

30.03.2021
AZ 621.41
Stefan Adam

Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Hinter Gärten II", Pliezhausen

- Wiederaufgreifen des seither ruhenden Verfahrens im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB / erneuter Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**
- Feststellung Änderungsentwürfe**

I. Beschlussvorschlag

1. Das mit Beschluss vom 19.06.2018 eingeleitete und derzeit ruhende Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Hinter Gärten II“, Pliezhausen, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird wieder aufgegriffen und entsprechend den Darstellungen in der Begründung fortgeführt. Das Verfahren wird hierzu im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fort- und durchgeführt. Hierzu wird der erforderliche erneute Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB gefasst und das bisherige Verfahren förmlich eingestellt.
2. Die Entwürfe der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus dem Entwurf des Änderungsdeckblatts zum zeichnerischen Teil vom 30.03.2021 (Anlage 1), dem Entwurf der Satzung vom 30.03.2021 (Anlage 2) und dem Entwurf des Deckblatts zum Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 30.03.2021 (Anlage 3), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 30.03.2021 (Anlage 4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

II. Begründung

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.06.2018 beschlossen, den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Hinter Gärten II“, Pliezhausen, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern - auf die diesem Beschluss zugrundeliegende Drucksache Nr. 92/2018 (Anlage 5) wird diesbezüglich verwiesen. Noch bevor der ortsüblichen Bekanntmachung des seinerzeitigen Aufstellungsbeschlusses zerschlug sich kurzfristig der die damals avisierte Änderung auslösende Bauwunsch, weshalb das Verfahren seinerzeit aus Effizienzgründen nicht weiterbetrieben wurde. Zwischenzeitlich hat sich im Rahmen einer Detailprüfung gezeigt, dass sich die seinerzeit avisierte Neuaufstellung nur mit einem sehr hohen planerischen und

vermessungstechnischen Aufwand im Hinblick auf die Erstellung eines neuen zeichnerischen Teils erreichen ließe, ohne dass hieraus ein in einem angemessenen Verhältnis zum Aufwand stehender Mehrwert resultieren würde. Gleichzeitig können die gewünschten grundlegenden Modernisierungen und Überarbeitungen auch durch eine Neufassung der textlichen Regelungen unter Beibehaltung des bisherigen zeichnerischen Teils mit erheblich überschaubarerem Aufwand erreicht werden. Da nun im Plangebiet ein neuerlicher Bauwunsch im Hinblick auf den Umbau und die Modernisierung eines bestehenden Gebäudes, insbesondere im Hinblick auf die Errichtung von Dachaufbauten, besteht, soll das notwendige Änderungsverfahren daher nun in dieser Form durchgeführt werden. Dabei ist der Wechsel vom vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angezeigt, weshalb formal für dieses ein erneuter Aufstellungsbeschluss erforderlich ist.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Hinter Gärten II“ sind am 20.12.1974 in Kraft getreten und wurden seither mehrfach geändert. Das Plangebiet umfasst das Geviert zwischen Friedrichstraße, Buchenstraße, Birkenweg und dem südlich der vorhandenen Bebauung verlaufenden Fußweg sowie die beiden direkt nördlich an den Birkenweg angrenzenden Baugrundstücke. Im Plangebiet sind der Topographie folgende und an den Hang angepasste flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 30° zulässig, lediglich im Bereich der zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits vorhandenen Bebauung an der Friedrichstraße, für welche steiler geneigte Dächer charakteristisch sind, wurde im Zuge einer Bebauungsplanänderung im Jahr 1987 die zulässige Dachneigung von Satteldächern auf 28° bis 45° erhöht. Für das Grundstück Birkenweg 1 wurde zudem 1999 eine Dachform von zwei im Winkel von 90° zueinander verlaufenden Pultdächern festgelegt. Der seinerzeitigen Gestaltungsvorgabe folgend sind im Plangebiet Dachaufbauten bislang nicht zulässig, gleichwohl punktuell im schon früher bebauten Bereich an der Friedrichstraße vorhanden.

