

07.04.2021
AZ 621.41
Stefan Adam

**Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Bauhofgelände",
Pliezhausen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Entwurfsfeststellung**

I. Beschlussvorschlag

1. Für den im zeichnerischen Teil vom 07.04.2021 (Anlage 1) dargestellten Geltungsbereich werden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Bauhofgelände“, Pliezhausen, entsprechend den Darstellungen in der Begründung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
2. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus dem Entwurf des zeichnerischen Teils vom 07.04.2021 (Anlage 1), dem Entwurf der Satzung vom 07.04.2021 (Anlage 2) sowie dem Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 07.04.2021 (Anlage 3), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 07.04.2021 (Anlage 4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

II. Begründung

In seiner öffentlichen Sitzung am 23.02.2021 hat der Gemeinderat den Neubau eines Sozialgebäudes für den Gemeindebauhof auf dem Bauhofgelände Robert-Bosch-Straße 20, Pliezhausen, beschlossen (vgl. Drucksache Nr. 53/2020). Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Industriegebiet Jäcklesäcker“, Pliezhausen. Dieses Planwerk, dessen Ursprünge bis in die 1960er-Jahre zurückreichen, wurde bereits vielfach geändert, für das Bauhofareal zuletzt im Jahr 2007 (Errichtung eines überdachten Lagerplatzes). So ist ein Geflecht aus Deckblättern und textlichen Vorschriften entstanden, das es sehr schwer macht, auf wenige Blicke die gesamten bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben, die für das Bauhofgelände maßgeblich sind, zuverlässig zu erfassen. Daher sollen nun, einhergehend mit der Anpassung des Baurechts für das anstehende Vorhaben, ein eigenständiger Bebauungsplan und eigenständige Örtliche Bauvorschriften für das Bauhofgelände geschaffen werden. Dies dient der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit sowie Übersichtlichkeit des Planwerks. Hierzu sollen die bestehenden Vorschriften des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

weitestgehend in das neue Planwerk überführt sowie gleichzeitig entschlackt und harmonisiert werden (zum Beispiel durch eine vereinheitlichende Zusammenführung der bislang heterogen festgesetzten Art der baulichen Nutzung -teilweise Gemeinbedarfsfläche „Bauhof“ und teilweise Gewerbegebiet GE 3- in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ für das gesamte Areal).

Gleichzeitig sollen vor allem die überbaubaren Grundstücksflächen moderat und bedarfsgerecht erweitert werden, zudem soll der Bebauungsplan künftig alle Festsetzungen enthalten, die für seine Qualifizierung im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich sind (vorliegend bislang (teilweise) fehlend überbaubare Grundstücksfläche und Maß der baulichen Nutzung). Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die gestalterischen Vorgaben der Örtlichen Bauvorschriften sollen dabei auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden, das zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines harmonischen Einbettens in die bestehende Umgebungsbebauung unabdingbar ist. Die vorhandenen Festsetzungen im Hinblick auf flächige Pflanzgebote (städtebaulicher Natur) werden weitestgehend übernommen, dasselbe gilt für die vorhandene Retentionsmulde zur Regenwasserrückhaltung.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Der Bebauungsplan darf unter anderem im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor. Die beabsichtigte Planung dient der moderaten Ausweitung der Baumöglichkeiten durch Zulassung einer etwas umfangreicheren überbaubaren Grundstücksfläche und ist somit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Maßnahme dient damit vor allem auch der weiteren Nachverdichtung (im weiteren Sinne) und vor allem effizienteren Flächennutzung im Bestand und ist geeignet, die weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entsprechend zu reduzieren. Daher wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt und auf die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden sowie Träger

öffentlicher Belange verzichtet wird. Die Örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 13a BauGB ebenfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit erfolgen als erste Verfahrensschritte nach dem Aufstellungsbeschluss und dessen ortsüblicher Bekanntmachung die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Benachrichtigung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Parallel soll zeitnah der notwendige Bauantrag eingereicht werden, welcher frühestens nach Erreichen der Planreife gemäß § 33 BauGB genehmigt werden könnte.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des zeichnerischen Teils vom 07.04.2021
- Anlage 2: Entwurf der Satzung vom 07.04.2021
- Anlage 3: Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 07.04.2021
- Anlage 4: Entwurf der Begründung vom 07.04.2021
- Anlage 5: Auszug aus dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften in der bislang gültigen Fassung