

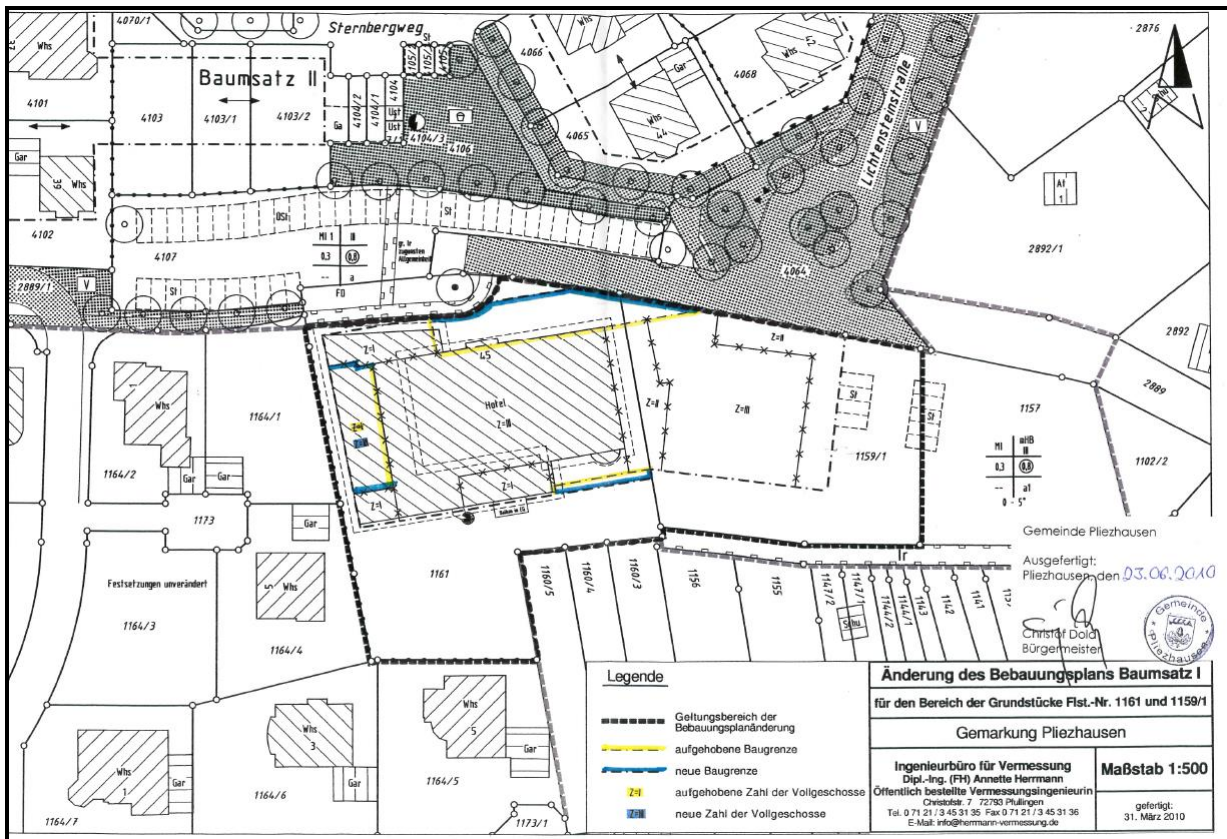


# **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Hotel Schönbuch", Pliezhausen - beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

## **BEGRÜNDUNG**

### 1. Anlass, Inhalt und Ziel der Planung

Das Hotel Schönbuch liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Baumsatz I“ und „Baumsatz II“. Nachstehend ist der aktuell für den Hotelbereich gültige zeichnerische Teil des Bebauungsplans „Baumsatz I“ in der Fassung des Änderungsdeckblatts vom 31.03.2010 ersichtlich, in dem nachrichtlich die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans „Baumsatz II“ mit dargestellt sind. Der Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen hat bereits mehrfach festgestellt, dass das Hotel Schönbuch mit seinem umfassenden Angebot im Übernachtungs-, Restaurations- und Eventbereich einen wichtigen Bestandteil der Infrastruktur und örtlichen Wirtschaft der Gemeinde Pliezhausen darstellt, die Gemeinde Pliezhausen daher einer Weiterentwicklung des Hotels grundsätzlich aufgeschlossen und positiv gegenüber steht und diese im Rahmen des Möglichen und Vertretbaren unterstützend begleiten wird. So wurde in den vergangenen Jahren auch die Aufstockung mit einem Nichtvollgeschoss sowie die Erweiterung und umfassende Sanierung des Erdgeschossbereichs umgesetzt; diese Maßnahmen wurden von der Gemeinde ebenfalls positiv mitgetragen.