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 Bebauungsplangebietten 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, wenn konkrete Bauwünsche bestehen, wird das jeweilige Bebauungsplanverfahren vorgezogen eingeleitet. Für das Gebiet „Hinter Gärten II“ besteht nun ein entsprechender Bauwunsch, so dass dieses Bebauungsplanänderungsverfahren nun durchgeführt werden soll. Zudem werden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften zeitgemäß überarbeitet und unter Wahrung der städtebaulichen und gestalterischen Grundsätze an heutige Erfordernisse und aktuell geltendes Recht angepasst.

Ein weiteres wesentliches Element der Bebauungsplanänderung ist die Fortführung der begonnenen Überarbeitung sämtlicher Bebauungspläne im Gemeindegebiet hinsichtlich der Zulässigkeitsmaßstäbe von Garagen und überdachten Stellplätzen. Dort, wo die Zulässigkeitsmaßstäbe von Garagen und überdachten Stellplätzen relativ eng gefasst sind, sollen nach und nach einheitliche Rahmenbedingungen durch eine Flexibilisierung der Bebauungsplanvorschriften erreicht werden, um die Schaffung sicherer Unterstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge, nicht zuletzt aufgrund des Hagelunwetters im Jahr 2013, zu ermöglichen. So wurden seither bereits mehrere Bebauungspläne entsprechend geändert.

Ziel ist es, nach und nach sämtliche Bebauungspläne im gesamten Gemeindegebiet in dieser Hinsicht zu überarbeiten. Dies ist auch von der Erwartungshaltung getragen, dass durch die Erleichterungen weitere private Parkierungsflächen geschaffen werden, wodurch der öffentliche Verkehrsraum von parkenden Fahrzeugen entlastet werden soll. Es werden somit Ausnahmemöglichkeiten für die flexible Zulassung von Garagen und überdachten Stellplätzen aufgenommen. Da jedoch städtebauliche und verkehrliche Belange nicht entgegenstehen dürfen und die Inanspruchnahme der Ausnahmemöglichkeit des Einvernehmens der Gemeinde bedarf, verbleiben im Rahmen des notwendigen bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens genügend Einflussmöglichkeiten für die Gemeinde, um die städtebauliche und verkehrliche Eignung der Standorte im Einzelfall sicherzustellen und angemessen beeinflussen zu können. Im Bebauungsplan „Hinter Gärten I“ ist bereits eine Ausnahmemöglichkeit für die Zulassung von Garagen vorgesehen, allerdings bedarf diese des Einvernehmens der davon betroffenen Nachbarn. Diese Regelung, die zwar einen sehr weitgehenden Schutz der Interessen der Nachbarn beinhaltet, jedoch im Lichte der Schaffung von Abstellmöglichkeiten nicht mehr zeitgemäß ist, soll angesichts der gesetzlich geregelten maximalen Grenzbaumöglichkeiten (§ 6 Abs. 1 LBO), die definieren, welches Maß an Grenzbebauung hinzunehmen ist und die im Zusammenspiel mit dem Gebot der Rücksichtnahme im Sinne des Nachbarschutzes ausreichend sind, aufgehoben und durch eine neue Ausnahmemöglichkeit ersetzt werden, die nicht mehr des Einvernehmens der Nachbarn bedarf. So soll nun auch vorliegend im Plangebiet „Hinter Gärten II“ diese Ausnahmemöglichkeit geschaffen werden, da kein zwingendes städtebauliches Erfordernis mehr für die Fixierung auf die Garagenbaufenster gegeben ist.

Vorgesehen wird zudem eine Ausnahmemöglichkeit für die Überschreitung der nicht straßenseitigen Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen bis max. 20 m² je Grundstück. Damit soll auf den Grundstücken die Möglichkeit zur Schaffung von Anbauten, Wintergärten etc. geschaffen werden, was die Möglichkeit zur Erweiterung von vorhandenem Wohnraum bietet und gleichzeitig der gewachsenen harmonischen städtebaulichen Struktur Rechnung trägt.

