

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2022-029

Datum: 10.02.2022

Informationsvorlage

Ausweisung von weiteren Bauflächen im Ortsteil Lindach
Änderung des am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplans der vereinbarten
Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn

Zur Information im:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	05.05.2022	nicht öffentlich
Bau- und Umweltausschuss	02.06.2022	nicht öffentlich
Ortschaftsrat Lindach	28.06.2022	öffentlich
Gemeinderat	30.06.2022	öffentlich

Klimarelevanz:

Keine Klimarelevanz.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Der Ortschaftsrat Lindach informierte die Verwaltung über eine mögliche steigende Abwanderung der jungen Bevölkerung im Ortsteil Lindach, da derzeit aus Sicht des Ortschaftsrates keine weitere bauliche Entwicklung in Form eines Neubaugebietes möglich ist und bat um Prüfung, ob eine Ausweisung und Entwicklung weiterer Bauflächen ermöglicht werden könnte. Generell ist festzustellen, dass bei der Verwaltung immer wieder Anfragen nach Bauflächen auf der Gesamtgemarkung Eberbach eingehen.

Die Verwaltung stellte bereits im Jahr 2018 für Eberbach und seine Ortsteile ein Flächenmanagement auf. Diesem kann entnommen werden, dass im Ortsteil Lindach noch ca. 13 private Bauflächen im Innenbereich (Stand 2018) zur Verfügung stehen. Bisher wurden 3 weitere Grundstücke bebaut bzw. werden in Kürze bebaut. Entsprechende Bauanträge wurden vorgelegt und durch das zuständige Baurechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises genehmigt. Weitere unbebaute Flächen im Innenbereich konnten trotz schriftlicher Anfrage durch die Verwaltung bisher nicht akquiriert werden. Seitens der informierten Eigentümer bestand keine Verkaufsabsicht der in Frage kommenden Flächen.

Die Stadt Eberbach hat somit keine Möglichkeit über diese zu verfügen und einer Bebauung zuzuführen. Für eine maßvolle weitere Entwicklung von Bauflächen in Lindach wird daher nur eine Entwicklung in dem angrenzenden planungsrechtlichen Außenbereich gesehen.

2. Städtebauliche Wertung

Das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II – Eberbach“ umschließt gänzlich den Ortsteil Lindach, siehe Anlage 1.

Der am 29.08.2011 genehmigte Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn sieht derzeit keine Erweiterungsflächen im Ortsteil Lindach vor, siehe Anlage 2. Die im Offenlageentwurf des Flächennutzungsplanes 2011 angedachte Fläche neben dem Friedhof auf den Flst.-Nrn. 488 und 489 der Gemarkung Lindach wurde damals nicht genehmigt und von der Genehmigung ausgeschlossen. Das Baurechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises hat hierauf in seiner Stellungnahme hingewiesen, siehe Anlage 4, Teil A, OZ 7.

Aufgrund der Nachfrage des Ortschaftsrates Lindach hat die Verwaltung nach möglichen Erweiterungsflächen für den Ortsteil Lindach gesucht und zwei Möglichkeiten in Betracht gezogen. Neben den gesetzlichen Vorgaben wurde auch seitens der Verwaltung auf eine möglichst wirtschaftliche Erschließung der Gebiete geachtet. Zum einen das Gebiet 1 in der Verlängerung der Straße „Sommerrain“ auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 599, 496, 497, 498 und 498/1 der Gemarkung Lindach (insgesamt ca. 8.950 m²) und zum anderen das Gebiet 2 neben dem Friedhof auf den Flst.-Nrn. 487 (Teilfläche), 488 und 489 der Gemarkung Lindach (ca. 7.555 m²), siehe Anlage 3.

Im Gebiet 1 könnten aus Sicht der Verwaltung voraussichtlich ca. 4 Bauplatzgrundstücke und im Gebiet 2 voraussichtlich ca. 5-6 Bauplatzgrundstücke, nach vorheriger Änderung des Flächennutzungsplanes sowie im Nachgang die Aufstellung eines Bebauungsplanes, entstehen.

Um der künftigen Entstehung weiterer Baulücken vorzubeugen müssten die Flächen von der Stadt Eberbach erworben, entwickelt und mit einer Bauverpflichtung veräußert werden. Als weitere Option könnten Eigentümer privater Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes seitens der Gemeinde per Bescheid unter Bezugnahme auf das sog. Baugebot gemäß § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB verpflichtet werden, die unbebauten Grundstücke innerhalb einer angemessenen Frist der Bebauung zuzuführen. Hier kommt jedoch erschwerend hinzu dass die Gemeinde gemäß § 176 Abs. 3 BauGB von dem Baugebot abzusehen hat, wenn die Durchführung des Vorhabens einem Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist oder dieser glaubhaft macht, dass ihm die Durchführung des Bauvorhabens aus Gründen des Erhalts der Entscheidungsbefugnis über die Nutzung des Grundstückes für seinen Ehegatten oder eine in gerader Linie verwandte Person nicht zuzumuten ist.

Folglich erweist sich in der Praxis ausschließlich der Ankauf und die anschließende Entwicklung unbebauter Grundstücke durch die Stadt Eberbach als adäquates Mittel, um eine lückenlose Bebauung der Erweiterungsflächen gewährleisten zu können.

3. Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 15.12.2021 wurden die aus Sicht der Verwaltung maßgebenden beteiligten Behörden angeschrieben und um eine Stellungnahme bzw. Einschätzung zu den beiden oben genannten Erweiterungsgebieten gebeten. Die von den beteiligten Behörden abgegebenen Stellungnahmen bzw. Einschätzungen können der Anlage 4 entnommen werden.

4. Ergebnis der Behördenbeteiligung und weitere Vorgehensweise

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der maßgeblich an einem Flächennutzungsplanänderungsverfahren beteiligten Behörden kann, aufgrund von rechtlichen Hindernissen (Verstoß gegen die LSG-Verordnung), einer Änderung des Flächennutzungsplanes und somit der Ausweisung von neuen Bauflächen im Ortsteil Lindach nicht zugestimmt werden.

Seitens der Verwaltung wird derzeit keine Möglichkeit gesehen, die vorgetragene Einwände der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange rechtssicher abzuwägen, zumal noch eine hohe Anzahl von freien Bauplatzgrundstücken im Innenbereich auf der Gesamtmarkung Eberbach (ca. 300 Stück) vorhanden sind. Bedauerlicherweise befinden sich diese in privatem Eigentum, was aber letztlich kein Argument für eine Entwicklung hin zum Außenbereich darstellt.

Aufgrund der eingegangenen negativen Stellungnahmen der beteiligten Behörden schlägt die Verwaltung daher vor, zunächst von einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Lindach Abstand zu nehmen, da zumindest derzeit keine Aussicht auf Erfolg einer Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

Der Sachverhalt wäre bei einer Gesamtfortschreibung/Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn zu berücksichtigen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

- Anlage 1: Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet
- Anlage 2: Flächennutzungsplan
- Anlage 3: Gebiete 1 und 2
- Anlage 4: Synopse