



Gemeinde Pliezhausen  
Landkreis Reutlingen

AZ 621.41  
31.10.2019

## **Änderung des Ortsbauplans "Neue Steige - Friedhofstraße", Pliezhausen, im Bereich der Friedensstraße, Tübinger Straße und Sedanstraße im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

### **BEGRÜNDUNG**

#### 1. Anlass und Ziel der Änderung

Beim Ortsbauplan „Neue Steige - Friedhofstraße“ handelt es sich um einen Baulinienplan aus dem Jahr 1929, der lediglich Baulinien und Bauverbotsflächen (von Bebauung freizuhaltende Vorgärten) festsetzt. Gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 Bundesbaugesetz (BBauG) gelten bei Inkrafttreten dieses Gesetzes (1960) bestehende baurechtliche Vorschriften und festgestellte städtebauliche Pläne als Bebauungspläne fort, soweit sie verbindliche Regelungen der in § 9 BBauG bezeichneten Art enthalten (übergeleitete Bebauungspläne). Bereits mit Schreiben vom 15.08.1983 hat das Landratsamt Reutlingen im Rahmen einer Bauanfrage mitgeteilt, dass keine Anhaltspunkte für die Ungültigkeit des übergeleiteten Ortsbauplans festgestellt werden konnten und daher der Ortsbauplan als Bebauungsplan fortgelte. Der Ortsbauplan enthält eine nach der Württembergischen Bauordnung in der Fassung vom 28.07.1910 festgesetzte Baulinie. Rechtsfolge einer solchen Baulinie war, dass die Grundstücke waagrecht von der Baulinie gemessen in einer Tiefe von 50 m grundsätzlich bebaubar waren. Vor der Baulinie sind zudem von Bebauung freizuhaltende, grün dargestellte Bauverbotsflächen (Vorgärten) festgesetzt, in denen grundsätzlich auch keine Garagen, Carports und Stellplätze zulässig sind. Mit diesen Inhalten wurde der Ortsbauplan gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG übergeleitet und gilt als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB fort; im Übrigen gilt für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben § 34 BauGB.

Der Ortsbauplan „Neue Steige - Friedhofstraße“ umfasst die Tübinger Straße (inkl. heutiger B 297), die Alemannenstraße, Achalmstraße, Friedensstraße, Friedhofstraße und Teile der Sedanstraße. Die Charakteristik der Bebauung unterscheidet sich in den einzelnen Teilbereichen signifikant. So ist in der Alemannenstraße aufgrund der geringeren Straßenabstände der dortigen Baulinien eine engmaschigere, konzentriertere und dichtere Bebauungsstruktur entstanden als beispielsweise im Bereich der Friedensstraße, Tübinger Straße und Sedanstraße, wo größere

Grundstücke grundsätzlich die Möglichkeit zu einer aufgelockerten, großzügigeren Bebauung ermöglichen. Diese städtebauliche Situation beinhaltet einerseits eine sehr großzügig geprägte Anmutung, die eine hohe Freiraumqualität im Bereich der Verkehrsflächen birgt. Dies resultiert nicht zuletzt auch aus dem zwischenzeitlich zwar teilweise zurückgebauten, aber aus Zeiten der dort verlaufenden Bundesstraße vor dem Bau der Umgehung im Zuge der B 297 immer noch vorhandenen großzügigen öffentlichen Verkehrsraum mit entsprechenden Breiten (Straße mit beidseitigem Gehweg und öffentlichen Parkflächen). Stellplatzflächen wurden innerhalb dieses Bereichs bereits in den Vorgärten zugelassen, Garagen und Carports mit Ausnahme des Grundstücks Friedensstraße 7 bislang jedoch nicht. Die Großzügigkeit der Vorgartenbereiche war im Rahmen eines laufenden Baugenehmigungsverfahrens für die untere Baurechtsbehörde unter städtebaulichen Aspekten die Begründung, eine aus Sicht der Gemeinde vertretbare Überschreitung der Baulinie mit einer geplanten Garage nicht zuzulassen. Grundsätzlich kann diese Thematik städtebaulich auch genau andersherum bewertet werden als die Auffassung der Baurechtsbehörde. Durch die Großzügigkeit der Vorgärten und den erheblichen Abstand der Baulinien zu den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen (Straße mit beidseitigem Gehweg und öffentlichen Parkflächen), der teilweise 4,00 m und mehr beträgt, besteht in Verbindung mit dem vorhandenen Straßenbegleitgrün das Potential für die Zulassung von Garagen und Carports sowie offenen Stellplätzen auch innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Vorgartenflächen, ohne dass die städtebauliche Freiraumqualität in dem Gebiet nachteilig beeinflusst würde.

Daher soll eine entsprechende Änderung des Ortsbauplans ermöglichen, dass bei Einhaltung gewisser Abstände zu den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen künftig auch entsprechende Anlagen in den Vorgartenbereichen entstehen dürfen. Dies steht im Einklang mit der eigentlich regelmäßig großzügigeren Genehmigungspraxis solcher Bauvorhaben im Bereich alter Ortsbaupläne sowie der grundsätzlichen Absicht der Gemeinde, die Schaffung entsprechender Parkierungseinrichtungen durch Flexibilisierung bauplanungsrechtlicher Vorgaben zu erleichtern. Vorliegend soll dabei nicht die übliche Ausnahmemöglichkeit, die in qualifizierten Bebauungsplänen festgesetzt wird, sondern eine allgemeine Zulässigkeit unter Einhaltung bestimmter, aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht notwendiger Mindestabstände begründet werden, da anders als in Gebieten mit qualifizierten Bebauungsplänen außer den Vorgartenflächen keine weitergehenden restriktiven Vorgaben bestehen und daher aufgrund der vorstehend geschilderten städtebaulichen Situation keine Bedenken gegen die grundsätzliche Eignung von Garagen- und Carportstandorten in Vorgärten bestehen, weshalb vorliegend keine Zulassungsentscheidungen im Einzelfall erforderlich erscheinen. Dies wird auch dadurch sichergestellt, dass die zulässige Fläche von Garagen und Carports im Vorgartenbereich auf 30 m<sup>2</sup> beschränkt werden soll, was regelmäßig zur Errichtung einer Doppelgarage / eines Doppelcarports ausreichen sollte. Offene Stellplätze sollen im Vorgartenbereich nur mit wasserdurchlässigen Belägen errichtet werden dürfen.

Im restlichen Geltungsbereich des Ortsbauplans soll hingegen aufgrund der grundlegend unterschiedlich zu bewertenden städtebaulichen Situation an den bestehenden Vorgaben festgehalten werden.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Ortsbauplans umfasst den im Änderungsdeckblatt vom 31.10.2019 zum Lageplan vom 31.08.1928, genehmigt am 21.06.1929, zuletzt geändert durch den Änderungslageplan vom 04.07.1985/ 12.11.1985, in Kraft getreten am 10.01.1986, dargestellten Bereich.

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

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung des Ortsbauplans nicht berührt. Sie ist unter Betrachtung der städtebaulichen Ordnung in diesem Gebiet vergleichsweise geringfügig. Es sind ferner städtebaulich keine Gesichtspunkte erkennbar, die gegen eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans 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, wovon vorliegend Gebrauch gemacht wird.

## 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 dass 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