

## Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. VL-97/2021

Biblis den 22.06.2021

### Allgemeine Bauangelegenheiten

Aktenzeichen: 600-20/21

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Gemeindevorstand	29.06.2021		nichtöffentlich
Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss	30.06.2021		öffentlich
Gemeindevertretung	07.07.2021		öffentlich

Titel

**Bauleitplanung der Gemeinde Biblis;  
hier: 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Am hohen Weg“ in der Kerngemeinde Biblis**

- a) **Kenntnisnahme des Ergebnisses aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) § 3 Abs. 2 BauGB**
- b) **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**
- c) **Beschlussfassung der Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Beschlussentwurf:

- a) **Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen zur vorliegenden Bebauungsplanänderung eingegangen sind.**
- b) **Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur vorliegenden Bebauungsplanänderung werden entsprechend den Vorschlägen der folgenden Auflistung, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, fachlich beurteilt, beraten und behandelt.**  
**Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Behörden und Träger öffentlicher Belange, welche Einwendungen zum Inhalt der Bebauungsplanänderung vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.**
- c) **Die Bebauungsplanänderung „Am hohen Weg“ in der Kerngemeinde Biblis, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wird hiermit gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.**  
**Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom Juli 2020 unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter b) ergeben. Die Begründung wird gebilligt.**

## **Der Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis wird beauftragt, die Bebauungsplanänderung durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft treten zu lassen.**

### Sach- und Rechtslage:

#### **Anlass der Planung**

Im Bereich des Gewerbegebiets „Am Hohen Weg“ in Biblis fanden in den letzten Jahren verschiedene Eigentumsänderungen statt, die in einzelnen Fällen auch Nutzungsänderungen zur Folge hatten. Die Gemeinde sieht diese Veränderungen grundsätzlich positiv, da hierdurch Leerstände vermieden und bestehende Gebäude optimierten Folgenutzungen zugeführt werden können. Auch im Bereich des Grundstücks Gewerbestraße 30 soll eine Nutzungsänderung durchgeführt werden. Statt der derzeitigen Gewerbebetriebe sollen die Räume des Gebäudes zu Beherbergungsräumen um bzw. ausgebaut werden. Die Gemeinde sieht in einem Beherbergungsangebot eine gute Erweiterung und Ergänzung des bereits ortsansässigen Gewerbes, da Beherbergungsangebote von ortsansässigen Firmen für deren Kunden und Gäste angenommen werden können, aber auch Tourismus mit einem entsprechenden Angebot gefördert werden könnte. Um diese Nutzungsänderung bzw. die entsprechende Beherbergungsnutzung zulässig zu machen, soll der Bebauungsplan Nr. 16 „Am Hohen Weg“ geändert werden. Dabei soll die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben nicht nur für ein Grundstück gelten, sondern für ein Teilgebiet des Bebauungsplans „Am Hohen Weg“, das auch bislang schon durch eine kleinteiligere und eher ruhige Gewerbenutzung geprägt ist.

Durch diese Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Am Hohen Weg“ soll die baurechtliche Voraussetzung zum Betrieb von Beherbergungsgewerbe geschaffen werden. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche handelt, kann das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Bei der Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist keine Umweltprüfung erforderlich. Da es einen bestehenden Bebauungsplan gibt, nach welchem die vorhandenen Gebäude errichtet wurden, gelten alle Eingriffe in die Natur und die Landschaft bereits als ausgeglichen und alle entsprechenden Belange als berücksichtigt. Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ werden alle Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes bereits hinreichend über die Inhalte des Ursprungsplanes behandelt, bzw. sind aufgrund der des Inhalts und Umfangs Änderungsplanung nicht weitergehend berührt.

Um die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebietes im Übrigen zu sichern, bleiben alle sonstigen derzeit geltenden Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, bestehen und werden in dieser Begründung nicht erneut aufgenommen. Durch die bestehende Bebauung und den geringen Umfang der Änderung ist nach Auffassung der Gemeinde auch kein Artenschutzbeitrag erforderlich. Im Bereich des Grundstücks bestehen keine Gehölze und es sollen auch keine Gebäudeabgebrochen werden. Die Freiflächen sind sehr weitgehend befestigt und versiegelt, so dass für die Gemeinde derzeit keine artenschutzrechtlichen Konflikte infolge der Planung erkennbar sind. Entsprechende Hinweise auf die unabhängig vom Bebauungsplan bestehenden Regelungen des Artenschutzrechts werden jedoch im Rahmen der vorliegenden Begründung berücksichtigt.

#### **Bisheriges Planverfahren**

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis hat in ihrer Sitzung am 01.07.2020 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Am Hohen Weg“ in der Kerngemeinde Biblis gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 25.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich um die Überplanung im Bereich einer bereits bebauten Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 03.08.2020 bis einschließlich 11.09.2020.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 28.07.2020 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 11.09.2020 gegeben.

### **Fortführung des Verfahrens**

Alle aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Auflistung einzeln wiedergegeben. Sie wurden mit einer städteplanerischen Bewertung versehen und werden laut dem jeweils enthaltenen Beschlussvorschlag zur Behandlung vorgeschlagen.

Zur Fortführung des Verfahrens sind nunmehr alle eingegangenen Einwendungen im Einzelnen zu behandeln und es ist ein Beschluss hierüber zu fassen. Die sich danach ergebende Planfassung ist als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Zu berücksichtigende Einwendungen, die nach entsprechender Abwägungsentscheidung eine nicht nur unwesentliche Änderung oder Ergänzung des Planentwurfes erfordern würden und damit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung zur Folge hätten, wurden nicht vorgebracht.