Mö-Bo-Of



W (Planung)



M (Bestand)



Regionalplan Neckar-Alb



VBG Bodenerhaltung



VBG Regionaler Grünzug

Der **Flächennutzungsplan** ist in § 5 BauGB geregelt und stellt die sogenannte „vorbereitende Bauleitplanung“ dar. In diesem Planwerk ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Es gilt zu beachten, dass der Flächennutzungsplan nur eine „Richtschnur“ für die planende Gemeinde bzgl. der Aufstellung von Bebauungsplänen ist. Aus ihm lassen sich keine Rechte und Pflichten ableiten. Grundsätzlich sind Bebauungspläne allerdings aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Bodelshausen, Mössingen und Ofterdingen haben einen gemeinsamen Flächennutzungsplan, der zuletzt im Jahr 2001 fortgeschrieben wurde. Im sogenannten „Parallelverfahren“ wäre es grundsätzlich möglich, die seitens der Eigentümer beantragte Änderung des Bebauungsplans durchzuführen und parallel die Änderung des Flächennutzungsplans für den betroffenen Bereich anzugehen.

Der **Regionalplan** wird beim Regionalverband Neckar-Alb geführt und konkretisiert die Vorgaben des Landesentwicklungsplans für die jeweilige Region. Er ist dem Flächennutzungsplan also übergeordnet. Er legt die anzustrebende räumliche Entwicklung und Ordnung der Region als Ziele und Grundsätze der Raumordnung textlich und zeichnerisch fest (Raumnutzungskarte und Strukturkarte). Der Regionalplan stellt damit das raumordnerische „Kursbuch“ für die weitere Entwicklung einer Region dar. Der Regionalplan ist in der Regel auf einen Zeitraum von rund 15 Jahren ausgelegt und enthält Festlegungen zur anzustrebenden Siedlungsstruktur, Freiraumstruktur und zu den zu sichernden Standorten und Trassen für die Infrastruktur.

Mit den Vorgaben zur Freiraumstruktur sollen Freiräume geschützt und besondere Nutzungen im Freiraum gesichert werden. Hinsichtlich der Freiraumstruktur wird in Vorrang- und Vorbehaltsgebiete unterschieden. **Vorranggebiete** sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen; in diesen Gebieten sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. In **Vorbehaltsgebieten** haben bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht. Allerdings kann hier eine Abwägung stattfinden. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wäre

der **Regionalverband als Träger öffentlicher Belange** einzubeziehen. Aus Sicht der Verwaltung könnte eine Abwägung hin zur Schaffung von Wohnraum durchaus möglich sein, zumal das betroffene Grundstück nur von Vorbehaltsgebieten belegt ist.

Eine Bebaubarmachung der Antrags-Grundstücke durch deren Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberhausen“ wäre also aller Voraussicht nach möglich. Zu klären wäre die Abwicklung der Herstellung evtl. notwendiger Erschließungsanlagen (Straße, Wasserleitung, Kanal). Hierzu weiter unten mehr.

Bisherige Entscheidungen des Gemeinderates:

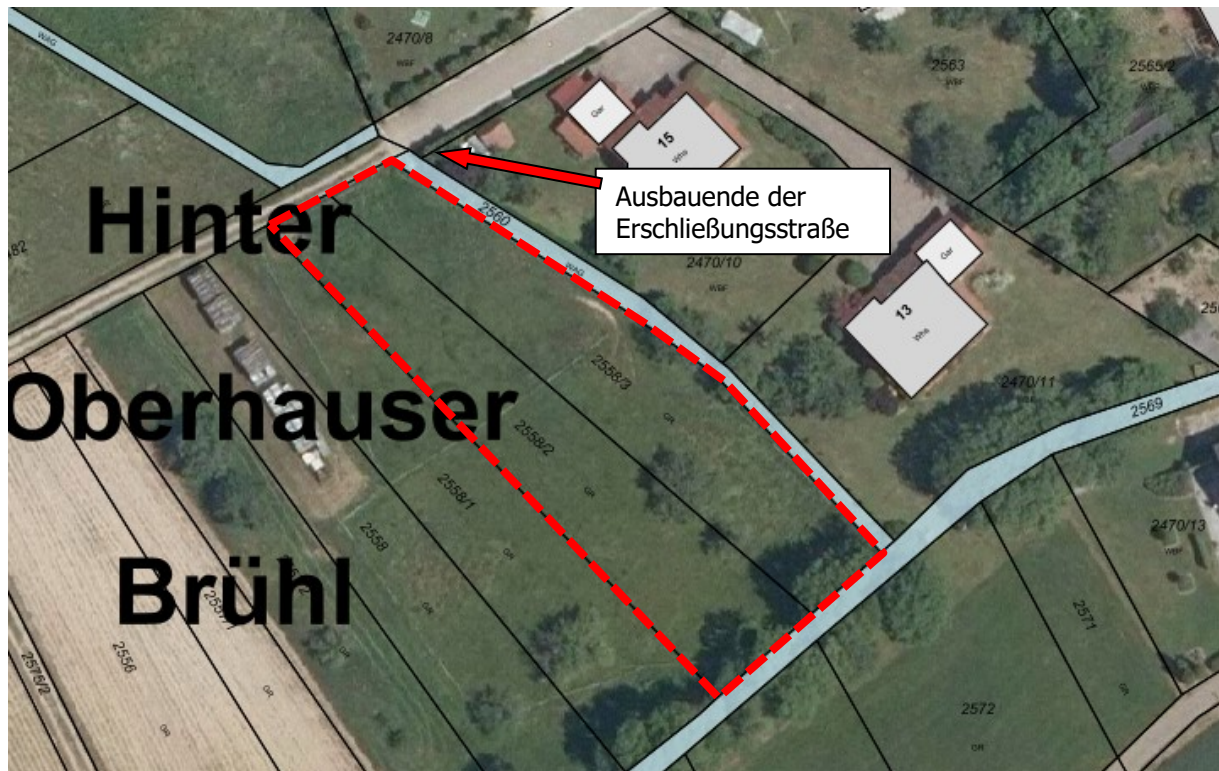
Bereits Ende der 1970er und Anfang der 1980er Jahre wurden immer wieder Anfragen an die Verwaltung gerichtet mit dem Ziel, in Einzelfällen eine Bebauung im unmittelbaren Anschlussbereich an die bebaute Ortslage von Oberhausen zuzulassen. Dies hatte im Ergebnis dazu geführt, dass sich der Gemeinderat am 09.06.1981 grundsätzlich mit der Angelegenheit befasst hatte. Verwaltung und Gemeinderat waren sich damals einig gewesen, einen Bebauungsplan aufzustellen und mit diesem gleichzeitig die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten auf Dauer festzuschreiben. Wesentlicher Inhalt war hierbei, Oberhausen in seiner bisherigen Abgrenzung zu belassen. Um die Schaffung von Präzedenzfällen zu verhindern, war der Gemeinderat damals der einhelligen Auffassung gewesen, Befreiungen und Ausnahmen für eine Bebauung außerhalb des durch den Bebauungsplan abgegrenzten Bereiches keinesfalls zuzulassen. Der während des Bürgerbeteiligungsverfahrens geäußerten Bitte verschiedener Grundstückseigentümer, auch ihre Grundstücke in den Planbereich mit einzubeziehen, hatte der Gemeinderat damals aus diesem Grund nicht entsprochen. Vor diesem Hintergrund wurde 1988 der Bebauungsplan in der Fassung in Kraft gesetzt, in welcher er heute noch Gültigkeit besitzt.

