

Gemeinde Bodelshausen

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
mit Veränderungssperre**

„GRABENSTRAßE“

08.02.2024

Ziele und Zwecke der Planung

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB
- 3 Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Vorüberlegungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 6 Weiteres Verfahren

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Bodelshausen mit ihren ca. 5.850 Einwohnern (Stand Dez. 2022) verfolgt derzeit und in Zukunft das städtebauliche Ziel, durch konsequente Innenentwicklung Entwicklungsperspektiven zu nutzen, bei gleichzeitiger Schonung der umgebenden freien Landschaft. Aufgrund raumordnerischer und sonstiger Zielsetzungen sind Erweiterungen insbesondere im gewerblichen Bereich kaum noch möglich.

Bereits in den vergangenen Jahren wurden Überlegungen zur Bebauung des Bereichs zwischen Grabenstraße und Bahnhofstraße angestellt. Diese Überlegungen sollen weiterentwickelt und der Planumgriff erweitert werden. Der bislang unbeplante Bereich zwischen der Bahnhofstraße, dem westlich anschließenden Gebiet „Oberwiesen II“, welches sich derzeit in der Aufsiedlung befindet, und dem östlich anschließenden Gebiet „Hascherleshecke“ soll planungsrechtlich gesichert und die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale optimal ausgenutzt werden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets und der bereits vorhandenen, hervorragenden Erschließungsmöglichkeiten eignet sich der Bereich „Grabenstraße“ ausgezeichnet für eine maßvolle Nachverdichtung im Wohnsektor, eine Neubebauung entlang der Landesstraße (L389) und eine Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzung.

Insbesondere letzteres liegt im Fokus der städtebaulichen Zielsetzungen, da die Gemeinde an einer Erhaltung und Weiterentwicklung vorhandener gewerblicher Nutzungen interessiert ist. Aufgrund der Lage in Nähe der Landes- und Bundesstraße und des Bahnhofs, welcher über die Graben- und Bahnhofstraße in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen ist, eignet sich der gewerbliche Standort sehr gut für die Sicherung gewerblicher Nutzungen.

Die Fläche entlang der L389, welche derzeit als Grünfläche und Parkierungsfläche genutzt wird, soll in Zukunft durch eine Mischnutzung, vorzugsweise ein Ärztehaus kombiniert mit altengerechten Wohnungen, nachverdichtet werden.

Angestrebt wird eine dem Ort angemessene Dichte, die allerdings deutlich höher liegt als die bisherige Ausnutzung. Neben der Sicherung der gewerblichen Nutzung sollen zusätzliche Wohneinheiten für Bodelshausen generiert werden.

Eventuell vorhandene Lärmeinwirkungen entlang der L389 lassen sich durch aktiven und passiven Schallschutz beherrschen. So könnte z.B. das Ärztehaus die notwendige Lärmabschirmung für das altengerechte Wohnen bewirken.

Zentrenrelevante Einzelhandelsortimente sind ausdrücklich an diesem Standort nicht vorgesehen.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,87 ha.

2 **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

1. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient u.a. der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung einer innerörtlichen, minder genutzten Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

2. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Grabenstraße“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 28.655 m². Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst, unter der Annahme der im Mittel festgesetzten GRZ von 0,6, 17.193 m² und liegt auch unter dieser Annahme unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (20.000 m²). Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.

3. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„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 (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.“

Gemäß § 50 UVP ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird und sich der Bebauungsplan auf normale Wohngebietsnutzung beschränkt.

4. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB

genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

5. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte 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.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

6. Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1.
- Das Monitoring nach §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben sind und der Bebauungsplan „Grabenstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden kann.

