



Beschlussauszug

Gremium:

Sitzung des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 2. Februar 2021

Der TOP ist öffentlich! Beschlussfähigkeit war gegeben!

Amt III - Bearbeiter Armin Angeringer, Leiter der Abteilung Bauen und Planen

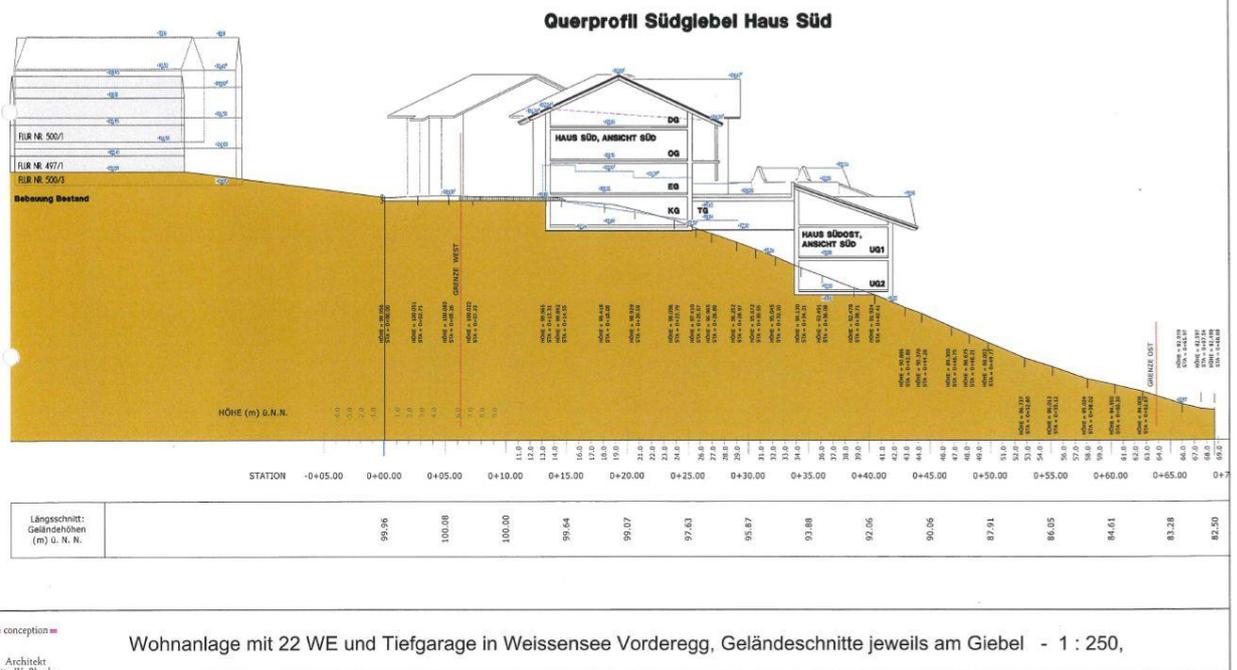
TOP 2.2.1 Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt

A) Bauvorhaben

Der Stadt Füssen lag ein Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben „Neubau einer Wohnanlage mit 22 Wohneinheiten, einer Tiefgarage mit 29 Stellplätzen sowie 15 Stellplätzen“ auf der östlichen freien Fläche am Vorderegger Weg vom 02.12.2019 vor.