Auszug aus dem für das Hotelgelände gültigen Bebauungsplan „Baumsatz I“, Änderungsdeckblatt vom 31.03.2010

Immer wieder zeigt sich, dass das Hotel, welches zu den deutschlandweit führenden Häusern im Tagungs- und Eventbereich zählt, auf Basis des bestehenden Planungsrechts kaum Möglichkeiten hat, den Anforderungen an ein solches Hotel entsprechende Nebennutzungen zu realisieren. Der Betreiber des mehrfach ausgezeichneten Hotels ist mit einer Reihe kleinerer Bauanfragen an die Gemeinde herantreten, welche jedoch der Anpassung des gültigen Planungsrechts bedürfen. Es wird beabsichtigt, im Bereich des früheren Außensitzbereichs diesen Freibereich zu überdachen und zusätzlich einen überdachten Raucherbereich zu errichten. Diese Nebengebäude sind derzeit planungsrechtlich unzulässig, da es sich um nichtüberbaubare Flächen handelt. Es spricht indes nichts dagegen, das Planungsrecht dahingehend zu verändern, dass Nebengebäude künftig auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, dies entspricht der mittlerweile gängigen Planungspraxis der Gemeinde Pliezhausen, zumal für verschiedene Hotelnutzungen Nebengebäude auch zum Schallschutz für die Anwohner beitragen können.

Zudem wurde auf dem zum Hotel gehörenden Grundstück Flst. Nr. 1164/1 bereits eine sog. Grillkote errichtet. Baurechtlich problematisch ist dabei, dass die Grillkote innerhalb der auf diesem Grundstück liegenden Flächenbaulastfläche eigentlich nicht zulässig ist, da diese Fläche freigehalten werden muss. Erschwerend tritt hinzu, dass im Rahmen des Baugesuchs für die letzte Aufstockung eine weitere

Flächenbaulast zu Lasten des Grundstücks Flst. Nr. 1157 mit 900 m<sup>2</sup> notwendig war, da die untere Baurechtsbehörde beim Landratsamt Reutlingen nicht bereit war, die durch die große Anzahl erforderlicher Stellplätze hervorgerufene GRZ-Überschreitung bezüglich der Nebenanlagen im Wege der Befreiung zuzulassen. Die materiell-rechtliche Genehmigungsfähigkeit der Grillkote lässt sich daher nur herstellen, wenn die hindernde Flächenbaulast gelöscht wird. Dies wäre dann möglich, wenn die GRZ betreffend das Hotelareal so erhöht wird, dass die Flächenbaulast entbehrlich wird. Die weiteren geplanten Umbaumaßnahmen und Änderung der Nutzung einzelner Räume im Gebäudeinnern sind für die Bauleitplanung der Gemeinde ohne weiteren Belang bzw. unproblematisch.

Festzuhalten ist, dass die derzeit festgesetzte GRZ mit 0,3 für eine entsprechende Nutzung sehr niedrig festgesetzt ist. Eine Hotelnutzung ruft deutlich größere Bedarfe an Nebennutzungen hervor als eine Wohnbebauung (allein schon mit Blick auf die Stellplatzbedarfe). Daraus resultiert, dass eine Erhöhung der GRZ in Bezug auf die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO erforderlich ist. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit den derzeit gültigen Bebauungsplanfestsetzungen darf die festgesetzte GRZ von 0,3 mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 vom Hundert überschritten werden, mithin bis zu einer GRZ von 0,45. Durch eine (planungsrechtlich mögliche) Erhöhung der zulässigen Überschreitung mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO würde die Löschung der Flächenbaulast zu Lasten des Grundstücks Flst. Nr. 1164/1 (die auch noch das Grundstück Flst. Nr. 1164/2 teilweise tangiert) ermöglicht, ferner würden dem Hotel noch Spielräume für weitere notwendige Nebennutzungen verbleiben. Die Gemeinde beabsichtigt, dem Hotel diese Entwicklungsspielräume zuzugestehen. Durch die übrigen, unverändert bleibenden Bebauungsplanfestsetzungen wird ein städtebaulich unerwünschtes Ausuferern ausgeschlossen.