3 Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplan

In der Strukturkarte des Regionalplans Neckar-Alb 2013 liegt Bodelshausen in der Randzone um den Verdichtungsraum Tübingen, nahe des Unterzentrums Mössingen. Des weiteren liegt Bodelshausen auf dem Korridor der Landesentwicklungsachse und wird dem Verflechtungsbereich Mössingens zugeordnet. Die Gemeinde Bodelshausen erfüllt die vorgegebenen Kriterien zur Festlegung als Kleinzentrum zwar nicht, verfügt aber über eine sehr gute infrastrukturelle Ausstattung und wurde als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereich) festgelegt. Damit wird im Regionalplan ihre Ausstattung mit infrastrukturellen Einrichtungen anerkannt, ihre Eigenständigkeit dokumentiert und ihr Entwicklungspotential anerkannt.

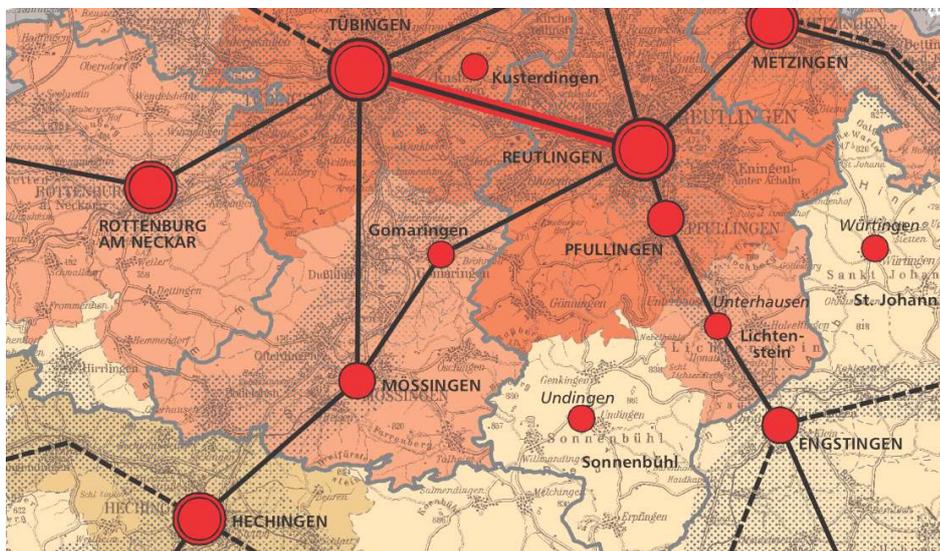


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des Regionalplans Neckar-Alb 2013

In der Raumnutzungskarte wird das Gebiets teilweise als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ und teilweise als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt.

