



## Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Baumsatz III", Pliezhausen, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 4280 (Teilfläche) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

### BEGRÜNDUNG

#### 1. Anlass und Ziel der Änderung

Im Wohngebiet „Baumsatz III“ wurden bei dessen Erschließung immer wieder kleinere öffentliche Aufenthaltsflächen geschaffen, so auch auf Höhe des Gebäudes Greutstraße 53. Die dortige Aufenthaltsfläche (siehe nachstehendes Luftbild) ist gepflastert und mit einer Bauminzel sowie einer Sitzbank versehen. Im Bebauungsplan „Baumsatz III“ ist die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgänger“ festgesetzt. Die Unterhaltung obliegt der Gemeinde. Seit Erschließung des Baugebiets kann beobachtet werden, dass diese Aufenthaltsfläche im Unterschied zu den innerhalb der einzelnen Quartiere gelegenen Flächen kaum angenommen und genutzt wird. Dies mag vor allem an der Lage direkt an der Haupteerschließungsachse Greutstraße liegen, welche die Attraktivität der Fläche wesentlich verringert. Ein weiterer Umstand mag die verhältnismäßig starke Verschattung der Fläche durch die angrenzende Bebauung sein. Im Wesentlichen kann jedenfalls festgehalten werden, dass die Fläche -wenn überhaupt- zeitweise allenfalls in den sommerlichen Abendstunden von (Jugend-)Gruppen genutzt wird, mit den entsprechenden negativen Begleiterscheinungen (Vermüllung, Lärm). Ein öffentliches Interesse am Erhalt dieser Fläche ist mithin jedenfalls nicht festzustellen.



Gleichzeitig besteht aufgrund der beengten Straßenverhältnisse und der unbefriedigenden Parkierungssituation auf dem Grundstück Flst. Nr. 4281 (Greutstraße 53) Handlungsbedarf für die dortigen Eigentümer und somit Interesse an einem Erwerb der nach Durchführung der Planänderung ehemals öffentlichen Fläche. Diese soll in das Privatgrundstück einbezogen und entsprechend umgestaltet werden. Überdies soll dort ein weiterer Stellplatz geschaffen werden, um die Parkierungssituation zu verbessern. Dies liegt ebenfalls im öffentlichen Interesse. Daher soll die bisherige Zweckbestimmung der Fläche aufgehoben und diese als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Zudem soll die Zulässigkeit von offenen Stellplätzen begründet werden. Weitere Änderungen sind überdies nicht erforderlich.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans umfasst den im Änderungsdeckblatt vom 08.09.2020 zum zeichnerischen Teil vom 16.07.1999, in der Fassung vom 26.01.2000, in Kraft getreten am 20.04.2000, geändert durch Deckblatt vom 22.01.2001, rechtskräftig seit 11.05.2001, dargestellten Bereich.

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

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften 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 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