

Sitzungsvorlage

Gemeinderat

zu TOP 9 öffentlich (Presse: ja)	Amt Bauverwaltung
zu TOP nichtöffentlich	Aktenzeichen: 023.222 - RS
Sitzung am: 04.06.2019	Datum: 23.05.2019
Bebauungsplan "Kirchhofäcker", Gemarkung Schlatt a.R. - Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB	

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Vor dem Hintergrund des gestiegenen Bedarfes an Wohnbauflächen im Ortsteil Schlatt a.R., soll der seit 02.07.2009 rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften "Kirchhofäcker" dahingehend geändert werden, dass das im Süden des Plangebiets ausgewiesene Mischgebiet (MI2) nunmehr in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt wird.

Im Mischgebiet (MI1) im Norden des Plangebiets befindet sich eine Hackschnitzelheizanlage der Fa. Solarcomplex. Im Sondergebiet (SO) in der Mitte des Plangebiets befindet sich der Friedhof. Das Mischgebiet im Süden (MI2) erfolgte u.a. zur Abstufung der zulässigen Immissionsrichtwerte der Hackschnitzelheizanlage im nördlichen Mischgebiet und sollte auch dem Störpotential des angrenzenden Friedhofs Rechnung tragen, zum Schutz der im Süden heranrückenden Wohnbebauung im Baugebiet „Vor der Hohleich“.

Laut dem Prüfbericht der Schallschutzprüfstelle GSA Körner GmbH vom 28.02.2019 ist bei den vorgefundenen Betriebsabläufen (der Hackschnitzelheizanlage) davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für den Tag- wie auch den Nachtzeitraum für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) deutlich unterschritten werden. Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes ist daher die Umwidmung des bisher als Mischgebiet (MI2) klassifizierten Gebiets in ein allgemeines Wohngebiet in Bezug auf das Biomasseheizwerk möglich. Die zur Änderung anstehende Mischgebietsfläche MI2 ist im Flächennutzungsplan 2006, 1. Änderung als gemischte Baufläche ausgewiesen.

2. Vereinfachtes Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das ist der Fall, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von mind. Gew. die die Planungskonzeption des Bebauungsplans

unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht. Die Abweichung muss also - soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein; es muss – mit anderen Worten – angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planungsgeber gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte (BVerwG, 29.01.2009, 4 C 16.07).

Laut Begründung zum Bebauungsplan "Kirchhofacker" liegt das städtebauliche Planungsziel in der Entwicklung der gewachsenen Dorfstruktur, also u.a. der Wohnbebauung am Dorfrand. Die Ausweisung des Mischgebiets MI2 im Süden des Plangebiets erfolgte vornehmlich aus Lärmschutzgründen für die angrenzende, sich ausdehnende Wohnbebauung am nordwestlichen Dorfrand von Schlatt a.R. (hier: Baugebiet "Vor der Hohleich"). Hätte der Planer bzw. die Gemeinde schon damals gewusst, dass das Biomasseheizwerk nach seiner Errichtung derart "immissionsarm" sein wird und hätte bereits damals ein entsprechendes Lärmgutachten vorgelegen, wäre wohl das Mischgebiet MI2 von Anfang an als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden. Somit ist davon auszugehen, dass die Abweichung vom tatsächlichen bzw. der mutmaßlichen Willen des Planungsgebers gedeckt ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

3. Beschlussvorschlag

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften "Kirchhofacker" werden im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Gegenstand der Änderung ist das Grundstück Flst.-Nr. 282/2, Gemarkung Schlatt a.R. (siehe Planausschnitt vom 20.05.2019).

