



Vorlage / Aktenzeichen

Beschlussvorlage SG30/226/2026 Aktenzeichen:

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	15.09.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 10 "Südlicher Auweg" 4. Änderung - Auslegungs- und Billigungsbeschluss

Anlagen:

260819_BPL Nr.10.4_Legende_Vorentwurf
260819_BPL Nr.10.4_Teil I_Planzeichnung_Vorentwurf
260819_BPL Nr.10.4_Teil II-IV_Textfestsetzungen_Vorentwurf
260819_BPL Nr.10.4_Teil V_Begründung

Sachverhalt:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat sich bereits mehrfach mit der städtebaulichen Entwicklung des gemeindeeigenen Grundstücks Flur-Nr. 2182 an der Hauptstraße in Dietersheim befasst (Größe 1.749 qm).

In der Sitzung vom 03.06.2025 wurden verschiedene städtebauliche Entwicklungskonzepte für das Grundstück vorgestellt und beraten. Auf Grundlage der damaligen Varianten wurde zunächst die Variante S 1 als Grundlage für die weitere Planung beschlossen.

Der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 10 „Südlicher Auweg“ setzt für den betreffenden Bereich im Wesentlichen eine Grünfläche mit Lärmschutzwall fest.

In der Sitzung vom 16.09.2025 wurde daraufhin der Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Südlicher Auweg“ gefasst.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Nachverdichtung und städtebauliche Entwicklung des gemeindeeigenen Grundstücks Flur-Nr. 2182. Das Plangebiet soll einer bedarfsgerechten, flächensparenden und städtebaulich verträglichen Wohn- und Mischnutzung zugeführt werden.

Als räumlicher Geltungsbereich wurden das Grundstück Flur-Nr. 2182 sowie ein Teilbereich der angrenzenden Erschließungsstraße (Auweg) festgelegt.

Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes:

In der weiteren Bearbeitung durch das beauftragte Planungsbüro wurde die zunächst favorisierte Variante S 1 nochmals überprüft und weiterentwickelt.

Von einer Festlegung auf die ursprüngliche Variante S 1 soll im weiteren Verfahren abgesehen werden. Stattdessen wird der Bebauungsplan hinsichtlich der Anordnung und Ausgestaltung der baulichen Anlagen möglichst flexibel gestaltet (BPU-Sitzung 07.07.2026).

Insbesondere sollen die festgesetzten Baugrenzen so gewählt werden, dass innerhalb des vorgesehenen Baufeldes unterschiedliche städtebauliche und architektonische Lösungen ermöglicht werden. Dadurch wird gewährleistet, dass auf zukünftige Anforderungen an die Nutzung und Gestaltung des Grundstücks angemessen reagiert werden kann, ohne bereits im

Bebauungsplan eine bestimmte Gebäudekonzeption vorzugeben.

Auch hinsichtlich der Dachgestaltung soll eine größere Flexibilität ermöglicht werden. Vorgesehen ist daher, verschiedene Dachformen zuzulassen. Neben einem Flachdach sollen insbesondere auch flach geneigte Pult- oder Satteldächer ermöglicht werden.

Die ursprüngliche Variante S 1 dient damit nicht mehr als verbindliche Grundlage für die konkrete Anordnung der Gebäude. Vielmehr werden die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen in den Bebauungsplan übernommen und durch entsprechend flexibel gefasster Festsetzungen umgesetzt.

Nach Billigung des vorliegenden Entwurfs soll die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Parallel hierzu ist geplant, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Die eingehenden Stellungnahmen werden nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens geprüft und dem zuständigen Gremium zur Beratung und zur Abwägung vorgelegt.

Auf Grundlage der Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens kann der Bebauungsplanentwurf anschließend erforderlichenfalls angepasst und dem zuständigen Gremium zur erneuten Beratung bzw. zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Auswirkungen auf die Umwelt/ auf das Klima:

Ja, folgende: bestehende Grünfläche bzw. Rodelhügel wird entfernt, dafür soll eine Wohnbebauung entstehen.

Übereinstimmung mit den Zielen des GEP:

Ja, folgende: Punkt 4 Bevölkerung und Wohnraum, speziell Punkt 4.2 und 4.3.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Voraussichtliche Kosten (gem. Angebot)

(brutto) 21.288,70 EUR

Sonstige Auswirkungen:

Nicht bekannt

Ermessensentscheidung / gebundene Entscheidung:

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind insbesondere §§ 1 und 2 BauGB.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen.

Der Gemeinde steht bei der Bauleitplanung aufgrund ihrer kommunalen Planungshoheit ein planerischer Gestaltungsspielraum zu. Sie kann grundsätzlich selbst bestimmen, welche städtebaulichen Ziele sie verfolgen und auf welche Weise sie diese Ziele umsetzen möchte. Voraussetzung ist jedoch, dass die Planung städtebaulich erforderlich ist und die gesetzlichen Grenzen der Planungshoheit eingehalten werden.