Im Jahr 2006 hatte der Gemeinderat nochmals einen Grundsatzbeschluss gefasst. Anlass war damals das erneute Vorliegen mehrerer Anfragen, die eine zusätzliche Bebauung im Anschluss an den bebauten Bereich von Oberhausen zum Inhalt hatten. Aus Gründen der Gleichbehandlung wurde die bis dahin konsequent vertretene Linie weiter verfolgt, dass auf eine Einbeziehung weiterer Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem Ziel, dort eine eigenständige Wohnbebauung zu ermöglichen, verzichtet und insoweit die bisherige Beschlussfassung beibehalten werden sollte.

Am 10.11.2020 wurde schließlich der Beschluss gefasst, als Ausnahme eine Entwicklung auf Flst. 2468 im Sinne einer „Abrundung“ des bestehenden Ortsrandes zuzulassen. Jedoch wurde hierbei besonders darauf Wert gelegt, dass keine Entwicklung des Ortsrandes „in die freie Landschaft hinein“ erfolgt.

Erschließung:

Im Fall der Einbeziehung der Flst. 2558/2 und 2558/3 in den Bebauungsplan wäre eine vollständig neue Erschließungsanlage (Straße, Kanal, Wasserleitung, Strom, Breitband etc.) erforderlich. Ob dies technisch möglich ist wurde noch nicht abschließend geprüft und wäre ggf. im weiteren Verfahren zu klären. Im Falle der Notwendigkeit eines weiteren Ausbaus muss aus Sicht der Gemeindeverwaltung die volle Kostenübernahme durch die Eigentümer der Flst. 2558/2 und 2558/3 erklärt werden. Die Gemeindeverwaltung regt an, den Eigentümern im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages die vollumfängliche Kostentragung für die Herstellung der Erschließungsanlage im erforderlichen Umfang inkl. Kanal- und Wasserleitungsverlängerung aufzuerlegen.



Luftbild zur Verdeutlichung des derzeitigen Erschließungszustandes

Zum Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung verzichtet in ihrem Beschlussvorschlag bewusst darauf, dem Gemeinderat eine klare Beschlussempfehlung auszusprechen. Trotzdem weisen wir darauf hin, dass ein befürwortender Beschluss nicht oder nur sehr schwer mit der bzgl. des Flst. 2468 geführten Argumentation in Deckung zu bringen wäre.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Ermöglichung der Erweiterung der überbaubaren Flächen in diesem Bereich Präcedenzwirkung zeigen und Folgeanträge nach sich ziehen wird. Diese wären dann ggf. im Gremium zu diskutieren und nach angemessener Abwägung zu beschließen.

Wichtig ist aus Sicht der Verwaltung, dass sämtliche Kosten (Bebauungsplanerstellung und -verfahren, Ermittlung betroffener Umweltbelange, Umweltbericht und Grünordnungsplan, artenschutzrechtliche Potentialabschätzung, Flächennutzungsplanfortschreibung, womöglich Umweltausgleich, eventuelle Erschließungsaufwendungen etc.) von den Eigentümern getragen werden.

Anlagen:

- Eigentümeranschriften anonymisiert

Auszüge an:

I ☐

II ☒

III ☒

IV ☒

V ☐