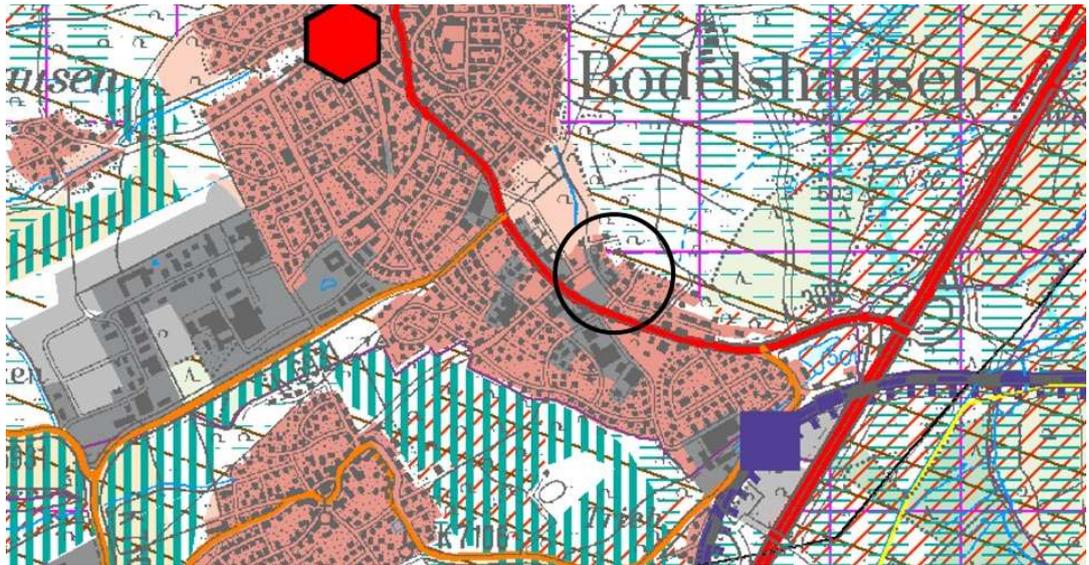


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Neckar-Alb 2013

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Vereinigten Verwaltungsgemeinschaft Mössingen – Bodelshausen – Offerdingen (1. Fortschreibung vom 25.04.2001) in unterschiedliche Arten baulicher Nutzungen gegliedert. Neben (geplanten) gewerblichen Bauflächen findet man gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen vor.



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Vereinigten Verwaltungsgemeinschaft Mössingen – Bodelshausen – Offerdingen, 1. Fortschreibung, vom 25.04.2001

3.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Im Westen und Osten grenzen bestehende Bebauungspläne an.

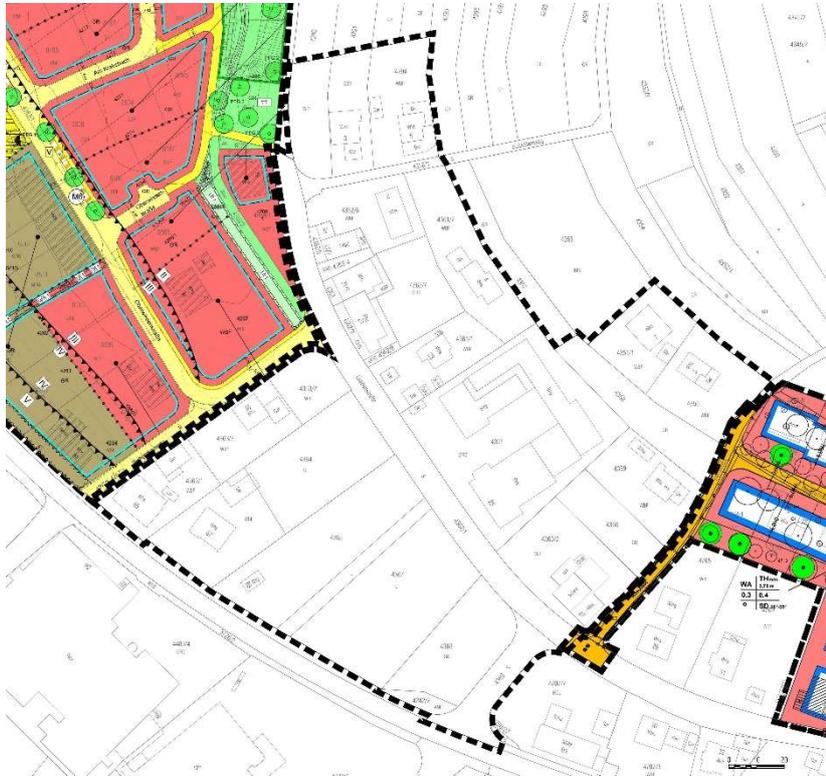


Abbildung 4: Übersicht angrenzende Bebauungspläne

3.4 Veränderungssperre

Zur Sicherung der vorliegenden Planung soll eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen werden. Dies bedeutet, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig sind („Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben“). Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, „wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen“.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Bodelshausen gehört verwaltungsrechtlich dem Landkreis Tübingen an und liegt in der Region Neckar-Alb am Fuße der Schwäbischen Alb. Im Jahr 2022 zählt Bodelshausen etwa 5.850 Einwohner.

Die Landeshauptstadt Stuttgart liegt rund 60 km entfernt, nach Tübingen und Reutlingen sind es je ca. 25 km. In einem Umkreis von unter 15 km liegen zudem die Oberzentren Hechingen und Rottenburg am Neckar. Das Unterzentrum Mössingen liegt in 8 km Entfernung.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortseingang Bodelshausen. Über die L389 ist das Plangebiet optimal an die Bundesstraße B27 angebunden.

