



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 119/2007

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Nein	05.07.07			
Gemeinderat	Ja	12.07.07			

Änderung des Bebauungsplanes "Hagenbuch"

- Bericht über das Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

I. Beschlussantrag

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Hagenbuch“ wird nicht weiter betrieben.

II. Begründung

1. Vorgeschichte:

Ein Bebauungsplanänderungsverfahren mit dem Ziel, im Bereich der Streuobstwiese auf den Flst. 6107/1 bis /4 Wohngrundstücke auszuweisen, ist vor folgendem Hintergrund zu sehen:

Ausgelöst durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft mit Betriebsaufgaben und den daraus zwangsläufig folgenden Konsequenzen der Nutzungsänderungen auf bebauten und bis dahin rein landwirtschaftlich genutzten Grundstücken wurde in den 90er Jahren für den Weiler Hagenbuch erstmals ein Bebauungsplanverfahren betrieben. Zentrale Anliegen der Planung waren die Stärkung und Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe, die Zulassung von Umnutzungsmöglichkeiten, die mit den Belangen der Landwirtschaft vereinbar sind, die Abrundung des Weilers und schließlich die Erhaltung des Ortsrandes und Ergänzung der Streuobstwiesen rund um den Weiler. Demgemäß diente die seinerzeitige Planung vorrangig der Stärkung und Erhaltung landwirtschaftlicher Betriebe. Der Ortsrand wurde durch die Erhaltung der historisch ortsüblichen Streuobstwiesen festgeschrieben. Vor allem der südliche Ortsrand mit seinen Streuobstwiesen, der im Falle einer Neubebauung zerstört würde, wurde als unbedingt erhaltenswert eingestuft. Um den Charakter des Weilers nicht zunichte zu machen, mussten zahlreiche Betroffene, die im Verfahren die Ausweisung weiterer Bauplätze angeregt hatten, ihre Bauplatzwünsche den städtebaulichen Zielsetzungen unterordnen.

2. Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung:

Die Veröffentlichung in der Schwäbischen Zeitung stieß – gemessen an der Größe des Gebietes – auf sehr reges Interesse und auf breiter Front auf den heftigen Widerstand von Hagenbucher Bürgern.

Die Erörterungsverhandlungen waren von Seiten der Hagenbucher Bürger zum Teil recht emotional geführt worden. Einige Betroffene empörten sich darüber, dass das Verfahren im Widerspruch zum sogenannten 100 %-Beschluss stehe. Die Kritiker des Änderungsverfahrens erblicken darin eine Sonderbehandlung. Auch stelle das Verfahren die Argumentation im Erstverfahren geradezu auf den Kopf, weil die geplante Erweiterungsfläche der Zielsetzung eines bewusst und detailliert festgelegten Siedlungsrandes widerspreche und die Bauplätze ausgerechnet in einem Bereich ausgewiesen würden, wo die historisch landschaftstypische Streuobstwiese und der Charakter des Weilers noch intakt seien. Unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung sei es nicht nur sachgerecht, sondern – weil landschaftsverträglicher – sogar geboten, die Grundstücke Flst. Nrn. 6021/1, 6022/1, 6116/2, 6170/1 und 6170/2 als Bauplätze auszuweisen. Völlig inakzeptabel sei auch noch die sich bereits abzeichnende Konsequenz, dass einige Betroffene infolge der Gebietsausweisung u. U. erheblich höhere Erschließungsbeiträge zu zahlen hätten.

Nur die Eigentümer der betreffenden Streuobstwiese stimmten der Planung – zwar nicht vorbehaltlos – jedoch im Grundsatz zu.

Im Zeitraum vom 7. bis 18. Mai 2007, bzw. im Zusammenhang mit dem Änderungsverfahren gingen von 15 Parteien Anregungen und Bedenken bzw. Stellungnahmen ein. Wie auch sonst allgemein üblich, gibt die nachstehende Aufstellung nur verfahrensrelevante Aspekte und insoweit auch nur den Kern des jeweiligen Vorbringens wieder.

