Anlage 4 zur Drucksache Nr. 49/2021

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

AZ 621.41
07.04.2021

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Bauhofgelände“, Pliezhausen (Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Inhalt und Ziel der Planung

In seiner öffentlichen Sitzung am 23.02.2021 hat der Gemeinderat den Neubau eines Sozialgebäudes für den Gemeindebauhof auf dem Bauhofgelände Robert-Bosch-Straße 20, Pliezhausen, beschlossen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Industriegebiet Jäcklesäcker“, Pliezhausen. Dieses Planwerk, dessen Ursprünge bis in die 1960er-Jahre zurückreichen, wurde bereits vielfach geändert, für das Bauhofareal zuletzt im Jahr 2007 (Errichtung eines überdachten Lagerplatzes). So ist ein Geflecht aus Deckblättern und textlichen Vorschriften entstanden, das es sehr schwer macht, auf wenige Blicke die gesamten bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben, die für das Bauhofgelände maßgeblich sind, zuverlässig zu erfassen. Daher sollen nun, einhergehend mit der Anpassung des Baurechts für das anstehende Vorhaben, ein eigenständiger Bebauungsplan und eigenständige Örtliche Bauvorschriften für das Bauhofgelände geschaffen werden. Dies dient der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit sowie Übersichtlichkeit des Planwerks. Hierzu sollen die bestehenden Vorschriften des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften weitestgehend in das neue Planwerk überführt sowie gleichzeitig entschlackt und harmonisiert werden (zum Beispiel durch eine vereinheitlichende Zusammenführung der bislang heterogen festgesetzten Art der baulichen Nutzung -teilweise Gemeinbedarfsfläche „Bauhof“ und teilweise Gewerbegebiet GE 3- in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ für das gesamte Areal).

Gleichzeitig sollen vor allem die überbaubaren Grundstücksflächen moderat und bedarfsgerecht erweitert werden, zudem soll der Bebauungsplan künftig alle Festsetzungen enthalten, die für seine Qualifizierung im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich sind (vorliegend bislang (teilweise) fehlend überbaubare Grundstücksfläche und Maß der baulichen Nutzung). Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die gestalterischen Vorgaben der Örtlichen Bauvorschriften sollen dabei auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden, das zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines harmonischen Einbettens in die bestehende Umgebungsbebauung unabdingbar ist. Die vorhandenen Festsetzungen im Hinblick auf flächige Pflanzgebote (städtebaulicher Natur) werden

weitestgehend übernommen, dasselbe gilt für die vorhandene Retentionsmulde zur Regenwasserrückhaltung.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil vom 07.04.2021 dargestellt und umfasst das Grundstück Flst. Nr. 2431 der Gemarkung Pliezhausen mit einem Flächeninhalt von 6.759 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. Die beabsichtigte Planung dient der moderaten Ausweitung der Baumöglichkeiten durch Zulassung einer etwas umfangreicheren überbaubaren Grundstücksfläche und ist somit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Maßnahme dient damit vor allem auch der weiteren Nachverdichtung (im weiteren Sinne) und vor allem 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 aufgestellt 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 aufgestellt.

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 häufig 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. Vorliegend ist von einer zeitnahen Inanspruchnahme des erweiterten Baurechts auszugehen, weshalb die Bauherrschaft auf die zu beachtenden artenschutzrechtlichen Belange hingewiesen wird. Das entsprechende Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde ist überdies dem Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften, die weitere Hinweise enthalten, als Anlage 1 beigefügt.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom TT.MM.JJJJ zugrunde.

Pliezhausen, den

_____

Christof Dold, Bürgermeister