



Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Bongert / Brühl", Dörnach, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 195/2 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Das Grundstück Flst. Nr. 195/2, Gemarkung Dörnach, das im vorderen Teil mit dem bestehenden Wohngebäude Reutestraße 31 bebaut ist, weist eine Fläche von 1.481 m² auf und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bongert / Brühl“. Dieser lässt im rückwärtigen Grundstücksbereich keine Bebauung zu und weist eine nichtüberbaubare Grundstücksfläche aus. Das Grundstück ist im Bestand etwa zur Hälfte genutzt, die Restfläche ist Garten-/Grünland. Der Grundstückseigentümer hat daher bei der Gemeinde beantragt, zur Deckung familiärer Bedarfe eine weitere Baumöglichkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich auszuweisen. Prinzipiell sind bei städtebaulicher Eignung die Schaffung innerörtlicher Baumöglichkeiten sowie die damit einhergehende Innenentwicklung und Nachverdichtung zu begrüßen, so auch vorliegend. Das Grundstück bietet mit seiner Fläche von 1.481 m² ein nicht unerhebliches Potential für eine weitere Bebauung. Insofern ist unter Berücksichtigung heutiger Anforderungen an eine zeitgemäße Bauleitplanung und einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden die Schaffung einer weiteren Baumöglichkeit möglich. Über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer ist sichergestellt, dass die neu entstehende Baumöglichkeit innerhalb von 3 Jahren ab Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften mit einem Wohngebäude bezugsfertig bebaut wird. Somit ist gewährleistet, dass keine neue Baulücke entstehen kann.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurden an den Bestand angepasst und zeitgemäß behutsam weiterentwickelt. Durch das erzwungene Abrücken von der Nachbargrenze zum Grundstück Flst. Nr. 195/4 um 3,50 m in Kombination mit der dortigen Verbotfläche für Garagen, Carports, offene Stellplätze und Nebengebäude ist sichergestellt, dass die Neubebauung nachbarschaftsverträglich erfolgt. Darüber hinaus wird zur Ortsrandeingrünung ein Pflanzstreifen vorgesehen, der mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bestocken ist. Im Übrigen wurden die Vorschriften auf das zum planungsmäßigen Einfügen und zur Sicherung der gestalterischen Verträglichkeit notwendige Maß beschränkt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften umfasst den im zeichnerischen Teil vom 07.07.2020 dargestellten Bereich. Es handelt sich dabei um das Grundstück Flst. Nr. 195/2, Gemarkung Dörnach, mit einer Fläche von 1.481 m².

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. Durch die Schaffung einer weiteren Baumöglichkeit auf dem vorliegenden, komplett innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichen Grundstück, handelt es sich unstrittig 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. Vorbereitende Bauleitplanung

Die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegende Fläche ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pliezhausen-Walddorfhäslach als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Es wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt, der Bebauungsplan

ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weshalb keine Anpassung erforderlich ist.

5. 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 erst nach einiger Zeit Gebrauch gemacht. Die zeitliche Spanne zwischen Änderung / Schaffung des Planungsrechts und der Realisierung von Bauvorhaben ist im Einzelfall nicht immer 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