

Federführung: Bauamt	Datum: 24.06.2021
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 621.41:Hälde - 1. Änderung

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	20.07.2021	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage

1. Änderung des Bebauungsplans "Hälde" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlass und Zweck der Planung

Am 2. Mai 2014 konnte der Bebauungsplan „Hälde“ mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft treten. Der Planungsprozess dauerte viele Jahre und kam zahlreiche Male ins Stocken. Letztendlich musste der ursprüngliche Geltungsbereich „Hälde/Herzengrund“ auf den Bereich des heutigen Bebauungsplans „Hälde“ reduziert werden, um eine Erschließung zu ermöglichen.

Von Beginn an war jedoch klar, dass die Hanglage der Hälde besondere Herausforderungen sowohl an die städtebauliche Planung im Allgemeinen, als auch an die Gebietsgestaltung im Besonderen stellen würde. So wurde bereits in den frühen Planungen bedacht, dass spätere Bauherren ihr Grundstück optimal nutzen möchten und es somit zu Abgrabungen oder Aufschüttungen im teilweise nach Süden hin stark abfallenden Gelände kommen würde. Berücksichtigt wurde dies insbesondere in der Festsetzung von – als verbindlich vorgesehenen – Maximalkonturen, die in fünf Systemschnitten (Gelände 1 bis 5) festgesetzt und als Ergänzung zur Legende im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt sind.

Man hatte jedoch auch erkannt, dass das generelle Verbot von Nebenanlagen in der nichtüberbaubaren Fläche, wie es in zahlreichen anderen Bebauungsplänen festgesetzt wurde, nicht mehr den (modernen) Ansprüchen an die Grundstücksgestaltung entsprach. In der Folge führte dies zwangsläufig zu unzähligen Befreiungsanträgen, zu denen dann in der Regel auch großzügig das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde. Dies ist auch nachvollziehbar, da Nebenanlagen zwar bodenrechtliche Relevanz in bauplanungsrechtlichen Sinne haben (z. B. teilweise Berücksichtigung bei der Berechnung der Grundflächenzahl) oder auch im bauordnungsrechtlichen Sinne beim vorbeugenden Brandschutz Berücksichtigung finden, in aller Regel jedoch keine wesentliche städtebauliche Relevanz aufweisen. Unter Punkt 4 des Textteils zum Bebauungsplan „Hälde“ wurde deshalb der Satz aufgenommen: „Terrassen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.“

Der generelle Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb des Baufensters verkehrte sich somit grundsätzlich in eine generelle Zulässigkeit und führte so zum gewünschten „Bürokratieabbau“, da keine (unnötigen) Befreiungsanträge mehr gestellt und von der Bauverwaltung im Rathaus und der Baurechtsbehörde im Landratsamt bearbeitet werden mussten. Die nicht vorhergesehene Folge war jedoch auch, dass seitens einiger Bauherren erkannt wurde, dass „Nebenanlagen“ innerhalb der bauordnungsrechtlichen Verfahrensfreiheit auch dazu genutzt werden können, die Festsetzungen zu den Maximalkonturen zu umgehen. Die zunächst noch gehegte Hoffnung des Bauamtes auf die Einsicht, dass der individuelle Wunsch einer Geländeangleichung durch Aufschüttung des Südhangs im Bereich der kritischen Systemschnitte im Einzelfall nachvollziehbar ist, generell jedoch zu städtebaulich unerträglichen Konsequenzen für das Ortsbild und, aufgrund des dadurch entstehenden Geländeversatzes mit Blick auf die dichte Bebauung, für die Nachbarn zu erheblich beeinträchtigenden Grenzbebauungen führen würde, stellte sich leider als unbegründet heraus.

Die Gemeindeverwaltung sieht sich deshalb gezwungen, die Punkte 4 und 7 des Textteils des Bebauungsplans in dieser Hinsicht formell zu ändern, um der ursprünglichen Intention der Maximalkontur rechtliche Geltung zu verschaffen und gegen diese planerischen Ziele verstoßende Bauvorhaben in den festgesetzten Geländen 1 bis 5 abwehren zu können. Hierzu ist vorgesehen unter Punkt 4 des Textteils den Satz *„Terrassen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig“* um den Zusatz **„jedoch nicht im Bereich der festgesetzten Gelände 1 bis 5.“** zu ergänzen. Bei Punkt 7 des Textteils wird der Satz **„Nebenanlagen im Bereich der festgesetzten Maximalkonturen (Festsetzungen zur Höhenlage der Gelände 1 bis 5) können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die das Ortsbild prägende Hanglage als Maximalkontur erhalten bleibt.“** hinzugefügt.

Verfahren

Die Wahl des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) ist zulässig, da die beabsichtigte Änderung/Ergänzung des Textteils des Bebauungsplans „Hälde“ die Grundzüge der Planung nicht berührt, sondern ausschließlich klarstellende Funktion in Bezug auf eine bereits ursprünglich intendierte Rechtswirkung hat. Von einer frühzeitigen Beteiligung wird deshalb abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren wird zudem von einer Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Um die Zeit bis zum Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung zu überbrücken, soll zudem eine Veränderungssperre erlassen werden. – In den entsprechenden Bereichen wurde bislang keine Bauvorhaben genehmigt oder befreit, weshalb Bestandsschutz nur für bereits realisierte, verfahrensfreie Vorhaben greift, welche die Voraussetzungen nach § 50 Landesbauordnung (LBO) erfüllen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst zwar den kompletten Geltungsbereich des ursprünglichen Plangebiets, von der Änderung betroffen sind jedoch ausschließlich die Bereiche der festgesetzten und in den Systemschnitten dargestellten Gelände 1 bis 5.

Die Verwaltung empfiehlt, die Änderung zu billigen und den Aufstellungsbeschluss wie folgt zu fassen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt,

1. den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Hälde“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu fassen und bekanntzumachen.
2. den Änderungsentwurf vom 12.07.2021 zu billigen,

3. die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die Unterlagen nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB ins Internet einzustellen.

Finanzierung:

Laufender Aufwand der Bauleitplanung

Letzte Beratung:

GR 28.04.2014 (Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Hälde“)

AUT 24.11.2020 (Gartenhütte mit begehbare Plattform, Allmendstr. 13/2)

AUT 17.10.2017 (Erdauffüllung/Gartenhaus, Allmendstr. 13/2 und 13/3)

Anlagenverzeichnis:

Geltungsbereich (zeichnerischer Teil des ursprünglichen Bebauungsplans „Hälde“)

Änderungsentwurf zum Textteil mit Begründung vom 12.07.2021