Es zeigt sich, dass die festgesetzte GRZ von 0,3 einhergehend mit der gesetzlichen Überschreitungsregelung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die hoteltypischen Nutzungen nicht ausreichend ist. Rein rechnerisch würde vorliegend eine Erhöhung der Überschreitung der zulässigen GRZ mit Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,5 ausreichen, da die zulässige Hauptnutzung bislang nicht vollständig ausgeschöpft ist. Haupt- und Nebennutzungen wären eingehalten, die Flächenbaulast betreffend das Grundstück Flst. Nr. 1157 würde beibehalten, was der Beschlusslage des Gemeinderats entsprechend eine städtebaulich unerwünschte Bebauung dieses Grundstücks weiterhin unmöglich machen würde, da neben den derzeitigen Bebauungsplanfestsetzungen auch die Baulast eine Bebauung dieses Grundstücks ausschließt. Dessen unbeschadet muss berücksichtigt werden, dass mit der Festsetzung einer zulässigen Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,5 keinerlei Spielraum für irgendwelche Erweiterungen oder sonstige Vorhaben mehr gegeben wäre. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass solche innerhalb der ansonsten unverändert bleibenden Bebauungsplanfestsetzungen (wie z.B. der überbaubaren Grundstücksflächen) dereinst realisiert werden könnten. Daher soll die Überschreitung mit Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,55 zugelassen werden, was bei einer Löschung der Flächenbaulast zu Lasten der Grundstücke Flst. Nrn. 1164/1 und 1164/2 eine Flächenreserve im Gesamten von 360 m<sup>2</sup> ausmache. Aus

städtebaulicher Sicht ist dies vertretbar und angemessen. Eine Anpassung der GFZ (bisher 0,8) ist nicht erforderlich.

Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass für das Grundstück Flst. Nr. 1164/1, auf dem die Grillkote steht, bei Umsetzung der vorgenannten Regelungen eine Grundfläche von 126 m<sup>2</sup> sowie eine Gesamtnutzung von 231 m<sup>2</sup> zulässig wäre. Über eine Verschmelzung oder eine Vereinigungsbauast könnte diese Fläche zu den vorgenannten Reserven noch addiert werden (abzüglich der ca. 12,50 m<sup>2</sup>, die von der Kote in Anspruch genommen werden).

Im Übrigen ist vorgesehen, die Art der baulichen Nutzung von der bisherigen Mischgebietsfestsetzung auf ein Sondergebiet zu ändern, welches ausschließlich der Nutzung durch das Hotel (Betrieb des Beherbergungsgewerbes) mit den dazugehörigen Nutzungen sowie den erforderlichen und vorhandenen Betriebs- und Altenteilerwohnungen dient. Damit würden für die Zukunft mögliche, aber derzeit nicht im Raum stehende, städtebaulich unerwünschte negative Veränderungen der Nutzung ausgeschlossen. Dies dient auch dem Schutz der Nachbarschaft. Das Sondergebiet wird dabei auf den Störgrad eines Mischgebiets beschränkt, womit dem Vertrauensschutz der Nachbarschaft, auch im Hinblick auf den Immissionsschutz, Rechnung getragen wird. Mit einer Mischgebietsfestsetzung lässt sich das Planungsziel einer Sicherung des Status quo nicht erreichen, da eine Feinsteuerung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO dergestalt, dass nur noch ein Betriebstyp zulässig ist, nicht mehr mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines Mischgebiets in Einklang zu bringen ist, was nach der BauNVO nicht möglich ist. Daher ist eine Sondergebietsausweisung erforderlich.

Da ansonsten keine (grundlegenden) Veränderungen vorgenommen werden, ist die Anpassung der baurechtlichen Vorgaben auch unter Nachbarschaftsgesichtspunkten sowie im Hinblick auf den Gebietscharakter vertretbar und angemessen. Gleichzeitig wird den bisherigen planerischen Intentionen (und Gemeinderatsbeschlüssen) folgend das Grundstück Flst. Nr. 1157 weiterhin als nichtüberbaubare Fläche ausgewiesen und eine Höhenbeschränkung für das Hotel auf dem jetzigen Niveau aufgenommen, da eine weitere Erhöhung / Aufstockung nicht dem (bisherigen und künftigen) Planungswillen der Gemeinde entspricht. Dabei wird die Festsetzung so getroffen, dass die zulässige Zahl der Vollgeschosse ausgeschöpft werden kann. Im Bereich des Bestandes wird die Höhenbeschränkung entsprechend des dort vorhandenen weiteren Nichtvollgeschosses gewählt, im Übrigen auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bezogen reglementiert.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit scheint es zweckmäßig, für das Hotelareal einen eigenständigen Bebauungsplan aufzustellen und das bislang auf zwei Bebauungspläne aufgeteilte Planungsrecht so zusammenzufassen. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und auch die übrigen

