

15.06.2023
AZ 621.41
Julia Baisch

Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Blenklensäcker" für den Bereich Flst. Nr. 744/2, Pliezhausen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

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

I. Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Blenklensäcker“ für den Bereich Flst. Nr. 744/2, Pliezhausen werden gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO) geändert.
2. Die Entwürfe zur Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus dem zeichnerischen Teil vom 15.06.2023 (Anlage 1), der Satzung vom 15.06.2023 (Anlage 2) sowie dem Textteil vom 15.06.2023 (Anlage 3) werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 15.06.2023 (Anlage 4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

II. Begründung

Das bisherige Grundstück Flst. Nr. 744/1 in der Zeppelinstraße 13 in Pliezhausen mit einer Fläche von ca. 736 m² ist bislang im rückwertigen Grundstücksbereich unbebaut. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Blenklensäcker“. Mit Satzung vom 24.10.2012 wurde bereits ein Änderungsverfahren zur Schaffung weiterer Baumöglichkeiten auf den Flurstücken 745 und 746 durchgeführt.

Die Gemeinde Pliezhausen ist seit vielen Jahren bestrebt, die innerörtliche Entwicklung im Bestand zu fördern, wo immer sich konkrete Möglichkeiten bieten. Bereits in der Begründung der Bebauungsplanänderung der Flurstücke 745 und 746 in 2012 ist aufgeführt, dass auf den benachbarten Flst.Nrn. 744, 744/1, 743/2 und 743/3 planerisch eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen durch das Einfügen von Gebäuden „in zweiter Reihe“ grundsätzlich denkbar sei. Sollten zukünftig entsprechende Wünsche geäußert werden, werde die Gemeinde dies prüfen und das Planungsrecht ggf. anpassen. Der Eigentümer des Flst.Nr. 744/1 ist an die Gemeindeverwaltung mit der Bitte herantreten, die Errichtung eines Wohnhauses nordwestlich des Gebäudes

Zeppelinstraße 13 zu ermöglichen. Nach bestehendem Planungsrecht ist dies jedoch aktuell nicht zulässig. Mit dem Hintergrund dieser konkreten Nachfrage soll die planungsrechtliche Grundlage durch die vorliegende Änderung geschaffen werden. Von den weiteren genannten Grundstücken wurde eigentümerseitig im Rahmen einer Abfrage durch die Verwaltung kein Interesse an der Überplanung zum jetzigen Zeitpunkt geäußert, sodass dies ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erneut ein Thema werden könnte.

Generell wird die Schaffung von innerörtlichen Baumöglichkeiten sowie die damit verbundene Innenentwicklung und Nachverdichtung begrüßt. Das bisherige Flurstück 744/1, Zeppelinstraße 13 in Pliezhausen bietet aufgrund der Flächengröße das Potential für eine weitere Bebauung. Vor dem Hintergrund eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und im Hinblick auf eine zeitgemäße Bauleitplanung soll die Schaffung von einer weiteren Baumöglichkeit ermöglicht werden. Über einen städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern ist sichergestellt, dass die neu entstehende Baumöglichkeit innerhalb von 5 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften mit einem Wohngebäude bezugsfertig bebaut wird.

Bei der Schaffung einer weiteren Baumöglichkeit auf dem vorliegenden, gänzlich innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichen Grundstücks, handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Daher wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als nächste Schritte im Verfahren erfolgen die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, die Durchführung der öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gez.
Julia Baisch

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf des zeichnerischen Teils vom 15.06.2023

Anlage 2: Entwurf der Satzung vom 15.06.2023

Anlage 3: Entwurf des Textteils vom 15.06.2023

Anlage 4: Entwurf der Begründung vom 15.06.2023