

29.11.2021
AZ 621.41
Carolin Gerster

2. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Walddorfer Wasen III", Gniebel, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
- Aufstellungsbeschluss
- Entwurfsfeststellung

I. Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Walddorfer Wasen III“, Gniebel, werden gemäß § 2 Abs.1 und § 1 Abs. 8 BauGB entsprechend den Darstellungen in der Begründung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.
2. Die Entwürfe der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus dem Entwurf des Änderungsdeckblatts zum zeichnerischen Teil vom 29.11.2021 (Anlage 1), dem Entwurf der Satzung vom 29.11.2021 (Anlage 2) und dem Entwurf des Änderungsdeckblatts zum Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 29.11.2021 (Anlage 3), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 29.11.2021 (Anlage 4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

II. Begründung

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Walddorfer Wasen III“, Gniebel, die am 26.01.2018 in Kraft getreten sind, setzen die städtebauliche Ordnung und die gestalterischen Vorgaben für das gleichnamige und sich derzeit in Aufsiedlung befindliche Neubaugebiet fest. Seit dem Inkrafttreten wurde bereits im Jahr 2021 eine Änderung vorgenommen (Rechtskraft 02.07.2021). Anlass der aktuellen Änderung ist die Auslegung der Vorschriften zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und die Vorgabe zur Einhaltung von Mindestabständen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei der Errichtung von Stützmauern und Einfriedungen in einem aktuellen Fall durch die untere Baurechtsbehörde beim Landratsamt Reutlingen. In Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen heißt es nämlich in der derzeit gültigen Fassung:

Je Grundstück ist maximal eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes als Gebäude ohne Aufenthaltsraum zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze werden hierauf nicht angerechnet. Das Nebengebäude darf eine Größe von maximal 20 m³ umbautem Raum nicht überschreiten und ist nur auf dem der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Grundstücksbereich hinter der Bauflucht, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.

Diese Festsetzung wird von der unteren Baurechtsbehörde dahingehend ausgelegt, dass sich der Begriff der öffentlichen Verkehrsfläche auch auf die im Gebiet vorhandenen öffentlichen Fußwege bezieht und somit die Grundstücke, welche sowohl an die öffentliche Straße als auch an den öffentlichen Fußweg angrenzen, in der Standortwahl ihrer Nebenanlagen zusätzlich eingeschränkt werden. Diese Auslegung ist vom Planungswillen der Gemeinde nicht gedeckt. Bei der damaligen Planaufstellung ist trotz größter Sorgfalt die Anpassung der Standardfestsetzungen bezüglich der Nebenanlagen an die besondere Situation der Grundstücke, welche an die öffentlichen Fußwege angrenzen, unterblieben. Im Hinblick auf die Regelungen zur Standortfestsetzung von Nebenanlagen verfolgt die Gemeinde die Zielsetzung, dass diese im rückwärtigen Grundstücksbereich und nicht in den Vorgärten platziert werden sollen. Als Vorgarten wird der Grundstücksbereich angesehen, welcher direkt an die öffentliche Straße, welche eine Funktion für den Fahrzeugverkehr einnimmt, angrenzt. Diese Regelung verfolgt das städtebauliche Ziel, dass die Hauptgebäude den Straßen gegenüber frei gestellt und die Vorgärten einsichtig sein sollen („Prinzip der offenen Vorgärten“). Aus diesem Grund soll nun im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung eine Klarstellung hinsichtlich der Standorte für Nebenanlagen erfolgen.

Im Zuge dieser klarstellenden Änderung sollen auch die Örtlichen Bauvorschriften im Hinblick auf die Möglichkeit zur Zulassung von Ausnahmen von den Mindestabständen von Stützmauern und Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen ergänzt werden. Die Örtlichen Bauvorschriften enthalten derzeit folgende Bestimmung:

Mit der äußersten Kante von Stützmauern und Einfriedungen ist zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Diese Bestimmung beinhaltet aktuell eine Regelungslücke dahingehend, dass bisher keine Festsetzung bezüglich der Unterschreitung des Mindestabstandes vergleichbar mit der für Garagen vorgesehenen Ausnahmeregelung getroffen wurde. Die Vorgabe zur Einhaltung des Mindestabstandes bietet die Möglichkeit, im Einzelfall angemessen über Abstände zu entscheiden, die dafür notwendig sind, Eingriffe in die bestehenden Baulichkeiten im Falle von späteren Straßenbauarbeiten zu vermeiden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Belange entgegenstehen. Da bereits eine Unterschreitung des Mindestabstandes mit Garagen bei Fußwegen im Gebiet zugelassen wurde, soll durch die Ergänzung der bestehenden Festsetzung dies nun auch mit Stützmauern möglich sein. Diese Regelung korrespondiert dann stringent mit den für Garagen geltenden Vorgaben.

Die Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB (i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO), da die Grundzüge der Planung hierdurch nicht berührt werden. Im vereinfachten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet, worauf im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen wird. Somit erfolgen nun zunächst die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

gez.
Carolin Gerster

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des Änderungsdeckblatts zum zeichnerischen Teil vom 29.11.2021
- Anlage 2: Entwurf der Satzung vom 29.11.2021
- Anlage 3: Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 29.11.2021
- Anlage 4: Entwurf der Begründung vom 29.11.2021
- Anlage 5: Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Walddorfer Wasen III“ (Textteil) in der derzeit gültigen Fassung