Vorlage Nr. 2021/041 24.02.2021

Vorlage Az: 022.32

Sachbearbeiter: Sabine Ulrich

Beratungsabfolge:	**Datum:**	**Sitzungsart:**
Gemeinderat	24.02.2021	öffentlich

Betreff:
Bebauungsplanänderung ‚Seelach - 2. Änderung'

Beschlussvorschlag:
Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Seelach“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB mit seiner Begründung gefasst. Gleichzeitig wird der Beschluss über die Auslegung des Planentwurfs gefasst.

Finanzielle Auswirkung: ☐ Ja ☒ Nein	**Im Haushaltsplan bereitgestellte Mittel:**
Überschreitung: ☐ Ja ☒ Nein	**Investitionsauftrag / Kostenstelle:**
Finanzierungsvorschlag:	
Geschätzter jährlicher Aufwand: ☐ Ja ☐ Nein	Abschreibungen € Personal- / Sachaufwand €

Sachvortrag und Begründung:

Im Baugebiet befinden sich derzeit noch Bauplätze, die bisher nicht einer Bebauung zugeführt wurden. Sie stehen im Eigentum der Gemeinde. Sie sollen zeitnah veräußert werden.

Der Bebauungsplan sieht für die Bauplätze eine offene Bauweise vor. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Diese Festsetzung ermöglicht heute schon eine Bebauung mit Doppelhäusern.

Bei der ursprünglichen Planaufstellung für das Gebiet Seelach war auf der Fläche hinter dem Wall zunächst eine Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen. Eine solche Bebauung wird in der Regel von Bauträgern umgesetzt, die anschließend die erstellten Reihenhäuser an Interessenten veräußern. Um dem Ziel der Erschließung von Wohnbauflächen im Hinblick auf die Entwicklung einer intakten, sozial und demographisch ausgewogenen Bevölkerungsstruktur zu entsprechen, beabsichtigt die Gemeinde Schwieberdingen die Bauplätze, vorwiegend als Doppelhaushälftenplätze, an interessierte private Bauwillige nach den erstellten Bauplatzvergabegrundsätzen zu veräußern.

Derzeit weist der Bebauungsplan für die Grundstücke ein durchgehendes Baufenster auf. Eine Bebauung soll auf der Grundlage der bereits erfolgten Vermessung für Doppelhaushälften erfolgen. Gleichzeitig muss sichergestellt werden, dass ein Bauherr später an die im Vermessungsplan konkret für sein Grundstück vorgesehene gemeinsame Grundstücksgrenze zu seinem Doppelhaushälftennachbarn anbaut. Dies erfolgt durch öffentlich-rechtliche Sicherung mittels der

Eintragung einer sog. Anbaubaulast. Die Eintragung der erforderlichen Baulasten sollte bereits im Vorfeld der Grundstücksveräußerung noch durch die Gemeinde Schwieberdingen als aktuelle Grundstückseigentümerin beantragt werden. Dieses Vorgehen wurde durch unsere anwaltliche Beratung vorgeschlagen. Das Landratsamt Ludwigsburg hat hierzu einer anderen Rechtsauffassung. Es hat ausgeführt, dass eine Baulast nur im Zusammenhang mit einem Bauantrag beantragt und eingetragen werden kann. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung des gegenseitigen Anbaus kann damit vor einer Bauplatzvergabe und vor einem konkreten Bauantrag des späteren Bauherrn nicht erfolgen. Eine privatrechtliche Sicherung durch den Abschluss des Grundstückskaufvertrags mit einer entsprechenden Vereinbarung ist für die verfolgte baurechtliche Zielsetzung nicht dienlich.

Um sicherzustellen, dass der Erwerber einer Doppelhaushälfte an die durch den Vermessungsplan vorgegebene Grundstücksgrenze zu einem Nachbarn anbaut ist es daher notwendig, die aktuelle Festsetzung des Bebauungsplans bezüglich des Baufensters anzupassen. Das bestehende durchgezogene Baufenster über alle Bauplätze soll in einzelne Doppelhaus-Baufenster unterteilt werden. Damit ist dann eindeutig dargestellt, an welche Grundstücksgrenze ein grenzständiger Anbau erfolgen muss.

Zur Anpassung der Baufenster im Hinblick auf den geplanten Verkauf von Doppelhaushälften soll der Aufstellungsbeschluss für eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans im Bereich der Verkaufsfläche mit der Bezeichnung „Seelach – 2. Änderung“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB gefasst werden.

Mit der Fortführung der Planänderung soll das Büro Rauschmaier beauftragt werden, das bereits vorangegangene Planungen für das Gebiet durchgeführt hat. Maßgebend ist der Bebauungsplanentwurf mit Textteil des Planungsbüros Rauschmaier Ingenieure GmbH, Bietigheim-Bissingen in der Fassung vom 24.02.2021 (Anlage 1) und die Begründung (Anlage 2), ebenfalls in der Fassung vom 24.02.2021.

Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs ist für März / April 2021 vorgesehen. Der Satzungsbeschluss kann im Anschluss an die Abwägung etwaiger eingegangener Stellungnahmen gefasst werden.