Der Bau- und Umweltausschuss behandelte das Vorhaben am 04.02.2020 nach Ortsbesichtigung und nach Vorlage eines auch hinsichtlich der Topographie detailliert ausgearbeiteten Modells in öffentlicher Sitzung und beschloss:

„Das kommunale Einvernehmen kann zu der eingereichten Planung aufgrund des Klageverfahrens gegen die Widmung des Vorderegger Weges nur in Aussicht gestellt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Bauwerber ein Gespräch zu führen bezüglich der Umplanung zur Reduzierung der Gebäudegröße und im Hinblick auf die Stellplätze und den Antrag nach Klärung der Erschließung und zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Änderung des Flächennutzungsplanes neu einzureichen. Alle projektbezogenen Kosten sind wie in solchen Fällen üblich auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages vom Antragsteller zu übernehmen. Evtl. anwendbare Kriterien in Zusammenhang mit der sozialgerechten Bodennutzung sind zu beachten.“



Der Planer stellte namens des Bauherrn mit Schreiben vom 28.02.2020 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Überplanung bietet die Möglichkeit, die Art der Nutzung über den § 34 BauGB hinaus zu definieren, auch im Hinblick auf den Ausschluss von Zweit- oder Ferienwohnungen und Bestimmungen zur sozialgerechten Bodennutzung gemäß den in der Entwicklung befindlichen Kriterien. Auch die Größe und Gestaltung kann in der Form näher geregelt werden.

Wie bei allen vorhabenbezogenen Planungen ist es Aufgabe des Bauherrn, mit der Stadt Füssen eine abgestimmte Planung zu entwickeln, die dann Gegenstand des weiteren Verfahrens wird. Hierzu sollte der Aufstellungsbeschluss für den Bauherrn die Grundlage bieten.

Sie setzt des Weiteren die Verlegung der das Gelände querenden nicht rechtlich gesicherten öffentlichen Wasserleitung voraus. Eine entsprechende Lösung befindet sich bereits in der Entwicklung.

Die zu überbauenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Die Flächen, welche im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt sind, sollten als Grünflächen erhalten bleiben. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht veranlasst.

Vor dem Hintergrund der Corona-Infektion hat der Füssener Stadtrat entschieden, bis zum Ende der laufenden Wahlperiode nicht mehr in voller Besetzung zu tagen. Stattdessen wurde der Hauptverwaltungs-, Finanz- und Personalausschuss mit den Befugnissen eines nach der Gemeindeordnung vorgesehenen Ferienausschusses ausgestattet, der insoweit anstelle des Stadtrates entscheidet.

Die Kosten des Verfahrens einer vorhabenbezogenen Bauleitplan und sonstige projektbezogenen Kosten trägt der Antragsteller auf der Grundlage eines abzuschließenden Durchführungsvertrages.

Beschluss des HFP:

Vor der Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplans ist mit dem Bauwerber zu klären, ob und inwieweit dieser bereit ist, insgesamt oder auf Teilflächen eine sozialgerechte Bodennutzung im Sinne der vom Stadtrat beabsichtigten und in der Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ bereits erarbeiteten Richtlinien zu realisieren. Dazu ist auch zu klären, ob und inwieweit ggf. Bereitschaft besteht, eine Teilfläche an die Stadt Füssen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu veräußern.

Auch ist mit dem Bauwerber zu klären, wie gegenüber der im Bau- und Umweltausschuss beratenen Planung eine Reduzierung der Gebäudegrößen erreicht werden soll und wie die Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung untergebracht werden sollen (Ausgestaltung der Tiefgaragen).

Bis dahin wird eine Entscheidung über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zurückgestellt.

Abstimmungsergebnis 13 : 0

Gespräche über die Änderung und Reduzierung der Bebauung haben stattgefunden und werden fortgesetzt. Ein konkretes Ergebnis liegt bislang nicht vor.



B) Entscheidung über das Bauvorhaben

Das Landratsamt Ostallgäu lehnte den gestellten Antrag mit Bescheid vom 16.04.2020 ab. Zur Begründung wurde festgestellt:

Das Vorhaben befindet sich in einem unbeplanten Gebiet, das aufgrund seiner Größe einen Außenbereich im Innenbereich darstellt. Eine Genehmigungsfähigkeit im Außenbereich besteht aufgrund der Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB nicht. Eine Bebauung ohne weitere Bauleitplanung ist damit nicht möglich. Zum Zeitpunkt der Entscheidung lag keine gesicherte Erschließung vor (anhängige Klage gegen die Widmung der Straße).