Folgendes Vorbringen stellt das Verfahren dem Grund nach in Frage, lehnt das Verfahren grundsätzlich ab:

Anzahl der Vorbringer	Wesentlicher Inhalt des Vorbringens
5	Das Bebauungsplanänderungsverfahren widerspreche dem sog. 100 %-Beschluss, in dem Vorgang sei eine Sonderbehandlung zu sehen.
6	Das Verfahren widerspreche dem Gleichbehandlungsgrundsatz, wonach im Wesentlichen Gleiches nicht ohne sachliche Rechtfertigung ungleich behandelt werden dürfe. Im einen Fall sei der Grundstückseigentümer gezwungen sein Eigentum aufgeben zu müssen, wenn er

Anzahl der Vorbringer	Wesentlicher Inhalt des Vorbringens
	Bauland erhalten wolle, andere jedoch nicht, ohne dass diesem unterschiedlichen Vorgehen städtebauliche oder überhaupt nachvollziehbare Erwägungen zugrunde lägen.
7	Die beabsichtigte Erweiterung störe die dörfliche Struktur nachhaltig, zumal die nötigen Infrastruktureinrichtungen fehlen (Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Gehwege, verbreiterte Zufahrt zum Ort, fehlende Versammlungsmöglichkeiten).
6	Der Umstand, dass seit etlichen Jahren mehrere im bestandskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Bauplätze un bebaut geblieben seien, zeige, dass in Hagenbuch der Bedarf an weiteren Baugrundstücken bis auf weiteres gedeckt sei und damit kein Erweiterungsbedarf bestehe. Es sei deshalb zu erwarten, dass die ausgewiesenen Plätze nicht für den Eigenbedarf genutzt, sondern an Dritte weiterveräußert würden.
5	Das Bebauungsplanänderungsverfahren stelle die Argumentation im Erstverfahren geradezu auf den Kopf, weil die Bauplätze ausgerechnet in einem sehr sensiblen Bereich vorgesehen seien, wo im Erstverfahren eine Bebauung kategorisch abgelehnt worden war und die historisch landschaftstypische Streuobstwiese sowie der Charakter des Weilers noch intakt seien.
1	Die im Zusammenhang mit der Ausweisung des Baugebietes „Hagenbuch-West“ notwendig gewordenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen seien im Wesentlichen bis heute noch nicht umgesetzt und die betroffenen Hagenbucher Landwirte seien auch nicht gewillt, dies zu tun. An verschiedenen Stellen seien – ganz im Gegenteil – erhaltungspflichtige Baumbestände ohne Genehmigung vernichtet worden.
2	Da sich ein politisches Gremium gesetzestreu zu verhalten habe, sei das Bebauungsplanänderungsverfahren mit der gewissenhaften Ausübung des Gemeinderatsmandats unvereinbar.
1	Die künftige Bebauung wäre vermutlich unzumutbaren, von der B 30 ausgehenden Lärmimmissionen ausgesetzt, so dass „gesunde Wohnverhältnisse“ nicht vorlägen.
2	Der Grundbesitz zweier Betroffener (Flst. 6106/2 und 6106/3), welcher zusammen mit dem Baumbestand auf den Grundstücken Flst. 6107/1 - 4 eine Streuobstwiese bilde, sei im Erstverfahren 1996 als zu erhaltender Streuobstbestand festgesetzt worden. Daraufhin hätten sich die beiden Betroffenen mit hohem finanziellen Aufwand an einer Privat-

