

03.12.2021
AZ 621.41
Stefan Adam

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Hotel Schönbuch", Pliezhausen - Wiederaufgreifen des Verfahrens

I. Beschlussvorschlag

Das mit Beschluss vom 23.10.2018 eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Hotel Schönbuch“, Pliezhausen, wird entsprechend den Darstellungen in der Begründung wiederaufgegriffen. Das Verfahren wird gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB nach dem aktuell gültigen Bauplanungsrecht fortgeführt.

II. Begründung

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.10.2018 beschlossen, den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Hotel Schönbuch“, Pliezhausen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Auf die Drucksachen Nr. 151/2018 und Nr. 31/2020 wird zunächst verwiesen. Gegenstand des Verfahrens sind neben der Zusammenfassung und Vereinheitlichung des bislang in zwei Bebauungsplänen kodifizierten Planungsrechts für das Hotelgelände folgende Eckpunkte:

- Beibehaltung der Grundzüge der Planung
- Änderung der Art der baulichen Nutzung hin zu einem Sondergebiet, welches ausschließlich der Nutzung durch das Hotel (Betrieb des Beherbergungsgewerbes) mit den dazugehörigen Nutzungen sowie den erforderlichen und vorhandenen Betriebs- und Altenteilerwohnungen dient; Störgrad = Mischgebiet
- Zulassung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von max. 0,55
- Aufnahme einer Höhenbeschränkung auf dem jetzigen Niveau
- Ausweisung des Grundstücks Flst. Nr. 1157 als private Grünfläche
- Zulassung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen

- Anpassung / Modernisierung / Überarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften (z.B. Pflicht zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen)

Bislang ruhte das Verfahren, da im Wesentlichen im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit der bereits errichteten Grill-Kota, die mit dem neuen Bebauungsplan u.a. sanktioniert werden soll, noch vielfältige offene Fragen, v.a. des Immissions- und des Brandschutzes geklärt werden mussten. Diese Fragen sind zwischenzeitlich allesamt zu positiver Beantwortung geführt, weshalb das eingereichte Baugesuch vorbehaltlich des Erlasses des neuen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften nun Genehmigungsreife erlangt hat. Das Bebauungsplanverfahren soll daher nun rasch fortgeführt und abgeschlossen werden. Zunächst würden nun die Entwürfe final erarbeitet und öffentlich ausgelegt sowie die Behördenbeteiligung durchgeführt.

Gegenüber den ursprünglichen Überlegungen hat sich im Rahmen der weiteren Prüfungen lediglich folgender Anpassungsbedarf hinsichtlich der Eckpunkte ergeben: Eine Ausweisung des Grundstücks Flst. Nr. 1157 als private Grünfläche ist dann nicht möglich, wenn es weiterhin auf das Maß der baulichen Nutzung (hier: GRZ) angerechnet werden soll. Dieses Erfordernis besteht, da das Grundstück mit einer Flächenbaulast belegt ist. Da die GRZ bezüglich der Hauptnutzung nicht weiter erhöht werden soll, das Grundstück nicht als überbaubare Fläche ausgewiesen und überdies mit einer die Bebauung verhindernden Flächenbaulast belegt ist, scheint es vertretbar, auf die Ausweisung als private Grünfläche zu verzichten. Die Nichtbebaubarkeit dieses Grundstücks ist dennoch rechtlich ausreichend gesichert.

Da das Baugesetzbuch und das zugehörige Nebenrecht (Baunutzungsverordnung etc.) seit der Verfahrenseinleitung mehrfach geändert wurden, jedoch noch keine Verfahrensschritte erfolgt sind, kann das Verfahren gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB komplett nach neuem Recht geführt werden.

gez.
Stefan Adam