



# **Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Krähenäcker", Gniebel, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

## **BEGRÜNDUNG**

### 1. Anlass und Ziel der Änderung

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Krähenäcker“, Gniebel, setzen die städtebauliche Ordnung und die gestalterischen Vorgaben für das gleichnamige Mischgebiet, umfassend den Furtweg, den Krähenäckerweg, die Wilhelm-Schickard-Straße, die Grabenstraße und Teile der Neuen Straße sowie den Sportplatz in Gniebel, fest. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sind am 09.11.1990 in Kraft getreten. Das Verfahren zur ersten Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften wurde im Jahr 1993 zwar bis zur Planreife nach § 33 BauGB, jedoch nicht bis zur Rechtskraft geführt. Die Planreife ist zwischenzeitlich verjährt und der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung der ersten Änderung sind nicht mehr anwendbar, es gelten die ursprünglichen Vorgaben des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften.

Diese enthalten verhältnismäßig restriktive Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen, welche nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Diese Vorschrift wurde im Plangebiet bislang konsequent umgesetzt, erlaubt aber keinerlei Flexibilität, im Einzelfall angemessen und sachgerecht Abweichungen zuzulassen. Daher sollen vorliegend, wie im gesamten Gemeindegebiet, Flexibilisierungen ermöglicht werden, um im begründeten Einzelfall sachgerecht Ausnahmen zulassen zu können, bei städtebaulicher und verkehrlicher Eignung der jeweiligen Standorte.

Ferner sollen entsprechend des Grundsatzbeschlusses des Gemeinderats vom 23.06.2016 die Vorgaben für Dachaufbauten angepasst und auf das allgemeine Maß weiterentwickelt werden. Im Gebiet besteht ein entsprechender Bauwunsch.

Die Örtlichen Bauvorschriften lassen zudem derzeit Werbeanlagen nur im Bereich des Erdgeschosses zu. Zum Außenbereich hin und auf Gebäudedächern sind derzeit keine Werbeanlagen zulässig. Dies sollte bereits 1998 aufgrund eines Bauwunsches eines großen im Gebiet direkt an der B 27 angesiedelten Unternehmens geändert werden; die seinerzeit avisierte Änderung, auf deren Basis das damalige Baugesuch genehmigt wurde, ist allerdings mangels Abschluss des Verfahrens heute rechtlich ohne Belang. Daher sollen die Vorgaben im Zuge der jetzigen Änderung entsprechend angepasst werden. Gegen die Zulassung von Werbeanlagen, die nicht zum Wohngebiet „Hinterer Weiler“ hin abstrahlen, spricht nach heutigen Gesichtspunkten nichts. Derartige Anlagen sind nach heutigen Maßstäben, insbesondere entlang Bundesfernstraßen, Standard und stören nicht. Daher soll die bestehende Regelung entsprechend angepasst werden.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ist im Änderungsdeckblatt vom 26.11.2018 zum zeichnerischen Teil vom 20.02.1990, in der Fassung vom 22.05.1990, in Kraft getreten am 09.11.1990, dargestellt.

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

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderungen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften nicht berührt. Sie sind unter Betrachtung der städtebaulichen Ordnung in diesem Gebiet vergleichsweise geringfügig. Es sind ferner städtebaulich keine Gesichtspunkte erkennbar, die gegen die entsprechenden Änderungen sprechen. Im Ergebnis kann also die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung sowie der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden. Somit erfolgen nun zunächst die öffentliche Auslegung der Entwürfe und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

#### 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.

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

Pliezhausen, den

---

Christof Dold  
Bürgermeister