

Gemeinderat

Drucksache Nr. GR-2017-000197

öffentlich

Az.: 022.3, 621.19

Verantwortlich: Jürgen Roth



Sitzung am: 28.09.2017

TOP: 6

Änderung des Bebauungsplanes entlang der Kalkhofstraße

Sachverständige: --

Befangen: --

Sachstandsbericht:

Der Gemeinderat hat mit dem Bebauungsplan Innerort eine südliche (hintere) Grundstücksnutzungslinie im Bereich Kalkhofstraße festgelegt.

Dadurch waren die Nutzungen der tiefen Grundstücke von der Kalkhofstraße bis zum Feldweg im Süden geordnet. Rechtlich ist dieser Bereich sogenannter Außenbereich nach § 35 BauGB und somit nur mit privilegierter Bebauung zulässig.

Manche Grundstückseigentümer haben diesen Bereich genutzt, um ihr Grundstück, welches aufgeteilt war in den Innenbereich von der Kalkhofstraße bis zur B-Plan-Grenze, für sich zu erweitern. Zum Teil wurden Hausgärten genutzt, Flächen verpachtet für Hausgärten, Geschirrhütten gebaut und vieles mehr.

Besonders intensiv waren dann die Verstöße wie Industriezäune, Whirlpools, große Gartenhäuser usw.

Dieses Thema beschäftigt die Verwaltung seit langem und immer wieder ist dieses in Nebengesprächen Thema. Die Situation ist ja seit mindestens 12 Jahren beim nordöstlichen Grundstück des Bereiches sehr ausgeprägt. Vor kurzem hat sich nun ein weiterer Nachbar an die Örtlichkeit angepasst und ebenfalls einen Zaun bis zum Feldweg gesetzt, obwohl im Vorgespräch zum Bauantrag als auch danach noch einmal auf diese Unzulässigkeit hingewiesen wurde.

Aus diesem Grund wurde vom Landratsamt eine Baukontrolle durchgeführt und sämtliche Grundstückseigentümer angeschrieben, die nichts rechtskonform sind.

Leider sind nun aber auch Gartenbesitzer betroffen, die seit 40 - 50 Jahren bereits ihre Gärten dort betreiben bzw. die Folgegeneration diese nutzen.

Das Baurechtsamt sieht keinen Unterschied zwischen dem Industriezaun und dem Zaun um den Garten im Westen. Nach Süden hin wurde ja der Feldweg angelegt, verlegt und die Entwässerung (Ost-West) vorgenommen. Der Abstand zur Grenze ist nicht groß und somit ist ein Abstand von Vorteil, um mit den landwirtschaftlichen Gerätschaften auch problemlos vorbei zu kommen. Damit kommen auch immer wieder Verdrückungen in dem Bereich vor.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, eine Bebauungsplanänderung für den Bereich Kalkhofstraße vorzunehmen. Dieser soll nicht nur den Bereich bis zum Feldweg einschließen, sondern den gesamten Bereich Innerort für den Bereich Kalkhofstraße.

Zum einen würde dadurch dem Beschluss entgegenkommen, die alten Bebauungspläne und besonders den einfachen Bebauungsplan „Innerort“ zu modernisieren und zu einem qualifizierten B-Plan zu machen. Zum anderen würde aber auch ermöglicht, dass der gesamte

Bereich bis zum Feldweg überplant wird. Hier könnten dann Rahmenbedingungen wie Zaunart, Begrünung des Zauns, Verhinderung der 2. Baulinie und Festlegung als Gartenland geregelt werden. Damit wären auch nach Auffassung des Baurechtsamtes 90 % der historischen Fälle vom Tisch. Dazu könnten wir, wenn der Geltungsbereich erweitert wird, den Bestand, Burggässle und einige Dinge mehr, unterstützend zum LSP, regeln. Da es sich um ein aufwendiges Verfahren handeln wird, sollte dann auch der nördliche Teil des Bereiches mit abgearbeitet werden.

Unabhängig davon bleibt dies so lange eine rechtswidrige Bebauung im Außenbereich. Die Frist des Baurechtsamtes zur Entfernung ist der 31.12.2018. Das Baurechtsamt ist jedoch mit einer etwaigen Verlängerung einverstanden, wenn dies verfahrensbedingt notwendig wird.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss vorzubereiten. Auch soll ein Planungsbüro seitens der Verwaltung bis zur nächsten Sitzung vorgeschlagen werden.