Anzahl der Vorbringer	Wesentlicher Inhalt des Vorbringens
	umlegung beteiligen müssen, um Bauland zu erhalten. Wenn diese Streuobstwiese jetzt doch „falle“ seien diese privaten Aufwendungen im nachhinein „ad absurdum“ geführt und auch einklagbar.
5	Durch das Bebauungsplanänderungsverfahren dürften für die übrigen Betroffenen keine höheren Erschließungsbeiträge anfallen, als es nach dem Status quo der Planung der Fall wäre.
4	Die Abfindung von weichenden Erben sei kein Grund, ein Baugebiet auszuweisen. Im Übrigen seien die fraglichen Flächen schon seit Jahren aus dem Betriebsvermögen ausgegliedert und an die Geschwister des Hofnachfolgers übereignet. Deshalb gehe es hier – genau genommen – nicht um die Abfindung weichender Erben. Das Verfahren diene vielmehr der Sonderbehandlung und Begünstigung <u>bereits abgefundener</u> Erben.
4	Den Eigentümern der betreffenden Grundstücke falle durch eine Sonderbehandlung des Gemeinderates eine Wertsteigerung zu, während die Eigentümer benachbarter Grundstücke hierdurch Beitragsmehrbelastungen zu tragen hätten.
2	Es wird der Eindruck geäußert, dass die Bebauungsplanänderung primär den privaten Interessen eines Einzelnen diene und dafür andere, insbesondere ökologische Belange in ungerechtfertigter Weise zurückstelle.
6	Die Baugebietsausweisung missachte die Sensibilität der naturräumlichen Gegebenheiten (Hangsituation, landschaftsbildprägende Ortsrandeingrünung) und sei städtebaulich nicht zu rechtfertigen..
6	Durch das verfahrensgegenständliche Angebot einer Baumöglichkeit im Bereich der Streuobstwiese entstehe ein Präzedenzfall für andere Grundstücke in Ortsrandlage.
4	Nach Ansicht der Betroffenen rechtfertige der Gleichbehandlungsgrundsatz die Ausweisung der nachstehend genannten Grundstücke als Bauplatz: <ul style="list-style-type: none">- Flst. Nr. 6170/1 und /2. Der Feldweg zwischen Flst. Nr. 6106 und den verfahrensgegenständlichen Grundstücken könne der beiderseitigen Erschließung dienen (Eigentümer I).- Flst. Nr. 6116/2 (Eigentümer I)- Flst. Nr. 6021/1 und 6021/2 (Eigentümer II)- Flst. Nr. 6022/2. Die Erschließung der betreffenden Fläche könne ohne weiteres über sein eigenes Grundstück Felbenstockweg 11 er-

Anzahl der Vorbringer	Wesentlicher Inhalt des Vorbringens
	<p>folgen (Eigentümer III).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flst. Nr. 4549 (Anmerkung der Verwaltung: Das Grundstück liegt nördlich des Baugebietes „Bachlangen Ebene“ im Bereich des Hölzle). Die Eigentümerin bittet, vier ca. 900 m² große Bauplätze für zweigeschossige Wohnbebauung auszuweisen (Eigentümer IV).

Zum Inhalt des Änderungsentwurfs wurde vorgetragen:

