

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 14.10.2020

Geschäftszeichen

Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 16.11.2020

BV 137/2020

Betreff: **Bauleitplanverfahren "Alter Bahnhof (Dellmensingen)"**
- Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans (Aufstellungsbeschluss)
- Satzung Veränderungssperre

Anlagen: Anlage 1: Außenbereichssatzung "Alter Bahnhof" - Lageplan
Anlage 2: Außenbereichssatzung "Alter Bahnhof" - Satzungstext
Anlage 3: Veränderungssperre (Satzung)

Beschlussvorschlag

1. Für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Alter Bahnhof“ wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt – Aufstellungsbeschluss „Alter Bahnhof (Dellmensingen)“.
2. Zur Sicherung der Bauleitplanung wird für diesen Bereich eine Veränderungssperre festgesetzt (vgl. Anlage 3).

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

2. Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat am 13.12.1993 für den Bereich „Alter Bahnhof“ eine Außenbereichssatzung erlassen (vgl. Anlage 1 und 2). Inhalt der Satzung ist die Erleichterung von Wohnnutzungen im Außenbereich.

Im Außenbereich sind normalerweise nur „privilegierte Vorhaben“ nach § 35 BauGB zulässig. Durch die Außenbereichssatzung ist es nun möglich im Geltungsbereich der Satzung Gebäude zur Wohnnutzung zu errichten. Die Satzung enthält zwar Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung (z.B. Baugrenze, -linie, Höhe der Gebäude, Zahl der Vollgeschosse, Zulässigkeit von Nebenanlagen, ...) wurde jedoch nicht geregelt. Ebenso sind keine Vorgaben zur ordnungsgemäßen Erschließung insbesondere zur Beseitigung des anfallenden Abwassers enthalten.

Das Flurstück 1233/1 wird aktuell zum Verkauf angeboten. Sowohl bei der Bauverwaltung als auch beim Baurechtsamt des Landratsamts sind bereits Anfragen für eine künftige Erweiterung der vorhandenen Bebauung (auf dem Grundstück steht der alte Bahnhof von Dellmensingen, das Gebäude ist denkmalgeschützt) eingegangen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereichs zu gewährleisten und möglichen Missständen vorzubeugen, schlägt die Verwaltung vor, für den Bereich der Außenbereichssatzung einen qualifizierten Bebauungsplan „Alter Bahnhof (Dellmensingen)“ aufzustellen, in welchem auch das Maß der baulichen Nutzung geregelt wird.

Hierzu sollte die Verwaltung beauftragt werden, für den genannten Bereich einen Vorentwurf erarbeiten zu lassen, der die städtebaulichen Belange berücksichtigt.

Die Verwaltung schlägt vor zwar einen Aufstellungsbeschluss zu beschließen, die vorgezogene Bürger- und Behördenbeteiligung aber erst nach Vorliegen eines Vorentwurfs durchzuführen.

Um möglichen Missständen vorzubeugen sollte zeitgleich eine Veränderungssperre beschlossen werden.