

Drucksache GR 075 / 2020

Heidenheim, 03.07.2020
Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung
und Umwelt
Käpplinger, Ralf

I. Vorlage an:

Ortschaftsrat Großkuchen	14.07.2020	beratend	öffentlich
Gemeinderat	23.07.2020	beschließend	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Hinter den Gärten,, in Heidenheim-Großkuchen
- Aufstellungsbeschluss zum Aufhebungsverfahren**

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan mit Geltungsbereich
Anlage 2: Bebauungsplan „Hinter den Gärten“
Anlage 3: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

II. Beschlussantrag:

Für den im Lageplan vom 19.06.2020 dargestellten Geltungsbereich „Hinter den Gärten“ wird ein Aufhebungsverfahren gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

III. Sachdarstellung und Begründung:

Erforderlichkeit und Planungsziel

Der Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ wurde am 30.03.2017 vom Gemeinderat der Stadt Heidenheim als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 07.04.2017 in der Heidenheimer Zeitung ist der Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ in Kraft getreten.

Im Bebauungsplanverfahren wurde für den nördlichen Bereich (Flurstücke 46/1 und 46/3) keine Umweltprüfung durchgeführt mit der Begründung, dass es sich hier um einen Innenbereich handelt. Ein Verzicht auf eine Umweltprüfung ist aber nur bei Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) oder § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zulässig. Das Bebauungsplanverfahren erfolgte im Regelverfahren.

Die im Bebauungsplanverfahren vorgenommene Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich ist fehlerhaft. Voraussetzung für eine Zuordnung zum Innenbereich ist nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB, dass es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt. Nach der gängigen Rechtsprechung endet der Bebauungszusammenhang regelmäßig am letzten Baukörper. Unter Berücksichtigung der Wohnhäuser Neresheimer Straße 18/2 und Hinter den Gärten 4 (siehe Anlage 1) ist der südliche Teil der Flurstücke 46/1 und 46/3 Außenbereich. Im Bebauungsplanverfahren wurden die Flurstücke 46/1 und 46/3 vollständig dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zugeordnet.

Durch die fehlende Umweltprüfung für den nördlichen Bereich des Bebauungsplans und durch den somit unvollständigen Umweltbericht liegt eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB beachtliche Verletzung einer Verfahrens- und Formvorschrift vor.

Im Bebauungsplanverfahren wurde für den nördlichen Bereich keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, da von einem Innenbereich ausgegangen wurde (siehe oben). Dies führt zu einem Abwägungsfehler nach § 1a Abs. 3 BauGB, der weder nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB noch nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB unbeachtlich ist.

Auch bezüglich der Geruchsausbreitung durch die landwirtschaftlichen Betriebe ist innerhalb des Bebauungsplanverfahrens von falschen Annahmen ausgegangen worden bzw. durch neue Erkenntnisse und Vorgaben ergeben sich Geruchsbelastungen, die eine Bebauung im Dorfgebiet nicht mehr zulassen.

Aufgrund dieser rechtlichen Sachverhalte, insbesondere der Geruchsbelastung, ist der Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ unwirksam und ist aufzuheben.

Situation im Plangebiet, geltendes Recht

Der Geltungsbereich ist größtenteils geprägt durch Wiesenflächen. Der Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ wurde nur bezüglich der öffentlichen Verkehrsflächen und eines Wohnhauses im Norden des Planungsgebiets umgesetzt.

Der Flächennutzungsplan 2029 stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dar. Zwischen gemischter Baufläche und Wohnbaufläche liegt eine „Weißfläche“. In einer Flächennutzungsplanänderung ist die Grenze zwischen gemischter Baufläche und Wohnbaufläche („Weißfläche“) festzulegen. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bezüglich der Nutzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans „Hinter den Gärten“ wird der Bereich nördlich der Häuser

Neresheimer Straße 18/2 und Hinter den Gärten 4 wieder zum Innenbereich nach § 34 BauGB und die restliche Fläche des Plangebiets zum Außenbereich nach § 35 BauGB.

Nächste Verfahrensschritte

Die Vorschriften aus BauGB über die Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für ihre Aufhebung (§ 1 Abs. 8 BauGB):

- Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die Öffentlichkeit ist am Verfahren frühzeitig zu beteiligen (§ 3 Abs. 1 BauGB). Vorgesehen sind die Durchführung einer öffentlichen Informationsveranstaltung und eine Auslegung von Planunterlagen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am Verfahren frühzeitig zu beteiligen; zugleich werden sie dazu aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (§ 4 Abs. 1 BauGB).



Bernhard Ilg
Oberbürgermeister