11.01.2021
AZ 621.41
Carolin Gerster

Änderung des Bebauungsplans "Hinter Gärten I", Pliezhausen, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

- Aufstellungsbeschluss**
- Entwurfsfeststellung**

I. Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan „Hinter Gärten I“, Pliezhausen, wird gemäß §§ 2 Abs. 1, 1 Abs. 8 i.V.m. § 13 BauGB entsprechend der Begründung im vereinfachten Verfahren geändert.
2. Die Entwürfe der Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus dem Entwurf des Änderungsdeckblatts vom 11.01.2021 (Anlage 1), dem Entwurf der Satzung vom 11.01.2021 (Anlage 2) und dem Entwurf des Änderungsdeckblatts zum Textteil vom 11.01.2021 (Anlage 3), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 11.01.2021 (Anlage 4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

II. Begründung

Der Bebauungsplan „Hinter Gärten I“ ist ursprünglich am 19.12.1974 in Kraft getreten und wurde seither punktuell mehreren Änderungen unterzogen. Im Plangebiet wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und 0,4 festgesetzt. Bei der zuletzt im Jahr 2016 durchgeführten grundlegenden Überarbeitung des Bebauungsplans wurde festgelegt, dass für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung die BauNVO 1990 maßgeblich sein soll. Demnach werden bei der Berechnung der GRZ die Flächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitgerechnet (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Bei Bauvorhaben, die vor der Überarbeitung genehmigt wurden, war indes die BauNVO 1962 und 1968 maßgeblich. Demnach wurden damals bei der Berechnung der GRZ u. a. die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht mitgerechnet.

In diesem Zusammenhang treten vor allem aktuell bei der Genehmigung von Bauvorhaben auf bereits bebauten Grundstücken, welche mit einer Grundstücksfläche bis maximal 500 m² im Verhältnis zu den sonst im Plangebiet eher größeren Grundstücken deutlich kleiner sind, Probleme bei der Einhaltung der festgesetzten GRZ im Hinblick auf die Nebenanlagen auf. Unter Umständen kann es bei einer Neuberechnung der Grundflächenzahl gemäß den Vorgaben der BauNVO 1990 bei bereits bebauten Grundstücken mit einem genehmigten Wohngebäude

dazu kommen, dass nach heutigem Recht ohne umfangreiche bauliche Änderungen die festgesetzte GRZ bereits überschritten wird, da nach den Baunutzungsverordnungen vor 1990 diese Flächen überspitzt formuliert gewissermaßen „unbeschränkt“ errichtet werden durften. Erst seit der BauNVO 1968 werden zumindest Garagen und überdachte Stellplätze angerechnet, soweit sie 0,1 der Grundstücksfläche übersteigen.

Es treten hierbei Situationen auf, bei denen geringfügige bauliche Änderungen im Zusammenhang mit den planungsrechtlichen Gegebenheiten aktuell nicht machbar sind. Da jedoch auch bei den deutlich kleineren Grundstücken im Plangebiet das Bedürfnis besteht, auch künftig kleinere bauliche Änderungen, z.B. die Errichtung von Garagen und Carports durchführen zu können, soll dem im Plangebiet mit einer entsprechenden Änderung des Bebauungsplans Rechnung getragen werden. Zwar wollte man -nach wie vor richtigerweise- mit der Umstellung auf die BauNVO 1990 die erstmalige Erfassung auch der Nebenanlagen zur Reglementierung der zulässigen Versiegelung erreichen. Zugleich zeigt sich in der Praxis, dass vor allem bei Grundstücken kleiner 500 m² die gesetzliche Regelung, dass Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige GRZ um 50 v.H. überschreiten dürfen (also bspw. bei einer GRZ von 0,3 um zusätzliche 0,15 der maßgeblichen Grundstücksfläche) häufig nicht ausreicht, um die nach heutigen Maßstäben notwendigen Nebenanlagen umsetzen zu können. Daher entspricht es der gängigen Regelungspraxis der Gemeinde Pliezhausen, auch bei neueren Bebauungsplänen (z.B. „Michelreis III“, „Walddorfer Wasen III“) von der gesetzlichen Möglichkeit, größere Überschreitungen als 50 v.H. zuzulassen, Gebrauch zu machen. Bei der Überarbeitung 2016 wurde dieser Umstand für das Plangebiet, in dem zwar Grundstücke größer 500 m² üblich, aber eben auch kleinere Grundstücke vorhanden sind, nicht berücksichtigt. Aus Anlass eines aktuellen Bauvorhabens soll dieser Umstand nun für das Plangebiet korrigiert werden.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die zulässige Überschreitung der GRZ mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei Grundstücken mit bis zu 500 m² maßgebender Grundstücksfläche bis zu einer GRZ von 0,6 zu erhöhen. Dieses Maß ermöglicht die bedarfsgerechte und sinnvolle Nutzung der Grundstücke und korrespondiert dabei gleichzeitig angemessen mit dem Ziel einer sinnvoll reglementierten Flächenversiegelung. Für die Grundstücke, für die eine GRZ von 0,4 bereits festgesetzt ist, ändert sich aufgrund der gesetzlichen Überschreitungsregelung von 50 v.H. nichts.

Berechnungsbeispiel

Maßgebende Grundstücksfläche	festgesetzte GRZ	zulässige Hauptnutzung	zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO (50 v.H.)	zulässige Gesamtnutzung	zulässige Überschreitung nach der vorgeschlagenen Regelung (bis GRZ 0,6)	zulässige Gesamtnutzung
500	0,3	150 m ²	75 m ²	225 m ²	150 m ²	300 m ²
500	0,4	200 m ²	100 m ²	300 m ²	100 m ²	300 m ²

Das Berechnungsbeispiel zeigt auf, dass die vorgeschlagene Überschreitungsregelung mit der von der BauNVO für allgemeine Wohngebiete (ohne abweichende Bebauungsplanregelung) grundsätzlich vorgesehenen Obergrenze einer Gesamtnutzung von 0,6 (GRZ max. 0,4 plus Überschreitung nach § 19 Abs.4 mit 50 v.H.) korrespondiert. Gleichzeitig ermöglicht sie eine angemessene Nutzung der Grundstücke mit Nebenanlagen (eine Doppelgarage von 6 x 6 m Grundfläche bspw. verursacht bereits eine Flächennutzung von 36 m²) und stellt die Grundstücke mit einer GRZ-Festsetzung von 0,3 bei der Gesamtnutzung den Grundstücken mit einer GRZ von 0,4 gleich, ohne die Hauptnutzung zu erhöhen, weshalb die städtebaulichen Grundzüge gewahrt bleiben.

Die Grundzüge der Planung werden daher durch diese Änderung des Bebauungsplanes 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. Somit erfolgt nun zunächst die öffentliche Auslegung der Entwürfe und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

gez.
Carolin Gerster

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des Änderungsdeckblatts vom 11.01.2021
- Anlage 2: Entwurf der Satzung vom 11.01.2021
- Anlage 3: Entwurf des Änderungsdeckblatts zum Textteil vom 11.01.2021
- Anlage 4: Entwurf der Begründung vom 11.01.2021
- Anlage 5: Textteil und Örtliche Bauvorschriften „Hinter Gärten I“ in der bislang gültigen Fassung