

Bebauungsplan "Hartgaß II" **- Einstellung des Bebauungsplanverfahrens**

Beschlussvorschlag:

Das Bebauungsplanverfahren „Hartgaß II“ auf Gemarkung Walbertsweiler wird eingestellt.

Sachdarstellung:

Der Gemeinderat der damals selbständigen Gemeinde Walbertsweiler hat in der Sitzung vom 22.08.1974 die Erweiterung des Bebauungsplans „Hartgaß“ beschlossen. Der Entwurf der Bebauungsplanerweiterung wurde öffentlich ausgelegt. Auch wurden die Träger öffentlicher Belange angehört. Das Bebauungsplanverfahren ist jedoch nicht zu Ende geführt worden. Zwar ist der Bebauungsplan durch den damaligen Bürgermeister als Satzung ausgefertigt worden, doch wesentliche Verfahrensschritte fehlen bzw. sind nicht eingehalten worden. So hat der Gemeinderat nicht über die Behandlung der Bedenken und Anregungen beschlossen; es fehlt die Beschlussfassung des Gemeinderats über den Bebauungsplan als Satzung; der Bebauungsplan ist nicht genehmigt worden und demzufolge konnte die Genehmigung des Bebauungsplans auch nicht öffentlich bekannt gemacht werden. Dies hat zur Folge, dass der Bebauungsplan nicht in Kraft getreten ist.

Nichtsdestotrotz sind die eingereichten Baugesuche auf der Grundlage des nicht rechtskräftigen Bebauungsplans genehmigt worden. Das Baugebiet „Hartgaß II“ ist bis auf 2 Grundstücke bebaut. Da sich der Bebauungsplan noch in der Aufstellung befindet, lässt die Baurechtsbehörde mit Verweis auf die Rechtsprechung keine Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu. Dies würde bedeuten, dass alle Gebäudeeigentümer im Bebauungsplangebiet an Festsetzungen gebunden sind, welche keine Rechtskraft erlangt haben, aber dennoch maßgebend sind. Eine Möglichkeit, von den Festsetzungen abzuweichen, besteht nicht, solange sich der Bebauungsplan noch im Stadium des § 33 BauGB (Aufstellungsverfahren) befindet.

Diese Situation kann nicht im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung sein. Alle Optionen, auf städtebauliche Veränderungen bzw. Bedürfnisse zu reagieren, werden durch das noch offene Bebauungsplanverfahren blockiert. Von einer Fortsetzung und Beendigung des Bebauungsplanverfahrens wird abgeraten, da

- das weitere Verfahren sehr aufwendig und kostspielig ist,
- eine erneute Offenlegung des Planentwurfes und Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich werden,
- eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen und ein evtl. Defizit von der Gemeinde auszugleichen ist,
- im Bebauungsplanverfahren eine städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung !) zu berücksichtigen ist,

- das weitere Verfahren erhebliche Rechtsunsicherheiten in sich birgt.

Durch die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens wird Rechtsklarheit geschaffen, indem sich Bauvorhaben nach § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Dabei verbleibt der Gemeinde weiterhin im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens die Möglichkeit, bauliche „Auswüchse“ zu verhindern.

Kosten:

Bei Einstellung des Bebauungsplanverfahrens keine.

Michael Wenzler
Amtsleitung

Joachim Grüner
Bürgermeister