Voraussetzungen nach § 13a BauGB vorliegen, soll dies im beschleunigten Verfahren erfolgen.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als bestehende / geplante Mischbaufläche ausgewiesen. Die Umwandlung in das geplante Sondergebiet ist damit formal nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst, wobei der Planbereich als Sonderbaufläche dargestellt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird hierdurch nicht beeinträchtigt, die Darstellung entspricht dem Status quo und die Ausweisung als Sondergebiet dient dem künftigen Ausschluss nicht erwünschter, derzeit allerdings nicht absehbarer anderweitiger Nutzungen (z.B. in zukünftig ggf. möglicher Nachfolge des Hotelbetriebs). Die konkret vorgesehene Entwicklung ist daher gedeckt von den planerischen Grundüberlegungen der Gemeinde, sie berührt die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht und beeinträchtigt nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde. Die im bisherigen Mischgebiet zulässigen Nutzungen (BauNVO 1977) waren schon nach dem seitherigen Bebauungsplan im Wege der Feinsteuerung weitgehend eingeschränkt, sodass die Überführung in ein Sondergebiet auch in dieser Hinsicht den Status quo aufgreift und klarstellend sowie im Interesse der Rechtssicherheit übernimmt und fortführt.

## 2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil vom 07.04.2022 dargestellt.

## 3. Verfahren nach § 13a BauGB („beschleunigtes Verfahren“)

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 Erweiterung der Baumöglichkeiten durch Zulassung einer etwas umfangreicheren Flächeninanspruchnahme durch eine Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl), die effizientere Nutzung der Grundstücksflächen mit Nebenanlagen und ist somit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Maßnahme dient damit 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 wurde 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.

#### 4. Belange des Artenschutzes

Der Gemeinde liegen keine Angaben über das Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten vor. Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass durch Abbruch- oder Baumaßnahmen artenschutzrechtliche Belange (§ 44 BNatSchG) betroffen sind. Da die artenschutzrechtlichen Verbote unmittelbar gelten, weist die untere Naturschutzbehörde auf diese Problematik hin. Bei konkreten Bauabsichten sind bei Bedarf rechtzeitig die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Rodung von Bäumen / Gehölzen sollte aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Vegetationszeit, also im Zeitraum zwischen Oktober und Ende Februar, erfolgen.

Grundsätzlich ist bei Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) und § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts entbehrlich. Zwar gelten die artenschutzrechtlichen Vorgaben der Naturschutzgesetze immer und uneingeschränkt, aber eben auch unmittelbar gegenüber jedermann und richten sich nicht zuvorderst an den Planungsträger. Vielfach werden durch die Änderung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB baurechtliche Zulässigkeitsmaßstäbe nur geringfügig verändert, dies ist bereits in der tatbestandlichen Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens normiert, nämlich das die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt sein dürfen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird durch die Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen oftmals neues Baurecht geschaffen (z.B. durch die Aufhebung von Bauverboten) und somit eine Nachverdichtung ermöglicht. Somit können grundsätzlich durch die mit der Bebauungsplanung ermöglichten Bauvorhaben auch artenschutzrechtliche Belange betroffen sein. Gleichwohl wird von diesen Baumöglichkeiten in aller Regel nicht unmittelbar sofort, sondern oft erst nach langer Zeit Gebrauch gemacht. Die zeitliche Spanne zwischen Änderung / Schaffung des Planungsrechts und der Realisierung von Bauvorhaben ist im Einzelfall häufig nicht absehbar. Insofern ist die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung durch einen Fachplaner zum Zeitpunkt der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nicht zielführend, da die hierdurch gewonnenen Erkenntnisse zum Zeitpunkt der Realisierung eines Bauvorhabens durchaus bereits wieder überholt sein können. Jedenfalls wird die Bauherrschaft auf die zu beachtenden artenschutzrechtlichen Belange hingewiesen. Das entsprechende Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde ist überdies dem Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften als Anlage 1 beigefügt.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom TT.MM.JJJJ zugrunde.

Pliezhausen, den

---

Christof Dold  
Bürgermeister