Gegen die Ablehnung wurde Klage vor dem Verwaltungsgericht Augsburg erhoben. Eine Entscheidung liegt noch nicht vor.

C) Widmung

Die Klage gegen die Widmung des Vorderegger Weges wurde vom Verwaltungsgericht Augsburg als unbegründet zurückgewiesen. Den Vorwurf der unrechtmäßigen Eintragung der Stadt Füssen als Eigentümerin der gewidmeten Fläche hat schon zuvor das Oberlandesgericht München nicht bestätigt. Gegen die Entscheidung des VG Augsburg haben die unterlegenen Kläger Antrag auf Zulassung der Berufung vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof München gestellt. Dieses Verfahren ist damit weiter nicht abgeschlossen.

D) Aufstellungsbeschluss

Nachdem die Gespräche im Hinblick auf eine abgestimmte Vorhabenplanung bislang zu keinem Ergebnis geführt haben und ein Klageverfahren gegen die Vorbescheidsablehnung mit offenem Ergebnis anhängig ist ist in Betracht zu ziehen, die Grundlagen über einen Angebotsbebauungsplan zu regeln.

Vorteil: kein im Detail abgestimmtes Vorhaben als Voraussetzung erforderlich;

Nachteil: Kosten trägt die Stadt Füssen, soweit nicht die Bereitschaft des Grundstückseigentümers erreichbar ist. Vorgaben zur sozialgerechten Bodennutzung sind ggf. nicht durchsetzbar (Privateigentum der Fläche, bei fehlender Bereitschaft ist kein städtebaulicher Vertrag erreichbar).

Vorrangige Regelungsinhalte:

- Art der baulichen Nutzung (in erster Linie Wohnen, ggf. Beschränkung von Ferienwohnungen)
- Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Kubatur der Gebäude
- Überbaubare Grundstücksflächen (Beschränkung der Bebauung im Hangbereich durch Baugrenzen)
- Eine Einbeziehung und Festsetzung der Straße als öffentliche Verkehrsfläche ist nur in Betracht zu ziehen, wenn wider Erwarten die Widmung aufgehoben werden sollte. Ohne öffentliche Verkehrsfläche ist die Aufstellung als einfacher Bebauungsplan möglich.

Lageplan mit Geltungsbereichsvorschlag (nicht maßstäblich).



Die Angebotsbebauungsplanung kann über eine Veränderungssperre abgesichert werden (Dauer zwei Jahre mit der Möglichkeit der Verlängerung um ein weiteres Jahr).

Aus Sicht des Landratsamtes Ostallgäu ist ein solches Verfahren derzeit nicht geboten.

Jürgen Doser teilt nach Erörterung im Gremium mit, dass die Sitzungsvorlage super ausgearbeitet wurde und deshalb gleich abgestimmt werden solle.

Vorsitzender Maximilian Eichstetter verliest daraufhin den Beschlussvorschlag:

BESCHLUSS:

Der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, auf den im beigefügten Plan dargestellten Grundstücken einen einfachen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Vorderegger Weg Ost“ aufzustellen. Ziel ist vorrangig die Entwicklung einer Wohnbebauung mit auf dem hängigen Gelände vertretbaren Gebäudegrößen und Wandhöhen.

Mit dem Grundstückseigentümer sollen die Gespräche weitergeführt werden, um nach Möglichkeit eine abgestimmte Planung zu erreichen: Weiterverfolgt werden soll der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur zumindest teilweisen Übernahme der Planungskosten und Regelung der sozialgerechten Bodennutzung.

Abstimmungsergebnis 13 : 0



Füssen, den 22.02.2021

STADT FÜSSEN

M. Eichstetter

Maximilian Eichstetter
Erster Bürgermeister

Ausfertigung(en) an:

- Amt III