

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Gemeinderat
am 22.03.2022
Beschluss**

öffentlich

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Maurer III,, für die Flurstücke 2602/8 und 2601/9, Im Maurer 26 in 71144 Steinenbronn
- Grundsatzentscheidung
- Beschluss über den Antrag**

I. Beschlussvorschlag

Variante A:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag vom 14.02.2022 (siehe Anlage 1 – öffentlich) auf Änderung des Bebauungsplans „Maurer III“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für die Flurstücke 2602/8 und 2601/9, Im Maurer 26 in 71144 Steinenbronn, nicht zu.

Variante B:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Antrag vom 14.02.2022 (siehe Anlage 1 – öffentlich) auf Änderung des Bebauungsplans „Maurer III“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für die Flurstücke 2602/8 und 2601/9, Im Maurer 26 in 71144 Steinenbronn, zu.
2. Die Verwaltung wird mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB beauftragt, welcher die Kostenübernahme der Planungskosten durch ein qualifiziertes Planungsbüro und der im Rahmen der Planung erforderlichen Fachgutachten (Verkehr, Lärm usw.) umfasst. Privatrechtliche Regelungen über die Kostenübernahme durch weitere durch die Planung Begünstigte bleiben hiervon unberührt.
3. Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages wird nach Abstimmung mit dem Antragsteller dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.
4. Die mit dieser Beschlussvorlage gefassten Beschlüsse gelten als hinfällig, sollte binnen einer Frist von drei Jahren nach der Entscheidung nicht das Bebauungsplanverfahren eingeleitet oder ein städtebaulicher Vertrag unterzeichnet worden sein.

II. Sachdarstellung

Mit Schreiben vom 14.02.2022, welches am selben Tage per E-Mail bei der Verwaltung eingegangen ist, beantragt die Freie aktive Schule auf den Fildern e.V., die Änderung des Bebauungsplans „Maurer III“ mit dem Ziel, die Art der baulichen Nutzung für die Flurstücke 2602/8 und 2601/9, Im Maurer 26, dahingehend abzuändern, dass die Nutzung des Areals und des Gebäudes als Grund- und Werkrealschule zulässig ist.

Derzeit befinden sich die Flurstücke 2602/8 und 2601/9 im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Maurer III“, welcher am 24.07.2008 in Kraft getreten ist.

Als Art der baulichen Nutzung setzt der qualifizierte Bebauungsplan „Maurer III“ ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Unter Ziffer I. 1. der textlichen Festsetzungen „Art der baulichen Nutzung“ schließt der Bebauungsplan Anlagen für kulturelle Zwecke (Schulen) explizit aus.

Es ist bei der Beurteilung von Bauvorhaben immer die BauNVO anzuwenden, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung rechtsgültig gewesen ist, im vorliegenden Fall die BauNVO 1990. Diese bestimmt in § 8 Abs. 3 Nr. 2, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden können. Damit unterscheidet sich die damalige Baunutzungsverordnung von der für heute erstellte Bebauungspläne anwendbaren Baunutzungsverordnung, nicht.

Was sind die Voraussetzungen für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens?

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ob ein Bauleitplan erforderlich ist, richtet sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde, der insoweit ein weites Planungsermessen zukommt, innerhalb dessen sie ermächtigt ist, eine Städtebaupolitik entsprechend ihren städtebaulichen Vorstellungen zu betreiben (vgl. BVerwG, B. v. 11.5.1999 – 4 BN 15.99 – BayVBI 2000, 23).

Die Gemeinde ist demnach planungsbefugt, wenn sie hierfür hinreichende gewichtige städtebauliche allgemeine Belange ins Feld führen kann. Was die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erfordert, ist nicht allein aus räumlichen Gegebenheiten sowie nach allgemeinen Grundsätzen oder sonstigen abstrakten Vorgaben zu bestimmen. Vielmehr legt die Gemeinde kraft ihrer Planungshoheit und planerischen Gestaltungsfreiheit selbst fest, welche städtebauliche Konzeption mit der Planung verfolgt wird. Der Begriff der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird durch die politische Willensentscheidung der Gemeinde ausgefüllt. Insoweit besitzt die Gemeinde im Bereich der städtebaulichen Erforderlichkeit ein weites planerisches Ermessen.

