

2022/0350/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: H. Banowitz



Funktionslosigkeit einer Teilfläche (Private Grünfläche) des Bebauungsplanes „An der Saudelle“, Websweiler

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsrat Jägersburg (Anhörung)	14.09.2022	N
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	22.09.2022	N
Stadtrat (Entscheidung)	06.10.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Die Funktionslosigkeit der i.R. stehenden und nachfolgend beschriebenen Teilfläche des Bebauungsplanes „An der Saudelle“ wird festgestellt.

Sachverhalt

Noch vor der Aussiedlung und zum Zwecke der Aussiedlung des Feilbacherhofes hat die ehemals selbstständige Gemeinde Jägersburg in den frühen Jahren des Bundesbaugesetzes (BBauG) eine große private landwirtschaftliche Fläche als private Grünfläche festgesetzt. Anscheinend war die Gemeinde der Auffassung, so richtig einen landwirtschaftlichen Betrieb auf seinen Grundstücken ansiedeln zu können. Tatsächlich wurden die ausgesprochenen Baugenehmigungen aber immer nach § 35 BauGB (Außenbereich) geprüft – dies ist falsch! Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes wären gem. § 30 BauGB zu beurteilen – aber Landwirtschaft ist grundsätzlich nicht in der festgesetzten privaten Grünfläche als Gewerbebetrieb zulässig, der landwirtschaftliche Betrieb würde aber ohnehin als Nutzung im Außenbereich planungsrechtliche Privilegierung genießen.

Nun stellen die Eigentümer weitere Nutzungsüberlegungen an, welche im Außenbereich privilegiert wären. Diese wären ohne BPlan im Außenbereich privilegiert, müssten aber mit dem in Kraft befindlichen BPlan in einer privaten Grünfläche zuerst im Bauausschuss hierfür auch eine Befreiung mit sehr hohen Befreiungsgebühren erhalten. Auch nach Rücksprache mit den Eigentümern ist die Festsetzung einer privaten Grünfläche falsch gewesen, eine Änderung in landwirtschaftliche Nutzfläche zöge ein vielmonatiges Verfahren nach sich, die Feststellung der gelebten Funktionslosigkeit ist somit evident.

Gründe für die Feststellung der Funktionslosigkeit

„Eine bauplanerische Festsetzung tritt wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzungen auf unabsehbare Zeit ausschließt.“

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Saudelle“ aus dem Jahr 1964 wurden bereits mehrfach mit den bisher errichteten Einrichtungen des landwirtschaftlichen Betriebes nicht eingehalten.

Die festgesetzte Nutzung im Bebauungsplan als Private Grünfläche verbietet eigentlich die landwirtschaftliche Nutzung, wurde aber von den Erstellern des Bebauungsplanes damals als Möglichkeit angesehen, einer anderweitigen baulichen Nutzung entgegenzuwirken.

Aufgrund des Alters des Bebauungsplanes, der seither mehrfach geänderten Landesbauordnung und Baunutzungsverordnung und der bereits nicht eingehaltenen Festsetzungen bei Errichtung und Betrieb des landwirtschaftlichen Betriebes erscheint die getroffene Festsetzung im Bebauungsplan eher problematisch und hinderlich für die weitere Entwicklung des Betriebes. Die künftige Beurteilung von möglichen Bauvorhaben wäre dann nach § 35 BauGB im sog. Außenbereich als privilegiertes Vorhaben möglich, privilegiert und auch „Befreiungsgebühren-frei“. Eine Wertminderung steht ebensowenig für die betroffenen Grundstücke im Raum, ganz im Gegenteil: es wird der bauplanungsrechtliche Zustand „Außenbereich“ festgestellt, der bereits den vorliegenden Genehmigungen zu Grunde liegt. Daher ist die Feststellung der Funktionslosigkeit der betreffenden Teilfläche des

Bebauungsplanes „An der Saudelle“ mehr als gerechtfertigt.

Bestehender Bebauungsplan „An der Saudelle“ (siehe Anlage).

Der Bereich der Funktionslosigkeit einer Teilfläche des Bebauungsplanes „An der Saudelle“ wird wie folgt beschrieben:

Im Osten: durch die verlängerte Römerstraße

Im Norden: durch rückwärtige Bebauungsgrenze entlang der Schwalbenstraße, gleich Grundstücksgrenze des Flurstücks 1899/166

Im Westen: weitgehend durch die Grundstücksgrenze des Flurstücks 1899/166 bzw. der Geltungsbereichsgrenze des bestehenden Bebauungsplanes

Im Süden: durch die Grundstücksgrenze des Flurstücks 1899/166 bzw. der Geltungsbereichsgrenze des bestehenden Bebauungsplanes

Bereich der Funktionslosigkeit einer Teilfläche des Bebauungsplanes „An der Saudelle“ (siehe Anlage)

Anlage/n

- 1 703_AnderSaudelle_komprimiert (öffentlich)
- 2 Geltung funktLosigkeit1 (öffentlich)