

Bebauungsplan "Kindertagesbetreuungseinrichtungen Baumsatz", Pliezhausen (Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

Begründung

1. Anlass und Ziel der Bebauungsaufstellung

Bereits Ende der 1980-er Jahre wurde mit dem Bau eines zweigruppigen Kindergartenprovisoriums die erste Kindertagesbetreuungseinrichtung am Standort zwischen der Baumsatzstraße, dem heutigen Reinsdorfer Weg und der heutigen Greutstraße geschaffen. Später erfolgte mit dem heutigen Kinderhaus „Regenbogen“ (Ü 3-Bereich) sowie dem ersten Kinderhaus für Ein- bis Dreijährige der gezielte Ausbau von Betreuungsplätzen im Gebiet „Baumsatz“. Dieser Bereich wurde in den 1990-er Jahren mit dem heute noch gültigen Bebauungsplan „Baumsatz IIA“ überplant, das Verfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 07.04.1992 eingeleitet und am 01.12.1995 rechtskräftig abgeschlossen. In diesem Zuge wurden dann auch im Bereich des Reinsdorfer Wegs einige Wohnbaumöglichkeiten geschaffen. Der Bebauungsplan „Baumsatz IIA“ wurde seither im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchliches Gemeindezentrum, Kindergarten und Kulturzentrum“ zweimal geändert, um die bauplanungsrechtlichen und gestalterischen Bestimmungen an die Erfordernisse der dortigen öffentlichen Einrichtungen anzupassen.

Im Bereich des Alterssegments 1 bis 3 Jahre besteht nun aktuell dringender Handlungsbedarf, weitere Betreuungsplätze zu schaffen. Bereits ab Mitte 2018 wird ein Engpass an Betreuungsplätzen erwartet. Die Gemeinde ist daher aufgrund des bestehenden Rechtsanspruchs dringend zum Handeln verpflichtet. Daraufhin wurden verschiedene Handlungsoptionen und Flächenalternativen untersucht. Der Gemeinderat hat sodann in seiner Sitzung am 24.10.2017 beschlossen, der Machbarkeitsstudie für die Errichtung eines viergruppigen Kinderhauses auf dem

Grundstücksbereich Baumsatzstraße 14 / Reinsdorfer Weg 2 und 4 zuzustimmen. Hierzu wird derzeit die Baugesuchsplanung erarbeitet und der Baubeschluss vorbereitet. Dementsprechend ist es nun erforderlich, die für die Schaffung der dringend benötigten Betreuungsplätze notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Das bisherige Kindergartenprovisorium, welches derzeit temporär für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen genutzt wird, soll hierzu abgebrochen werden. Die derzeit hier wohnenden Flüchtlinge werden dann anderweitig untergebracht. In dem Neubau sollen auch Räumlichkeiten für das Personal der beiden bestehenden Kindertagesbetreuungseinrichtungen geschaffen werden. Mit dem notwendigen Raumprogramm und den vorhandenen sowie erforderlichen zusätzlichen Außenspielbereichen reicht die bestehende Gemeinbedarfsfläche nicht aus, um den gesamten Platzbedarf zu befriedigen. Daher ist vorgesehen, die bislang für die Bebauung mit einem Doppelhaus vorgesehenen Grundstücke Reinsdorfer Weg 2 und 4 (Flst. Nrn. 2911/2 und 2911/3), die im Eigentum der Gemeinde stehen, dem Grundstücksbereich der bestehenden Kindertagesbetreuungseinrichtungen zuzuschlagen und dort den entsprechenden Neubau eines viergruppigen Kinderhauses für Ein- bis Dreijährige zu errichten.

Um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll daher der neue Bebauungsplan „Kindertagesbetreuungseinrichtungen Baumsatz“, Pliezhausen, aufgestellt werden. Damit soll für die gesamte (künftige) Gemeinbedarfsfläche ein eigenständiger Bebauungsplan geschaffen werden, der in seinem Geltungsbereich die bisherigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie baupolizeilichen Vorschriften aufhebt. Damit soll auch das bestehende Planungsrecht vereinfacht werden, da sich in diesem Bereich die Geltungsbereiche verschiedener Bebauungspläne teilweise (räumlich und zeitlich) überlagern; daher soll nicht der bestehende Bebauungsplan „Baumsatz IIA“ erneut geändert, sondern ein eigenständiger neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Damit einhergehend sollen zur Schaffung von Reserven für möglicherweise künftige Erweiterungen (z.B. Anbauten) oder auch notwendige Nebenanlagen die Baumöglichkeiten auf der Gemeinbedarfsfläche zukunftsgerichtet erweitert werden. Der Erlass örtlicher Bauvorschriften zur Reglementierung gestalterischer Fragen ist hingegen nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird auf die nötigsten planungsrechtlichen Festsetzungen beschränkt.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die bislang im Bebauungsplan „Baumsatz IIA“ festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit dem nordwestlich anschließenden Grünstreifen sowie die bislang als Wohnbaufläche vorgesehenen Grundstücke Reinsdorfer Weg 2 und 4. Somit umfasst der Geltungsbereich folgende Flst. Nrn.: 2910, 2911/2, 2911/3 und 2932, sowie eine Teilfläche von Flst. Nr. 4280, alle Gemarkung Pliezhäuser. Die Gesamtfläche liegt bei ca. 7.750 m².