Eine Gemeinde kann mit Vorhabenträgern zusammenwirken und darf sich dabei auch an den Wünschen des zukünftigen Vorhabensbetreibers orientieren, solange sie damit zugleich auch ihre eigenen städtebaulichen Belange und Zielsetzungen verfolgt. Grundsätzlich bleibt es jedoch der Einschätzung der Gemeinde überlassen, ob sie einen Bebauungsplan aufstellt, ändert oder aufhebt.

Das BauGB stellt in § 1 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 8 BauGB klar, dass auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen kein Anspruch besteht. Die Gemeinde soll insoweit von äußeren Zwängen freigehalten werden.

Kurzum: Eine Änderung des Bebauungsplans kommt nur dann in Betracht, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist nicht gegeben, wenn die Gemeinde sich nicht von städtebaulichen Motiven im Sinne von § 1 Abs. 5 und 6 BauGB leiten lässt, sondern die Planung ausschließlich im privaten Interesse einzelner Personen erfolgt (reine Gefälligkeitsplanung). So liegt hier der Fall, da eine Änderung des Bebauungsplans zugunsten des Antragstellers lediglich die Interessen des Antragstellers bedienen würde.

Grundsätzlich rät die Verwaltung von sog. „Briefmarkenplänen“ ab, also Bebauungsplänen, die sich lediglich auf einen sehr kleinen Teil beziehen, da diese in der Regel nicht geeignet sind, die städtebauliche Ordnung zu erhalten.

Sollte dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans zugestimmt werden, so handelt es sich noch nicht um einen formellen Planungsschritt nach dem Baugesetzbuch, sondern lediglich um eine Grundsatzentscheidung, den derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan „Maurer III“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für die Flurstücke 2602/8 und 2601/9, Im Maurer 26 zu ändern.

Diese Grundsatzentscheidung soll vor allem dem Antragsteller Rechtssicherheit geben, dass der Gemeinderat einer Planänderung nicht grundsätzlich entgegensteht. Über die genauen Inhalte des künftigen Bebauungsplanes wird jedoch erst im formellen Verfahren entschieden.

