

STELLUNGNAHME BZA 2017-10-010 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Amtsleiter/in	Frau Brand
	Telefon	3 05-2110
	Telefax	3 05-2149
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
	Datum	21.09.2017

Gremium	Sitzung am (falls bekannt)
Bezirksausschuss X-Süd	

Beratungsgegenstand

Sachstandsbericht zu Bebauung Oberbrunnenreuth Bereich Schwab bzw. um eine Ortsabrundungssatzung

Stellungnahme der Verwaltung:

Der BZA X-Süd hat in seiner Sitzung am 28.03.2017 um einen Sachstandsbericht zu Bebauung Oberbrunnenreuth Bereich Schwab bzw. um eine Ortsabrundungssatzung gebeten.

Die Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB für den Ortsteil Oberbrunnenreuth wurde vom Stadtrat am 25.07.1996 beschlossen und ist seit 31.10.1996 in Kraft. Primärer Gegenstand dieser Ortsabrundungssatzung ist die Abgrenzung der dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnenden und damit einer Bebauung zugänglichen Grundstücke bzw. Grundstücksteile von den grundsätzlich nicht bebaubaren Flächen des Außenbereichs im Sinne des § 35 BauGB.

Darüber hinaus enthält die Abrundungssatzung u.a. Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten und zur Mindestgrundstücksgröße. Hiernach sind bei Einzelhäusern zwei Wohneinheiten pro Haus zulässig. Bei Doppelhäusern kann eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte errichtet werden. Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke hat bei Einzelhausbebauung 600 m² und bei Doppelhausbebauung 350 m² je Doppelhaushälfte zu betragen.

Mit dieser Reglementierung soll einer dem örtlichen Charakter unangemessenen Verdichtung entgegenwirkt werden, was insbesondere auch in Anbetracht der etwas beengten Verkehrserschließung in diesem Ortsteil besondere Bedeutung erhält. Eine höhere Anzahl von Wohneinheiten würde mit einer hier nicht zu befürwortenden höheren Verkehrsfrequenz einhergehen, so dass diese Regelung auch aus heutiger Sicht grundsätzlich beibehalten werden soll.

Soweit sich die Diskussion im BZA am 28.03.2017 auf das am Heckenweg Nr. 4 gelegene Grundstück Flurnummer 65/1 (angrenzend an Bereich Schwab – näheres geht aus der Protokollnotiz des BZA nicht hervor) bezieht, ist über den aktuellen Sachstand folgendes zu berichten:

Für das Anwesen Flur-Nr. 65/1 liegt aktuell eine Voranfrage zur grundsätzlichen Bebaubarkeit vor. Nachdem eine erste Planung - bedingt durch eine zu massive Grundstücksbebauung/-Ausnutzung - als nicht genehmigungsfähig erachtet wurde, wurde seitens des Antragstellers/Bauherrn - in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Ingolstadt - eine reduzierte Planungsvariante erarbeitet, die bis dato lediglich als Entwurf/Skizze vorliegt. Als verträglich wurde hier eine Grundstücksbebauung mit 3 Einfamilienhäusern angesehen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass ein Festhalten an der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 600m² je Einzelhaus nicht mehr zeitgemäß ist und bereits zumindest ein Bezugsfall mit ca. 420m² Grundstücksgröße (bei Einzelhausbebauung) vorhanden ist. Das hier

gegenständliche Grundstück verfügt über eine Größe von rund 1260m², so dass sich damit eine planungsrechtlich vertretbare Bebauung mit 3 Einfamilienhäusern ergibt. Eine offizielle Planungsvariante zur Grundstücksbebauung mit 3 Einfamilienhäusern wurde bisher nicht im Bauordnungsamt Ingolstadt eingereicht, so dass insoweit das weitere Verfahren abzuwarten bleibt. Nach aktueller Auskunft des Antragstellers/Bauherrn ist jedoch zeitnah eine Antragseinreichung mit der abgestimmten Planungsvariante zu erwarten.

gez.

Ulrike Brand
Leiterin Stadtplanungsamt