Der Bahnhof Bodelshausen ist fußläufig aus dem Plangebiet heraus erreichbar.

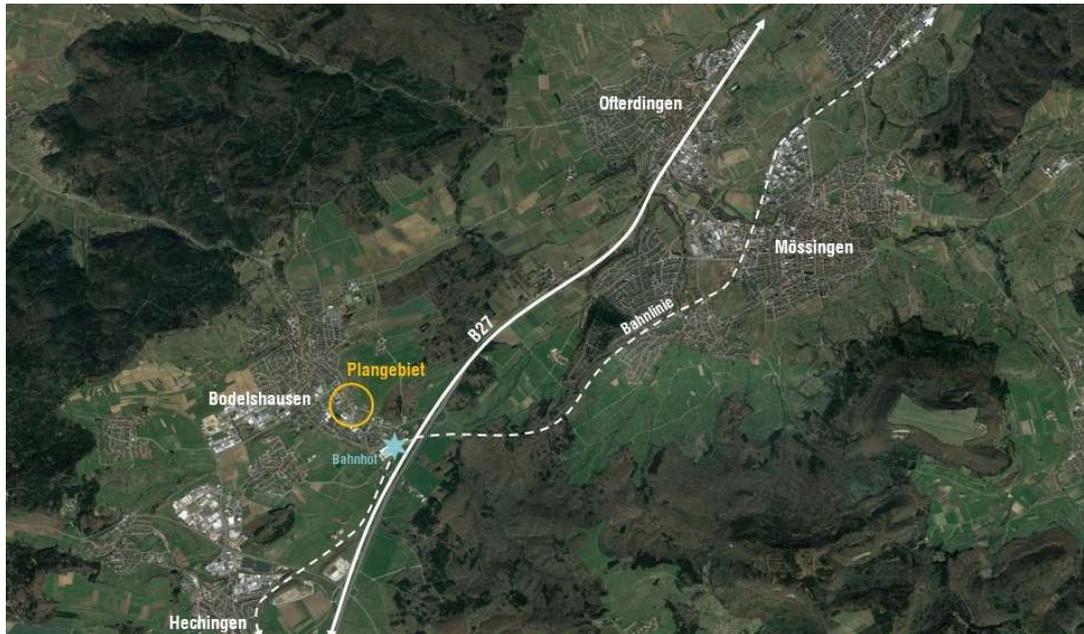


Abbildung 5: Lage im Siedlungsraum mit Plangebiet (Quelle: Google Maps, zugegriffen am 01.02.2024)

4.2 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit gemischt genutzt. Im Zentrum des Gebiets liegt ein Firmengelände, in Richtung Landesstraße folgt eine große, ungenutzte Grünfläche und ein anschließender Parkplatz. Umgeben werden diese Nutzungen von vereinzelt Wohngebäuden und einem ehemaligen gewerblichen Betrieb, welcher derzeit leer steht, für welchen jedoch bereits Planungen zur Konversion in Wohnbauflächen vorliegen.