Anzahl der Vorbringer	Wesentlicher Inhalt des Vorbringens
3	Die geplante 2-geschossige Bebauung sei unvereinbar mit dem Dorfcharakter. Die Traufhöhen der geplanten Gebäude sollten auf 4 – 4,5 m entsprechend der Umgebungsbebauung reduziert werden.
1	Der Hagenbucher Weg soll bis zur nächsten Kreuzung nach Südwesten verlängert und dort ein Wendehammer geplant werden.
1	Im Bebauungsplan soll zugunsten des Vorbringers festgesetzt werden, dass trotz der neu ausgewiesenen Bauplätze die Ausbringung von Gülle und Mist nicht eingeschränkt sein dürfe. Sollte dies nicht möglich sein, erwartet der Vorbringer eine Umwegentschädigung.
4	Die Eigentümer der neu ausgewiesenen Bauplätze präferieren eine Erschließung über den Feldweg Flst. 6106. Wenn dies – aus welchen Gründen auch immer – nicht möglich sei, wollen sie die Erschließung über den Hagenbucher Weg (Flst. 6003) und von dort über eine private Zufahrt sichergestellt wissen.
1	Es sei nicht einzusehen, weshalb der Hagenbucher Weg nach Südwesten verlängert werden soll mit der Folge, dass sich davon betroffene Dritte und auch die Allgemeinheit an den Erschließungskosten zu beteiligen hätten.
2	Die Erreichbarkeit des landwirtschaftlichen Maschinenschuppens auf Flst. 2872 sei aufgrund zu erwartender Verkehrsbehinderungen (parkende Autos) eingeschränkt.
1	Eine Betroffene bekundet grundsätzlich Bereitschaft zu Flächenabtretungen, welche die Feldwegführung (spitze Ecken sollen gebrochen werden) verbessern, sofern die Erschließung als private Erschließungsanlage erfolgt.
1	Es wird angeregt, das Baufenster auf Flst. 6107/4 aufgrund der Topographie zu modifizieren.
4	Wenn schon im Widerspruch zum Grundsatzbeschluss im Wege einer

Anzahl der Vorbringer	Wesentlicher Inhalt des Vorbringens
	Sonderbehandlung zugunsten Bauplätze ausgewiesen werden sollen, dann bitte auf dem Grundstück Flst. 6108/2. Dann würde der bebauungsplankonforme Ausbau des westlichen Teilstückes von Flst. 6003 zudem eine beidseitige Erschließung eröffnen.

Sonstiges:

Anzahl der Vorbringer	Wesentlicher Inhalt des Vorbringens
1	Der Änderungsentwurf sei nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
1	Der Bebauungsplanentwurf könne nicht im vereinfachten Verfahren geändert werden, weil die Umwandlung einer Streuobstwiese in Baugrundstücke die Grundzüge der Planung betreffe.
1	Es wird darauf hingewiesen, dass der Feldweg Flst. Nr. 6109 derzeit von einem einzigen Landwirt privat genutzt werde und auch mit einem Zaun umschlossen sei. Es wird beantragt, diesen Feldweg entsprechend dem Widmungszweck generell zur landwirtschaftlichen Nutzung freizugeben.
2	Es wird die Frage aufgeworfen, ob bereits mehrere Landwirte/Grundstückseigentümer auf diese Weise, nämlich im Widerspruch zum Grundsatzbeschluss gefördert worden seien.
6	Mehrere Eigentümer weisen darauf hin, dass sie nicht bereit seien, höhere Erschließungsbeiträge zu entrichten, als es nach dem Status quo der Planung der Fall wäre.

3. Empfehlung:

Nach Auffassung der Verwaltung ist es schlechterdings undenkbar, das Änderungsverfahren weiter zu betreiben: Zunächst schon im Blick auf den nachbarlichen Frieden, zum anderen, weil das seit dem Grundsatzbeschluss praktizierte Vorgehen, welches die Bodenordnung und Erschließung erheblich erleichterte, damit „gestorben“ wäre. Diejenigen Grundstückseigentümer, die entsprechend dem Grundsatzbeschluss ihr Eigentum aufgegeben haben, müssten sich betrogen fühlen. Vor allem aber: Der Gleichbehandlungsgrundsatz verbietet es, dass – bei im Wesentlichen gleichem Sachverhalt – der eine sein Eigentum aufgeben muss, um Bauland zu erhalten, der andere aber nicht. Hinzu kommt schließlich, dass sowohl im Erstverfahren, als auch im jetzigen Änderungsverfahren einige Bauplatzwünsche geäußert wurden. Eine dahingehende Erweiterung

des Bauplatzangebotes wäre indes städtebaulich verfehlt und würde den Charakter des Weilers zunichte machen.

Brugger

Anlage: (bitte gesondert ausdrucken)

2 Lagepläne