



# **Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Südöstlich der Tübinger Straße", Pliezhausen, im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 380 und 380/5 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

## **BEGRÜNDUNG**

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Grundstücke Flst. Nrn. 380 und 380/5, Gemarkung Pliezhausen, liegen an der Sedanstraße im Geltungsbereich des seit 09.12.1988 rechtskräftigen und mehrfach geänderten Bebauungsplans „Südöstlich der Tübinger Straße“ und der dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften. Für die beiden Grundstücke ist ein relativ großes, durchgängiges Baufenster festgesetzt, das in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans eine verhältnismäßig üppige, der gewachsenen Struktur des Gebiets nicht entsprechende Bebauung mit einem Baukörper großer Grundfläche und Nutzungsintensität ermöglichen würde. Bereits im Frühjahr 2018 hat sich der ehemalige Eigentümer der Grundstücke an die Gemeinde gewandt; dies mit der Bitte um Prüfung, ob das Planungsrecht nicht dahingehend verändert werden könne, dass die Neuaufteilung der ehemaligen Grundstücke Flst. Nrn. 380 und 380/1 in zwei Bauplätze möglich werde. Der Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen hat diesem Ansinnen in seiner öffentlichen Sitzung am 24.04.2018 einstimmig stattgegeben, unter der Prämisse, dass für die aus den vorgenannten ehemaligen Grundstücken entstehenden neuen Bauplätze eine Bauverpflichtung von maximal 10 Jahren ab Rechtskraft der notwendigen Bebauungsplanänderung übernommen wird. Die Änderung und Neuaufteilung in zwei kleinere Einzelhausbauplätze ist städtebaulich nicht nur vertretbar, sondern sinnvoll und im Interesse einer effizienten Ausnutzung der Gesamtfläche sowie gleichzeitigen Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung sogar geboten. Die neu entstehenden Baumöglichkeiten mit Grundstücksgrößen von jeweils knapp unter 500 m<sup>2</sup> entsprechen dabei dem in Pliezhausen drängendsten Bedarf nach Einzelhausbauplätzen in vertretbarer Größenordnung.



Abb.: Auszug aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der derzeit gültigen Fassung mit Kennzeichnung des Planungsbereichs

Die vom Gemeinderat beschlossene Bauverpflichtung wurde mit einem notariell beurkundeten Ankaufsrecht gesichert und beträgt für beide Grundstücke 10 Jahre ab Rechtskraft der Bebauungsplanänderung; somit ist sichergestellt, dass mittelfristig die bereits seit mehreren Jahrzehnten bestehende Baulücke geschlossen wird. Dies ist im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der damit verbunden angestrebten Aktivierung brachliegender Potentiale im Innenbereich unabdingbar.

Die geplanten Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an der Umgebungsbebauung sowie den bislang im Plangebiet geltenden Vorschriften. Sie werden moderat fortentwickelt, so dass eine heutigen Maßstäben angemessen entsprechende Bebauung ermöglicht wird. Gleichzeitig beschränken sie sich auf das zur Vermeidung von Fehlentwicklungen sowie zur Sicherstellung eines städtebaulich harmonischen und gestalterisch vernünftigen Einfügens in die vorhandene Bebauung absolut notwendige Mindestmaß.

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO ermächtigt die Gemeinde, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen. Gleichwohl bedeutet dies nicht, dass für das gesamte Gemeindegebiet gleichermaßen pauschale, einheitliche Regelungen getroffen werden können, da in der Regel davon ausgegangen wird, dass die Verhältnisse in einer Gemeinde unter dem Aspekt eines zusätzlichen Stellplatzbedarfs zu verschieden sind, um diese einer einheitlichen Regelung zugänglich zu machen. Insofern muss jede Erhöhung der Stellplatzzahl von gebietsbezogenen Erwägungen getragen werden. Mit der Erhöhung der Zahl der notwendigen Stellplätze auf 2,0 pro Wohneinheit soll vor allem dem Umstand Rechnung getragen werden, dass im Plangebiet in den beengten öffentlichen Straßenräumen ausreichend Parkierungsmöglichkeiten nicht vorhanden sind; die Vorschrift dient daher dazu, auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend Stellmöglichkeiten zu schaffen. Die Erhöhung ist daher aus verkehrlichen Gründen gerechtfertigt.

## 2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil vom 30.11.2018 dargestellt und umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 380, 380/5 und 380/6.

## 3. Verfahren nach § 13a BauGB („beschleunigtes Verfahren“)

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Der Bebauungsplan darf unter anderem im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. 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 oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor. Die beabsichtigte Änderung dient der Verbesserung der Baumöglichkeiten, aus einer Baumöglichkeit werden zwei. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Daher wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert und auf die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange verzichtet wird. Die Örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 13a BauGB ebenfalls im beschleunigten Verfahren geändert.

#### 4. Belange des Artenschutzes

Der Gemeinde liegen keine Angaben über das Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten vor. Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass durch Abbruch- oder Baumaßnahmen artenschutzrechtliche Belange (§ 44 BNatSchG) betroffen sind. Da die artenschutzrechtlichen Verbote unmittelbar gelten, weist die untere Naturschutzbehörde auf diese Problematik hin. Bei konkreten Bauabsichten sind bei Bedarf rechtzeitig die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Rodung von Bäumen / Gehölzen sollte aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Vegetationszeit, also im Zeitraum zwischen Oktober und Ende Februar, erfolgen.

Grundsätzlich ist bei Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) und § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts entbehrlich. Zwar gelten die artenschutzrechtlichen Vorgaben der Naturschutzgesetze immer und uneingeschränkt, aber eben auch unmittelbar gegenüber jedermann und richten sich nicht zuvorderst an den Planungsträger. Vielfach werden durch die Änderung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB baurechtliche Zulässigkeitsmaßstäbe nur geringfügig verändert, dies ist bereits in der tatbestandlichen Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens normiert, nämlich das die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt sein dürfen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird durch die Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen oftmals neues Baurecht geschaffen (z.B. durch die Aufhebung von Bauverboten) und somit eine Nachverdichtung ermöglicht. Somit können grundsätzlich durch die mit der Bebauungsplanung ermöglichten Bauvorhaben auch artenschutzrechtliche Belange betroffen sein. Gleichwohl wird von diesen Baumöglichkeiten in aller Regel nicht unmittelbar sofort, sondern oft erst nach langer Zeit Gebrauch gemacht. Die zeitliche Spanne zwischen Änderung / Schaffung des Planungsrechts und der Realisierung von Bauvorhaben ist im Einzelfall nicht absehbar. Insofern ist die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung durch einen Fachplaner zum Zeitpunkt der

Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nicht zielführend, da die hierdurch gewonnenen Erkenntnisse zum Zeitpunkt der Realisierung eines Bauvorhabens durchaus bereits wieder überholt sein können.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom TT.MM.JJJJ zugrunde.

Pliezhausen, den

---

Christof Dold  
Bürgermeister