

Stellungnahme zu TOP 4: „7. Änderung des Bebauungsplanes Bachwiese“, Änderungsverfahren

Auslöser der Diskussion ist der vorliegende Bauantrag für die Erweiterung des Bestandes bzw. Umnutzung eines Nebengebäudes, Bachwiese 58 (Jürgen Duba).

Vorgeschichte zum Bauantrag:

Herr Duba hatte das Baugrundstück vor etwa über einem Jahr erworben und mit Datum vom 18.07.2013 einen Bauantrag zur „Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes“ auf FINr. 4821 gestellt. Inhalt des Bauantrages war der Abbruch des Nebengebäudes mit Neubau und Nutzungsänderung in gleicher Kubatur. Dieser Bauantrag wurde in der Bauausschusssitzung am 30.07.2013 abgelehnt, da er den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprach und das Wohngebäude lediglich Bestandsschutz hatte.

Der Bauherr hat nach seinen Angaben im Zusammenhang mit der Sanierung des Wohngebäudes versucht, das Nebengebäude zu sanieren. Da dieses Nebengebäude baufällig war, hat er es –obwohl ihm die Rechtslage hinreichend bekannt war - ohne die erforderliche Baugenehmigung abgerissen und neu errichtet. Nach Baueinstellung durch das LRA Würzburg hat er (erneut, bzw. leicht verändert) einen entsprechenden bzw. ähnlichen Bauantrag eingereicht, der in der BA-Sitzung am 30.09.14 behandelt wurde.

Vorgeschichte zum Wohngebäude Bachwiese 58 / Baugebiet Bachwiese:

Das Wohngebäude „Bachwiese 58“ (ehemals Deisinger) wurde in der Nachkriegszeit errichtet. In den 50er bis 80er Jahren wurden viele weitere Gebäude im Bereich Bachwiese ohne Genehmigung errichtet, sodass aufgrund einer Petition der Bayer. Landtag und das BaySTMI die Beseitigung aller nach dem 01.01.1975 errichteten Gebäude anordnete. Die vor dem 01.01.1975 errichteten Gebäude genießen Bestandsschutz, werden geduldet und dürfen im genehmigungsfreien Rahmen repariert werden.

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1996 erwirkte Frau Deisinger nach jahrzehntelangem Rechtsstreit, dass das Baugrundstück Bachwiese 58 als Wohnbaugebiet ausgewiesen wurde. In der 7. Änderung des Bebauungsplanes Bachwiese im Jahre 2000 wurden die Baugrenzen nach Maßgabe des LRA Würzburg (Städtebau) nah zur öffentlichen Verkehrsfläche orientiert und durch Kennzeichnung der „von allen baulichen Anlagen freizuhaltenden Flächen“ den Belangen des Landschafts- und Naturschutzes Rechnung getragen. Aufgrund der Vorgeschichte sollten auch die geduldeten Bestandsgebäude nicht nachträglich sanktioniert werden.

Bedenken zur Änderung der 7. Änderung des Bebauungsplanes (Erweiterung der Bebauung Richtung Norden:

- Die Bebauung in zweiter Reihe müsste für alle Grundstücke in diesem Baugebiet zugelassen werden; dies wäre städtebaulich bedenklich und würde weiteren, naturschutzrechtlichen Ausgleich erfordern,
- Die in der Baubeschränkungszone liegenden Flächen waren im Umlegungsverfahren als Ackerland zum Preis von 5 €/qm deutlich niedriger bewertet; eine nachträgliche Zulassung der Bebauung würde zu erheblicher Ungleichbehandlung führen,

- Die Bestandsgebäude wurden beitragsmäßig nur mit der tatsächlich bebauten Grundstücksfläche veranlagt, eine Nachveranlagung wäre allenfalls bei Wasser + Kanal, aber nicht im Erschließungsbeitragsrecht möglich (ebenfalls Ungleichbehandlung),
- Im vergleichbaren Fall zur Errichtung eines Holzlagerschuppens Bachwiese 54 wurde die Beseitigung dieses Gebäudes im Jahre 2003 nachdrücklich und im Einklang mit dem LRA Würzburg – auch gegen eine Petition – durchgesetzt.

Eine durch einen Schwarzbau veranlasste Bebauungsplanänderung könnte zudem auch für andere Bauwerber Anlass sein, die gemeindliche Planungshoheit auszuhöhlen. Eine Änderung wird aus den vorgenannten Gründen auf erhebliche Widerstände im Bauleitverfahren stoßen.

Margetshöchheim, 07.10.14

(Horn)

Auszug 7. Änderung BPl Bachwiese, „von allen baulichen Anlagen freizuhaltende Fläche“ = //////////////

