

# Gemeinde Theilheim



## Auszug aus dem Beschlussbuch des Gemeinderates

vom 12.04.2022

TOP 5.2.1	<b>Information: Einfacher Bebauungsplan &lt;-&gt; Qualifizierter Bebauungsplan</b>
Lfd. Nr. 129	

### Rechtslage:

<b>Qualifizierter Bebauungsplan</b>	<b>Einfacher Bebauungsplan</b>
<b>Bebauungsplan, der mindestens Festsetzungen hat über</b> <b>die Art der baulichen Nutzung</b> (Art des Baugebietes); möglich sind: Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete, besondere Wohngebiete, Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete, Kerngebiete, Gewerbegebiete, Industriegebiete, Sondergebiete <b>das Maß der baulichen Nutzung</b> -> Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen -> Festsetzung der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse -> Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse -> Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen. <b>die überbaubaren Grundstücksflächen</b> (Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen) <b>die örtlichen Verkehrsflächen</b>	<b>Bebauungsplan, der den Mindestfestsetzungskatalog eines qualifizierten Bebauungsplanes nicht erfüllt</b>

„Das BauGB schreibt an keiner Stelle einen bestimmten Mindestinhalt von Bebauungsplänen vor. Es obliegt der Gemeinde, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach ihrer planerischen Konzeption erforderlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan zu treffen (...). Fehlen Festsetzungen entweder über Art und Maß der baulichen Nutzung oder über die überbaubaren Grundstücksflächen oder über die örtlichen Verkehrsflächen, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan iS des Abs. 3. Dabei ist es ohne Belang, ob ein einfacher Bebauungsplan im Übrigen sehr detaillierte Festsetzungen enthält oder nicht“ (aus: Battis / Krautzberger / Lühr: Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Rdnr. 9 zu § 30 BauGB).

Herr Wegner beurteilt die Erstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Hinblick auf die vorhandenen Strukturen als äußerst aufwendig und planerisch schwierig – diese Auffassung wird geteilt.

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ist nur mit einem sehr hohen finanziellen Aufwand leistbar: Denn die vorhandene Bebauung, also der vorhandene bauliche Bestand - müsste dafür genauestens erhoben werden. Dazu bedürfte es der Vergabe von kostenintensiven Gebäudeaufmessungen zur Bestimmung des tatsächlich vorhandenen Maßes der baulichen Nut-

zung; dieser Aufwand übersteigt beispielsweise den Aufwand der Aufmaße, die mit beitragsrechtlichem Hintergrund noch zu vergeben sind, deutlich.

Der Regelungsbedarf bzw. das Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind die im TOP 5.2.3 genannten Punkte; diese machen die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes – insbesondere was das Maß der baulichen Nutzung betrifft – nicht erforderlich.



Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt  
Gemeinde Theilheim, 22.04.2022

Thomas Herpich  
1. Bürgermeister