

Federführung: Bauamt Sachbearbeiter: Tobias Adolph	Datum: 17.09.2021 AZ: 621.41:Schöckinger Pfädle - 2.
---	--

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit	Ergebnis
Gemeinderat	28.09.2021	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage

2. Änderung des Bebauungsplans "Schöckinger Pfädle" - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlass des Bauleitverfahrens

In den vergangenen Jahren gingen beim Bauamt der Gemeinde Anfragen ein, welche Möglichkeiten für Um- oder Neubauten es entlang des Stichwegs an der Adlergasse gäbe. Neben den Festsetzungen des Bebauungsplans stellte auch der baurechtliche Bestandsschutz eine erhebliche Hürde für die Realisierung von Einzelvorhaben dar.

Zudem wurde geprüft, ob auf dem „Adlerparkplatz“ ein Parkhaus errichtet werden könnte, weitere öffentliche Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Auch hier zeigten die Planungen, dass es durchaus Realisierungsmöglichkeiten im Bestand gäbe, der Bebauungsplan hierfür jedoch angepasst werden müsste.

Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Schöckinger Pfädle“, der im Jahr 1993 in Kraft trat, weist eine gut durchdachte städtebauliche Struktur mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern sowie großzügige Flächen für Gemeinbedarf auf. Baulücken sind kaum noch vorhanden. Die plangemäße Bebauung war, wie auf damaligen Luftbildaufnahmen erkennbar, möglich, da unbebaute Ackerflächen neu erschlossen wurden.

Insbesondere entlang der Hauptstraße befanden und befinden sich jedoch zahlreiche Bestandsgebäude, größtenteils noch aus den 1930er Jahren, welche sich nicht in diese städtebauliche Struktur einfügen. Neu- oder Umbauvorhaben scheitern hier im Einzelfall am Konflikt zwischen den recht regelungsintensiven Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften einerseits sowie dem Bestandsschutz der Nachbargebäude andererseits. – Aus städtebaulicher Sicht gilt es jedoch, sowohl lange Zeit bestehenden Baulücken, als auch dem Bebauungsplan entsprechenden, aber zugleich dem Schutz von Bestandsgebäuden genügenden, „Kompromissbauten“ entgegenzuwirken.

Ziel ist es deshalb, den Bebauungsplan so anzupassen, dass im öffentlichen Interesse stehende Bauvorhaben der Gemeinde realisiert werden können. Gleichzeitig soll aber auch den privaten Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern die Möglichkeit eingeräumt werden, gemäß ihren Gestaltungsinteressen auf das Planungsrecht Einfluss zu nehmen.

Auf die Vorlage einer separaten Begründung wird an dieser Stelle noch verzichtet, da der Abgrenzungsplan zwar die baurechtlich neu zu regelnde Fläche darstellt, aber bewusst noch keine Vorschläge für eine mögliche zukünftige Struktur enthält. In einer längeren Offenlage sollen die Vorstellungen der Grundstückseigentümer/innen erfasst werden und in den Entwurf einfließen. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanentwurf wird dann auch eine Begründung erstellt, welche die konkreten Änderungen und Zielsetzungen erläutert.

Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens

Die Voraussetzungen für die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da die Bruttofläche des bereits überplanten Geltungsbereichs nur 2.896 m² umfasst und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Ausschlussgründe, wie die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) bzw. für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht gegeben.

Beim beschleunigten Verfahren entfällt die Vorprüfung, ob erhebliche Umweltauswirkungen vorliegen. Auch von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Somit wird kein Umweltbericht vorgelegt, keine zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan erstellt und keine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB (Monitoring) durchgeführt. Umweltbezogene Informationen zum Geltungsbereich, die über die Inhalte allgemein verfügbarer Quellen hinausgehen, liegen der Gemeinde nicht vor.

Bewusst soll eine frühzeitige Beteiligung in Form einer Offenlage des Abgrenzungsbereichs für einen längeren Zeitraum erfolgen. Hierdurch wird ausreichend Gelegenheit gegeben, bereits in der frühen Planungsphase Einfluss auf den Planentwurf zu nehmen sowie Ideen, Wünsche oder Bedenken bezüglich einer Neugestaltung zu äußern.

Die Wahl des beschleunigten Verfahrens dient nicht dazu, das Verfahren *in kurzer Zeit* durchzuführen, sondern vielmehr, das Baurecht bei Bedarf möglichst *kurzfristig* anpassen zu können, um so gegebenenfalls zeitnah auch eine Neubebauung zu ermöglichen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt,

1. den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Schöckinger Pfäde“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu fassen und im kommenden Amtsblatt ortsüblich bekannt zu machen sowie
2. die Öffentlichkeit frühzeitig nach § 3 Abs. 1 BauGB durch Offenlage des Abgrenzungsplans zu unterrichten. Der Zeitraum zur Äußerung und Erörterung erstreckt sich bis zum 31.12.2021.

Finanzierung:

Laufende Kosten der Bauleitplanung

Letzte Beratung:

AUT 14.09.2021, Vorlage-Nr. 137/2021 (nicht öffentlich)

Anlagenverzeichnis:

Abgrenzungsplan vom 20.09.2021

Auszug aus dem Bebauungsplan „Schöckinger Pfäde“

Komprimierte Darstellung der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans (Skizze)