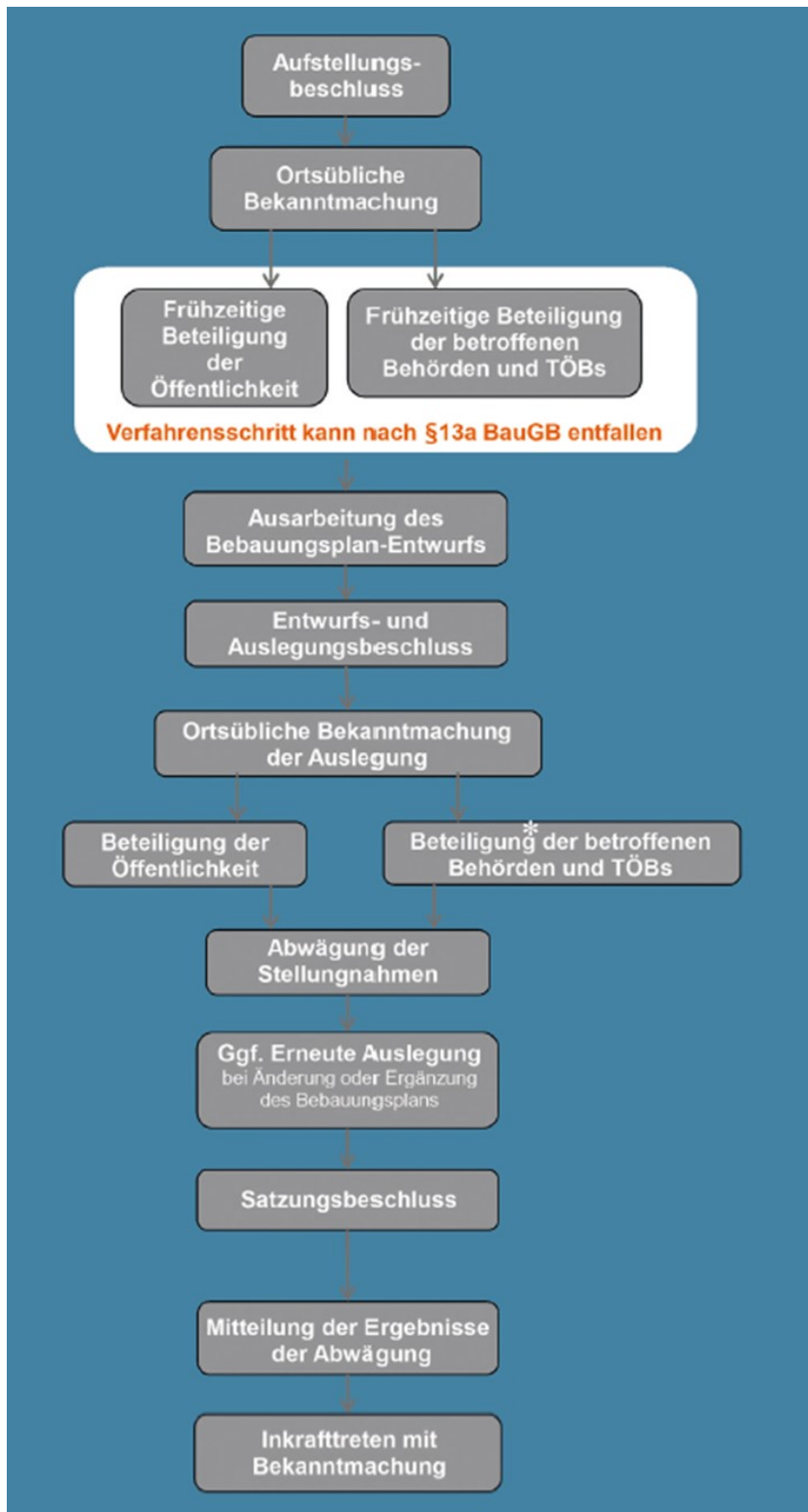
Der Grundsatzbeschluss wird zeitlich auf drei Jahre befristet, in denen die Ernsthaftigkeit des Antrages durch das Unterzeichnen eines städtebaulichen Vertrages dokumentiert wird. Die Frist orientiert sich an der Geltungsdauer von Baugenehmigungen nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg.

Städtebaulicher Vertrag

Sollte der Gemeinderat dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans zustimmen, so wird mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenentlastung der Gemeinde Steinenbronn abgeschlossen, welcher ihn dazu verpflichtet, den Bebauungsplan auf eigene Kosten von einem einschlägig qualifizierten Planungsbüro einschließlich aller erforderlichen Gutachten erarbeiten zu lassen. Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages wird nach Abstimmung mit dem Antragsteller dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

Wie geht es nach dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages weiter?

1. Beauftragung eines qualifizierten Planungsbüros mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens
2. Fassung des entsprechenden Aufstellungsbeschlusses durch den Gemeinderat
3. Durchführung des Bebauungsplanverfahrens:



Hinweis von Seiten der Verwaltung

Die Verwaltung weist darauf hin, dass eine Bebauungsplanänderung die Verwaltung zusätzlich bindet und somit die Bearbeitung anderer wichtiger Verwaltungstätigkeiten / Projekte verschiebt. Aufgrund der formalen Vorgaben und des zeitaufwendigen Verwaltungsverfahrens ist bei der Änderung des Bebauungsplanes von einer reinen Bearbeitungszeit von ca. vier bis sechs Wochen auszugehen. Insgesamt ist eine Verfahrensdauer von mehreren Monaten einzuplanen.

Des Weiteren liegen der Verwaltung mehrere Anfragen (keine Anträge) von Bebauungsplanänderungen vor. Nach bereits erfolgten Einzelberatungen ging es hauptsächlich um die Schaffung von Wohnraum.

Anlagen:

1. Antrag auf B-Planänderung (öffentlich)