

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung

des Gemeinderates der Gemeinde Gachenbach

am Dienstag, den 04.12.2018 (Bürgerhaus in Gachenbach)

Alle Mitglieder wurden ordnungsgemäß geladen. Der Gemeinderat (Gachenbach) war beschlussfähig.

Gegenstand der Beratung/Beschluss

TOP 2 Neuüberplanung der Baugebiete "Gachenbach Nord"

Bebauungsplanrechtliche Ausgangsposition im Bereich der allgemeinen Wohngebiete Gachenbach Nord

Der Bereich Gachenbach Nord besteht derzeit aus den nachstehenden Baugebieten bzw. Bebauungsplänen (die jeweiligen Geltungsbereiche sind aus einem beiliegenden Lageplan ersichtlich):

- **Bebauungsplan „Gachenbach-Nord/3. Änderung“**
Durch diesen seit 06.02.1998 rechtskräftigen Bebauungsplan wurde der ursprüngliche Bebauungsplan „Gachenbach-Nord“ aus dem Jahre 1975 ersetzt.
Der Bebauungsplan „Gachenbach-Nord/3. Änderung“ wurde durch die seit 22.12.2014 rechtskräftige Änderungssatzung „Gachenbach-Nord/4. Änderung“ vom 02.12.2004 (Änderung betraf lediglich die zulässige Anzahl der Wohneinheiten) und durch die seit 26.07.2018 rechtskräftige Bebauungsplanänderung „2. Änderung Bebauungsplan Gachenbach-Nord/3. Änderung“ vom 05.06.2018 (Änderung bezog sich auf Bauquartier zwischen Hubertusweg, Kapellenweg und Sebastianstraße; für diesen Bereich wurde eine bauliche Nutzung „II“ zulässig).
- **Bebauungsplan „Gachenbach-Nord/Erweiterung“**
Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 11.09.1981 ist seit 07.12.1981 rechtskräftig.
Der Bebauungsplan wurde noch nicht geändert.
- **Bebauungsplan „Gachenbach-Nord/Erweiterung II“**
Dieser noch nicht geänderte Bebauungsplan in der Fassung 27.05.1983 ist seit 15.01.1987 rechtskräftig.
- **Bebauungsplan „Gachenbach-Nord/Erweiterung III“**
Der Bebauungsplan in der Fassung vom 29.07.1986, rechtskräftig seit 16.05.1988 umfasst nur ein Baugrundstück am östlichen Ortsrand südlich der Sebastianstraße.
Der Bebauungsplan wurde ebenfalls noch nicht geändert.
- **Bebauungsplan „Gachenbach-Nord/Erweiterung IV“**
Der seit 24.09.1993 rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung vom 20.01.1993 wurde durch die seit 10.09.2004 rechtskräftige Änderungssatzung „Gachenbach-Nord IV/Änderung“ in der Fassung vom 05.03.2004 geändert.

Die Änderung des Bebauungsplanes (= Wegfall des im Norden des Bebauungsplanes festgesetzten Walls zur Oberflächenwasserableitung) erfolgte aufgrund der Bebauung der südlichen Teilfläche des Grundstück FINr. 382 der Gemarkung Gachenbach.

- **Bauzeile südlich der Andreasstraße**

Eine Bebauung von vier entlang der Andreasstraße liegenden Bauparzellen wurde im Rahmen eines Antrages auf Vorbescheid vom Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen vom 05.05.2004 genehmigt.

Als Grundlage für eine Bebauung (Gestaltung der Wohngebäude) gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gachenbach-Nord/Erweiterung IV“.

In den vorstehend angeführten Bebauungsplänen des Bereiches Gachenbach Nord ist die zulässige Bebauung (Art und Maß der baulichen Nutzung) der jeweiligen Bauparzellen geregelt.

Wie sich nach Luftbildauswertung und Akteneinsicht herausgestellt hat, bestehen zahlreiche Abweichungen zwischen den in den Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen und der tatsächlichen baulichen Situation vor Ort.

Es ist auch nach derzeitigen Kenntnisstand anzunehmen, dass Abweichungen nur teilweise durch Befreiungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne rechtlich abgesichert sind und somit im Bereich Gachenbach Nord eine Vielzahl an nicht genehmigten baulichen Anlagen vorzufinden sind.

Für den gesamten Bereich Gachenbach Nord besteht somit eine äußerst unübersichtliche und unsichere bebauungsplanrechtliche Ausgangssituation.

Insbesondere bei Anfragen zur Bebaubarkeit und baulichen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke ergeben sich immer wieder Probleme.

Zweifellos entsprechen die Bebauungspläne aus den 70er und 80er Jahren auch nicht mehr den aktuellen planungsrechtlichen und städtebaulichen Standards.

Den Anforderungen an moderne Wohnbauten sowie den baulichen Gestaltungsmöglichkeiten der Bürger werden durch die veralteten Planungen enge Grenzen gesetzt.

Die Verwaltung sieht daher für den Bereich Gachenbach Nord dringenden Handlungsbedarf.

Die Gemeinde hat für die Regelung bzw. zur Behebung der vorstehend geschilderten Problematik folgende Möglichkeiten:

Neuüberplanung des gesamten Bereich Gachenbach Nord

Durch eine Neuüberplanung des gesamten Bereichs Gachenbach Nord (Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für das gesamte Gebiet) könnte die teilweise unübersichtliche Situation bereinigt und an die tatsächlich vorzufindende bauliche Situation vor Ort angepasst werden. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der das gesamte Gebiet „Gachenbach-Nord“ umfasst, könnten die in den jeweiligen Bebauungsplänen unterschiedlich getroffenen Festsetzungen vereinheitlicht werden und durch ggf. -aus Sicht der Grundstückseigentümer- großzügigere Festsetzungen ein größerer Spielraum bei der Bebauung der Grundstücke eingeräumt werden.

Aufhebung der Bebauungspläne für den Bereich Gachenbach Nord

Eine mögliche Alternative mit relativ geringem Planungsaufwand könnte eine Aufhebung der Bebauungspläne für den Bereich Gachenbach Nord darstellen.

Die Bebaubarkeit würde sich dann zukünftig nach den Bestimmungen des §34 BauGB richten (sog. „Innenbereich“). Die Einflussmöglichkeiten der Gemeinde, insbesondere in Bezug auf

die Gestaltung der Gebäude, würden bei einer Aufhebung des Bebauungsplanes allerdings eingeschränkt.

Des Weiteren müssten dann jedoch einige Grundstücke bauplanungsrechtlich nach den Bestimmungen des § 35 BauGB beurteilt werden (sog. „Außenbereich“).

Für diese Grundstücke bestünde somit kein Baurecht mehr.

Die Neuüberplanung des Bereiches Gachenbach Nord kann nach einer ersten Einschätzung des Planungsbüros Reiser, München, im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Im Zuge einer Neuüberplanung des Bereiches Gachenbach Nord, könnte die Gemeinde Gachenbach für diesen Bereich eine Vorkaufsrechtsatzung erlassen um städtebauliche Verbesserungen vornehmen zu können.

Beschluss:

Mit der Neuüberplanung des Bereiches Gachenbach Nord besteht Einverständnis. Vom Planungsbüro Reiser, München, ist ein entsprechendes Honorarangebot einzuholen.

Abstimmung: Für: 13 Gegen: 0



Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Auszuges:

Schrobenhausen, den 11. Dezember 2018

Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen

Hecht