Gleichzeitig wird ein Pflanzgebot für Einzelbäume (1 Baum je 300 m² Grundstücksfläche, mind. jedoch 1 Baum je Baugrundstück) eingeführt, was im Falle dessen Eingreifens (z.B. im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren oder beim möglichen Erlass von Pflanzgeboten nach § 178 BauGB) dazu führt, dass die vorhandenen, teilweise sehr großzügigen Grünbereiche unmittelbar angrenzend an den Ortskern städtebaulich und ökologisch weiter aufgewertet werden, ohne die Grundstückseigentümer über Gebühr zu belasten. Stellenweise sind bereits Baumpflanzungen vorhanden, die indes aus städtebaulicher und ökologischer Sicht durchaus noch zahlreicher werden dürften.

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO ermächtigt die Gemeinde, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen. Gleichwohl bedeutet dies nicht, dass für das gesamte Gemeindegebiet gleichermaßen pauschale, einheitliche Regelungen getroffen werden können, da in der Regel davon ausgegangen wird, dass die Verhältnisse in einer Gemeinde unter dem Aspekt eines zusätzlichen Stellplatzbedarfs zu verschieden sind, um diese einer einheitlichen Regelung zugänglich zu machen. Insofern muss jede Erhöhung der Stellplatzzahl von gebietsbezogenen Erwägungen getragen werden.

Um für künftige Vorhaben (Neubau, Änderung, Nutzungsänderung) hier zum Einen gleiche Rahmenbedingungen zu schaffen und zum Anderen eine gewisse Entlastung des öffentlichen Straßenraums herbeizuführen, sollen künftig 2,0 Stellplätze je Wohneinheit vorgeschrieben werden und zwar unabhängig von der jeweils konkreten Ausgestaltung. Damit soll vor allem dem Umstand Rechnung getragen werden, dass im Plangebiet in den öffentlichen Straßenräumen in unmittelbarer Nähe zum Ortskern ausreichend Parkierungsmöglichkeiten nicht vorhanden sind; die Vorschrift dient daher dazu, auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend Stellmöglichkeiten zu schaffen. Seit 2018 hat sich die Stellplatzsituation in diesem Bereich weiter verschärft, sodass von der seinerzeit vorgesehenen Anhebung auf 1,5 Stellplätze je Wohnung abgesehen werden und stattdessen eine Stellplatzvorgabe von 2,0 pro Wohnung erfolgen soll. Aus Gründen der Minimierung von Flächenversiegelungen sowie der Entlastung der öffentlichen Entwässerungssysteme soll zugleich die Ausführung offener Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen verbindlich vorgegeben werden.

Für die Grundstücke Flst. Nrn. 1411/2 und 1411/3 wurden bereits 2004 im Rahmen einer umfassenden Änderung neue planungsrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen. Diese sollen für diese Grundstücke beibehalten werden, sodass hier künftig die Änderungsvorgaben in ergänzender Verbindung mit den neuen textlichen Regelungen gelten sollen. Geändert und angepasst werden sollen die Vorgaben für Dachgauben im Sinne der angestrebten Vereinheitlichung sowie die Erhöhung des Stellplatzschlüssels wie vorstehend beschrieben.

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 im Bestand, der moderaten Erhöhung der Nutzungsdichte, der moderaten Ausweitung der Baumöglichkeiten durch Zulassung von bestimmten Nutzungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie vor allem der deutlich besseren Nutzung der Dachgeschosse und ist somit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Maßnahme dient damit vor allem auch der Nachverdichtung und effizienteren Flächennutzung im Bestand und ist geeignet, die weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entsprechend zu reduzieren. 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. Somit werden im Verfahren nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses durch den Gemeinderat nun zunächst die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Benachrichtigung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des Änderungsdeckblatts zum zeichnerischen Teil vom 30.03.2021
- Anlage 2: Entwurf der Satzung vom 30.03.2021
- Anlage 3: Entwurf des Deckblatts zum Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 30.03.2021
- Anlage 4: Entwurf der Begründung vom 30.03.2021
- Anlage 5: Textteil und Örtliche Bauvorschriften in der derzeit gültigen Fassung