Vorliegend soll der bestehende Bebauungsplan Nr. 10 „Südlicher Auweg“ im Bereich des gemeindeeigenen Grundstücks Fl.Nr. 2182 geändert werden. Ziel ist es, die bisher als Grünfläche mit Lärmschutzwall festgesetzte Fläche einer bedarfsgerechten und städtebaulich verträglichen Nutzung zuzuführen und dadurch insbesondere Möglichkeiten für eine Wohn- bzw. Mischnutzung zu schaffen.

Damit verfolgt die Gemeinde ein konkretes städtebauliches Ziel. Die Gemeinde ist daher berechtigt, im Rahmen ihrer Planungshoheit über die weitere städtebauliche Entwicklung des Grundstücks zu entscheiden.

Ergebnis:

Ein planerischer Gestaltungsspielraum der Gemeinde ist eröffnet.

1. Erforderlichkeit der Planung

Die Planung müsste für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sein.

Das gemeindeeigene Grundstück Fl.Nr. 2182 soll einer geordneten Nachverdichtung und einer bedarfsgerechten Wohn- bzw. Mischnutzung zugeführt werden. Der bisher geltende Bebauungsplan setzt für den Bereich im Wesentlichen eine Grünfläche mit Lärmschutzwall fest und ermöglicht damit die nun angestrebte bauliche Nutzung nicht.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist daher erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

Die Planung dient insbesondere der Innenentwicklung und Nachverdichtung eines bereits durch den bestehenden Siedlungsbereich geprägten und erschlossenen Bereichs. § 13a BauGB sieht gerade für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung die Möglichkeit eines beschleunigten Verfahrens vor.

Ein Verzicht auf die Bebauungsplanänderung würde dazu führen, dass die bisherige Festsetzung als Grünfläche mit Lärmschutzwall bestehen bleibt und die angestrebte städtebauliche Entwicklung in der vorgesehenen Form nicht umgesetzt werden könnte.

Ein gleich geeignetes, milderer Mittel zur Schaffung eines verbindlichen und geordneten städtebaulichen Rahmens ist derzeit nicht ersichtlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist daher erforderlich.

2. Zweck der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung werden insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Nachverdichtung,
Schaffung von Wohnraum bzw. einer verträglichen Wohn- und Mischnutzung,
bedarfsgerechte Nutzung des gemeindeeigenen Grundstücks,
flächen sparende Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs,
Schaffung eines angemessenen und flexiblen städtebaulichen Rahmens,
Ermöglichung unterschiedlicher architektonischer Lösungen,
Vermeidung einer unnötig starren Festlegung auf eine einzelne Gebäudekonzeption.

Die Planung entspricht damit grundsätzlich den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere dem Grundsatz der Innenentwicklung.

Der mit der Planung verfolgte Zweck ist legitim.

3. Geeignetheit

Die Änderung des Bebauungsplanes ist geeignet, die vorgenannten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Durch die Änderung werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes an die

beabsichtigte zukünftige Nutzung angepasst. Die Festsetzung entsprechender Bauflächen, Baugrenzen und weiterer städtebaulicher Parameter schafft einen verbindlichen Rahmen für die spätere bauliche Entwicklung.

Dabei soll bewusst nicht mehr die ursprünglich favorisierte Variante S 1 als konkrete Gebäudekonzeption festgeschrieben werden. Stattdessen sollen die Baugrenzen möglichst flexibel gefasst werden, um unterschiedliche Anordnungen und Ausgestaltungen der Gebäude zu ermöglichen.

Auch bei der Dachgestaltung wird auf eine möglichst flexible Regelung gesetzt. Neben Flachdächern sollen auch flach geneigte Pult- und Satteldächer ermöglicht werden.

Diese Vorgehensweise ermöglicht es, die städtebaulichen Ziele zu erreichen, ohne bereits im Bebauungsplan eine konkrete architektonische Lösung vorzugeben.

Die Planung ist somit geeignet.

4. Erforderlichkeit im Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung

Auch die konkrete Ausgestaltung der Planung muss sich auf das zur Erreichung der städtebaulichen Ziele erforderliche Maß beschränken.

Die Gemeinde hat daher geprüft, in welchem Umfang Festsetzungen zur Lage und Gestaltung der Gebäude erforderlich sind.

Die ursprünglich vorgesehene Orientierung an der Variante S 1 würde eine vergleichsweise konkrete städtebauliche und bauliche Ausgestaltung vorgeben. Im Rahmen der weiteren Planung wurde daher entschieden, auf eine derart enge Festlegung zu verzichten.

Stattdessen werden die Baugrenzen so gefasst, dass innerhalb des vorgesehenen Bereichs verschiedene bauliche Lösungen möglich sind. Gleiches gilt für die Dachgestaltung, bei der neben Flachdächern auch flach geneigte Pult- und Satteldächer zugelassen werden sollen.

Damit wird ein angemessener Ausgleich zwischen dem Erfordernis einer städtebaulichen Steuerung und dem Interesse an einer ausreichenden Flexibilität für die spätere bauliche Entwicklung geschaffen.

Eine weitergehende Reduzierung der Festsetzungen würde demgegenüber dazu führen, dass die Gemeinde ihre städtebaulichen Zielsetzungen nicht mehr ausreichend steuern könnte.