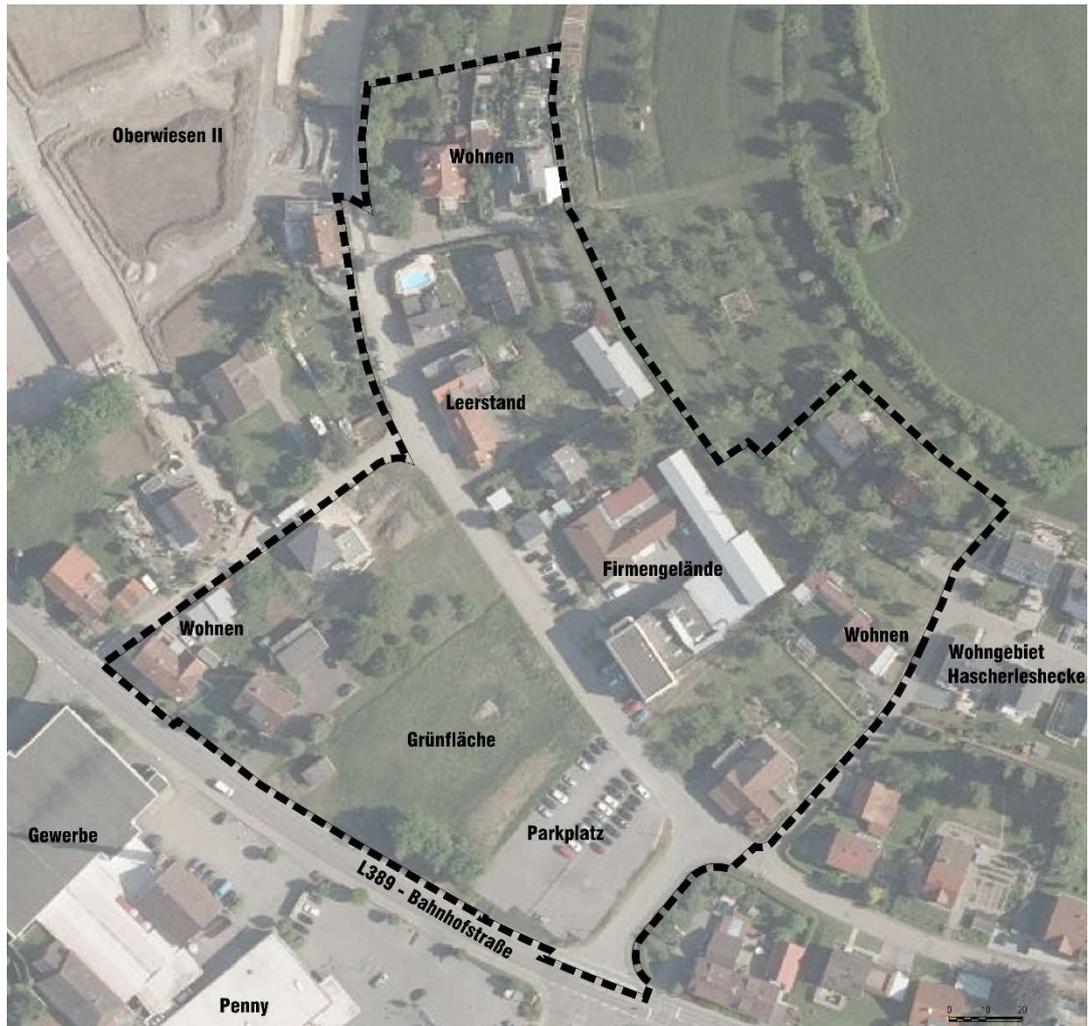


Abbildung 6: Bestehende Nutzungen im Plangebiet (Bildquelle: LUBW Daten- und Kartendienst, zugegriffen am 01.02.2024)

4.3 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden:

4242/2, 4294, 4355, 4355/1, 4358, 4359, 4360, 4360/2, 4361, 4361/1, 4361/2, 4362, 4362/4, 4362/5, 4362/3, 4362/6, 4362/7, 4362/8, 4363/1, 4363/2, 4363/2, 4364, 4365, 4367, 4368, 4369.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 4290, 4291, 4362/1 (Grabenstraße), 4356/1 (Schlehenweg).

6 Weiteres Verfahren

In Kapitel 5 „Vorüberlegungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen“ werden die ersten, grundsätzlichen Ideen festgehalten. Im weiteren Projektverlauf werden konkretisierende Planungsschritte unternommen, um die Vorüberlegungen zu verfeinern.

Das Baugesetzbuch sieht für das Bebauungsplanverfahren Beteiligungsschritte vor, über welche sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in die Planung eingebunden werden. Dies wird im weiteren Projektverlauf stattfinden.

Bodelshausen, den

.....

Florian King
Bürgermeister