



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Baumsatz I", Pliezhausen - Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Baumsatz I“, der am 24.08.1979 in Kraft getreten ist und seither punktuell geändert wurde, setzt die städtebauliche Ordnung für das Gebiet Eichwasenweg, Tätentalweg, Tiergartenweg und Baumsatzstraße mit diversen Nebenstraßen ohne das Plangebiet „Hotel Schönbuch“ fest. Der Bebauungsplan „Baumsatz I“ enthält verhältnismäßig restriktive Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen, welche nur innerhalb der für Garagen und Stellplätzen vorgegebenen Flächen oder bei Fehlen solcher Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Von dieser Vorschrift wurden im Plangebiet bereits Befreiungen erteilt. Diese Vorschrift erlaubt aber über die bestehenden Vergleichsfälle hinaus 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. Außerdem sind im Plangebiet aktuell keine Dachaufbauten zulässig. Dies war der bisherigen gestalterischen Grundlinie geschuldet, in Gebieten mit flacheren Dachneigungen (< 35°) keine Dachaufbauten zuzulassen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.06.2016 den Grundsatzbeschluss gefasst, künftig der Schaffung von Wohnraum den Vorzug einzuräumen und Dachaufbauten bei Wohngebäuden in bestehenden, älteren Bebauungsplangebietern ab 28° Dachneigung zuzulassen. Bei flacheren Dachneigungen als 28° sollen weiterhin aus gestalterischen Gründen keine Dachaufbauten zugelassen werden. Die Gemeinde wird die Änderungen der von diesem Beschluss betroffenen Bebauungspläne nach und nach umsetzen. Im Zuge der Änderungen zur Errichtung von Dachaufbauten soll im Plangebiet außerdem die Möglichkeit geschaffen werden, dass durch die Errichtung von Dachgauben das Dachgeschoss ausnahmsweise zum Vollgeschoss werden kann. Wenn konkrete Bauwünsche bestehen, wird das jeweilige Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Für das Gebiet „Baumsatz I“ besteht nun ein entsprechender Bauwunsch, sodass dieses Bebauungsplanänderungsverfahren nun durchgeführt werden soll. Aufgrund der städtebaulich sensiblen Lage des Gebiets in der südöstlich exponierten Hangansicht Pliezhausens sollen Dachaufbauten falseitig zur Begrenzung deren optischer Wirkung nur mit Schleppdächern zugelassen werden. Zur Sicherstellung eines harmonischen

Gesamtbildes sollen bergseitig zu errichtende Dachaufbauten bei beidseitiger Errichtung solcher ebenfalls nur mit Schleppdach zugelassen werden. Im Übrigen bleiben bergseitige Dachaufbauten mit Ausnahme der allgemeinen Zulässigkeitsmaßstäbe unreglementiert.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung und Neufassung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften umfasst den im Änderungsdeckblatt vom 18.03.2019 zum zeichnerischen Teil vom 03.06.1980, in der Fassung vom 09.12.1980, zuletzt geändert durch Deckblatt vom 25.05.2007, in Kraft getreten am 28.09.2007, dargestellten Bereich.

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 und vor allem der verbesserten Nutzung und dem Ausbau der Dachgeschosse und flexibleren Grundstücksnutzungen und ist somit 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