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

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt 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, oder 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. 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 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

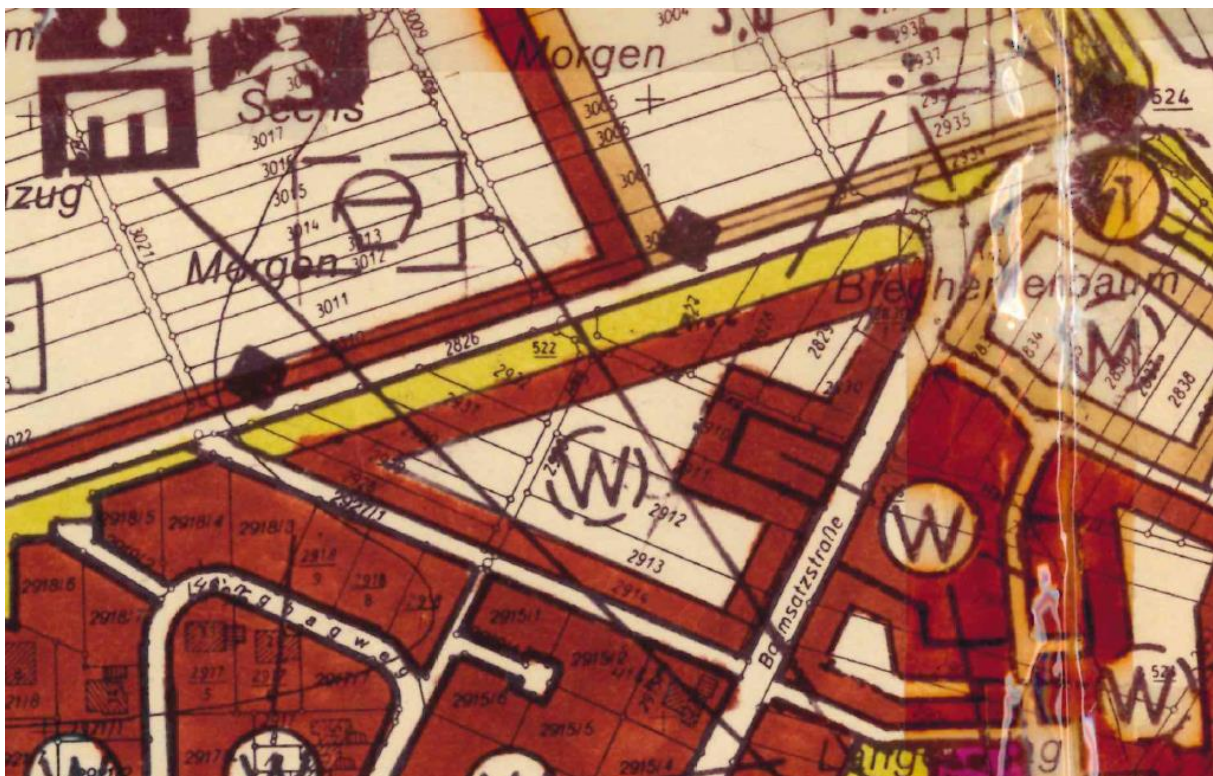
Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die mit der Planung im Wesentlichen, neben der Erweiterung der bestehenden Baumöglichkeiten sowie der Schaffung von zukunftsorientierten

Reserven, verfolgte Änderung der Nutzung der bestehenden Wohnbauflächen dient der Umstrukturierung und Weiterentwicklung der vorhandenen städtebaulichen Verhältnisse. Es werden die dem Bedarf der Wohnbevölkerung dienenden erforderlichen öffentlichen Einrichtungen durch das neue Planungsrecht erfasst und deren weitere, bedarfsgerechte Entwicklung ermöglicht. Dies rechtfertigt in der Gesamtschau auch die Aufgabe der bisherigen Wohnbaugrundstücke. Somit handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor. 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.

4. Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pliezhausen-Walddorfhäslach, Teil Pliezhausen, ist das Plangebiet teilweise als geplante, teilweise als bestehende Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche dargestellt (siehe nachstehender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan).



Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die vorliegende Planung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass dieser gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt, da der Bebauungsplan die sich aus der gewachsenen Entwicklung im Plangebiet ergebende Situation aufgreift und angemessen fortentwickelt. Es handelt sich zudem um Einrichtungen, die eng mit der vom Flächennutzungsplan an dieser Stelle eigentlich vorgesehenen Wohnnutzung korrespondieren und verknüpft sind. Die Abweichung vom Flächennutzungsplan ist daher städtebaulich unbedenklich und für die Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans von sehr geringem Gewicht.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom 27.02.2018 zugrunde.

Pliezhausen, den 28.02.2018

gez.

Christof Dold
Bürgermeister