Die konkrete Ausgestaltung ist daher zur Erreichung der städtebaulichen Ziele erforderlich.

5. Angemessenheit / Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne

Die Planung müsste schließlich angemessen sein. Hierbei sind die mit der Planung verbundenen Vorteile und Belastungen gegeneinander abzuwägen.

Für die Planung sprechen insbesondere:

die Schaffung zusätzlicher Möglichkeiten für Wohnraum,
die bedarfsgerechte Nutzung eines gemeindeeigenen Grundstücks,
die Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs,
die Nutzung bereits vorhandener Erschließungsstrukturen,
die Vermeidung einer Entwicklung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich,
die Möglichkeit einer städtebaulich geordneten und flexiblen Bebauung.

Demgegenüber können durch die Änderung des Bebauungsplanes insbesondere Auswirkungen auf die bestehende Nachbarschaft entstehen. Zu berücksichtigen sind dabei unter anderem mögliche Auswirkungen hinsichtlich:

Gebäudehöhe und Kubatur,
Verschattung und Belichtung,
Verkehr und Erschließung,
Lärm und Immissionen,
Stellplätzen,
Ortsbild und städtebaulicher Einfügung,
bestehender Grün- und Freiflächen.

Diese Belange sind im weiteren Verfahren zu ermitteln, zu bewerten und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die Gemeinde darf dabei nicht einzelne Belange von vornherein ausblenden; vielmehr ist das für die Abwägung relevante Material gemäß § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten.

Die nun vorgesehene flexible Ausgestaltung des Bebauungsplanes trägt bereits dazu bei, die Belastungen möglichst gering zu halten. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird weiterhin eine städtebauliche Steuerung gewährleistet, gleichzeitig wird auf eine unnötig starre Vorgabe der Gebäudestellung verzichtet.

Auch die Möglichkeit unterschiedlicher Dachformen stellt einen verhältnismäßigen Ansatz dar, da hierdurch architektonische Flexibilität ermöglicht wird, ohne auf eine städtebauliche Steuerung vollständig zu verzichten.

Da es sich bei der vorliegenden Entscheidung zunächst um die Billigung des Entwurfs und die Einleitung der Beteiligung handelt, werden die betroffenen öffentlichen und privaten Belange im weiteren Verfahren nochmals umfassend ermittelt und bewertet. Die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB soll gerade dazu dienen, zusätzliche Hinweise und Anregungen zu erhalten und diese gegebenenfalls in die weitere Planung einzuarbeiten.

Die Planung ist nach derzeitiger Kenntnis angemessen und verhältnismäßig.

6. Berücksichtigung der Beteiligung

Die Gemeinde führt trotz der Möglichkeit, im Verfahren nach § 13a BauGB auf die frühzeitige Beteiligung zu verzichten, bewusst eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch.

Hierdurch soll eine möglichst frühzeitige Ermittlung der von der Planung berührten Belange ermöglicht werden. Insbesondere können dadurch Hinweise zu möglichen Auswirkungen der geplanten Nachverdichtung, zur Erschließung, zum Immissionsschutz, zur Nachbarschaft sowie zu weiteren fachlichen Belangen bereits in einer frühen Planungsphase berücksichtigt werden.

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung stellt damit eine zusätzliche Möglichkeit dar, den Sachverhalt umfassend zu ermitteln und die Planung auf eine möglichst tragfähige Grundlage zu stellen.

§ 13a BauGB ermöglicht zwar den Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung; die Gemeinde ist hierzu jedoch nicht verpflichtet. Wird keine frühzeitige Beteiligung durchgeführt, sieht § 13a Abs. 3 BauGB stattdessen eine entsprechende Möglichkeit zur Unterrichtung der Öffentlichkeit vor.

7. Ergebnis der Ermessens- und Verhältnismäßigkeitsprüfung

Die Gemeinde verfügt aufgrund ihrer Planungshoheit über einen planerischen Gestaltungsspielraum.

Die Änderung des Bebauungsplanes verfolgt konkrete und nachvollziehbare städtebauliche Ziele. Die Planung ist zur Erreichung dieser Ziele geeignet und erforderlich.

Die vorgesehene flexible Ausgestaltung der Baugrenzen und Dachformen stellt zugleich sicher, dass die planerischen Festsetzungen nicht weiter gehen als zur städtebaulichen Steuerung erforderlich. Die mit der Planung verbundenen möglichen Auswirkungen auf öffentliche und private Belange werden im weiteren Verfahren ermittelt und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung ermöglicht es darüber hinaus, weitere relevante Belange frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls in die weitere Planung einzustellen.

Die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs stellt daher nach derzeitiger Kenntnis eine sachgerechte und verhältnismäßige Ausübung des gemeindlichen Planungsspielraums dar.

Die abschließende Abwägung sämtlicher öffentlicher und privater Belange erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt auf Grundlage der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.

Vorschlag zum Beschluss:

„Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss billigt den vorliegenden Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Südlicher Auweg“ in der Fassung vom 19.08.2026 einschließlich Begründung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.“