

19.05.2022
AZ 621.41; 632.6
Stefan Adam

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Neckarstraße / Untere Bachstraße", Pliezhausen / Bauvorhaben Untere Bachstraße 6, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

1. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus dem Entwurf des zeichnerischen Teils vom 17.05.2022 (Anlage 1), dem Entwurf der Satzung vom 17.05.2022 (Anlage 2) sowie dem Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 17.05.2022 (Anlage 3), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 17.05.2022 (Anlage 4).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.
3. Das Einvernehmen der Gemeinde zur Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird erteilt. Die Bestimmungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung von Belägen sowie Flachdächern sind einzuhalten.

II. Begründung

Auf die Drucksachen Nr. 8/2020 sowie 17/2021 wird verwiesen. Für das Plangebiet „Neckarstraße / Untere Bachstraße“ hat der Gemeinderat am 21.01.2020 beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einen Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften aufzustellen. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Pliezhausen am 24.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Planungsziel war und ist, eine maßvolle Nachverdichtung und angemessene Innenentwicklung unter Bewahrung der gewachsenen Struktur sowie Bebauungs- und Nutzungsdichte, auch hinsichtlich der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, dieses Bereichs sicherstellen zu können. Überdies werden auch verträgliche und dem Ortsbild sowie der Topographie angepasste und angemessene Straßenabwicklungen als Planungsziel verfolgt. Mit dem künftigen Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften sollen Fehlentwicklungen vermieden und eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Dabei können und sollen der zentralen und im Ortsbild exponierten Lage des Gebiets angemessene Festsetzungen und gestalterische Vorgaben durch den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften festgelegt werden, um auf diese Weise die Planung zu sichern. Dies ist notwendig, um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten. Insbesondere werden der Erhalt der bestehenden Bebauungs- und

Nutzungsichte und -struktur und deren moderate, verträgliche und angemessene Weiterentwicklung als Planungsziel verfolgt. Dabei sollte im weiteren Verfahren auch die mögliche Festsetzung einer Höchstzahl an zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) sensibel geprüft werden; die Anzahl von Wohneinheiten ist nämlich - außer im Rahmen der Prüfung des Gebots der Rücksichtnahme - kein Beurteilungskriterium des bisherigen Zulässigkeitsmaßstabs nach § 34 BauGB. Zum Erreichen des vorgenannten Planungsziels war und ist daher ein Bebauungsplan sowohl bauplanungsrechtlich erforderlich als auch städtebaulich angezeigt. Zur Sicherung der Planung hat der Gemeinderat am 23.02.2021 eine Veränderungssperre erlassen, die am 26.02.2021 in Kraft getreten ist.

Nunmehr wurden die Bebauungsplanentwürfe erarbeitet, welche einerseits die Planungsziele umsetzen und andererseits auch ausreichende und angemessene Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Auf die beigefügten Entwurfsunterlagen wird verwiesen. Nach deren Billigung durch den Gemeinderat erfolgen die öffentliche Auslegung der Entwürfe nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die im zeichnerischen Teil (Anlage 1) noch händisch eingezeichneten Ergänzungen müssen vom beauftragten Ingenieurbüro für die Auslegungsentwürfe noch grafisch umgesetzt werden.

Zwischenzeitlich wurde ein Bauantrag zum Abbruch des bestehenden Gebäudes ehem. Neckarstraße 5, jetzt 7 (ehem. Farrenstall) eingereicht. Dieses Grundstück soll mit Teilen des bisherigen Grundstücks Flst. Nr. 690 zusammengelegt und einer Neubebauung mit einem Sechsfamilienhaus zugeführt werden. Auf die beigefügten Baugesuchsunterlagen in Anlage 6 wird verwiesen. Die Gemeinde befindet sich hinsichtlich dieses Bauvorhabens bereits seit einiger Zeit in Abstimmung mit der Bauherrschaft. Zu einem ersten Planungsvorschlag wurde vom Bauausschuss das Einvernehmen zu einer Ausnahme von der Veränderungssperre versagt (Drucksache Nr. 54/2021). Der jetzt vorgelegte, überarbeitete Entwurf trägt den planerischen Zielsetzungen der Gemeinde Rechnung und kann im vorliegenden Bebauungsplanentwurf abgebildet werden. Daher kann das Einvernehmen zu einer Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass den Bestimmungen des Planentwurfs entsprechend der geplante Flachdachverbindungsbau, welcher auf Anregung der Gemeinde zur Auflockerung des Bauwerks vorgesehen wurde, mit einer Dachbegrünung versehen wird. Zudem müssen die Bestimmungen über die offene Ausführung von Belägen eingehalten werden.

Nach § 5 Abs. 2 Nrn. 1.2 und 1.4 der Hauptsatzung der Gemeinde Pliezhausen ist der Bauausschuss zuständig für die Erklärung des Einvernehmens der Gemeinde bei der Entscheidung über die Zulassung von Ausnahmen und die Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (§§ 31 und 36 BauGB) sowie die Zulassung von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§§ 34 und 36 BauGB). Gemäß § 5 Abs. 3 der Hauptsatzung obliegt die Zuständigkeit nach Absatz 2 dem Bauausschuss indes nur, wenn die jeweilige Angelegenheit für die Gemeinde nicht in städtebaulicher oder bauleitplanerischer Hinsicht von grundsätzlicher Bedeutung oder besonderer Wichtigkeit ist. Im Zusammenhang mit der Beratung des Bebauungsplanentwurfs,

welche auch Voraussetzung für die Entscheidung über eine Ausnahme von der Veränderungssperre ist, liegen diese Voraussetzungen vor, weshalb der Gemeinderat zu dieser Entscheidung berufen ist. Der Gemeinderat kann überdies nach der Hauptsatzung jede Angelegenheit eines beschließenden Ausschusses an sich ziehen.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des zeichnerischen Teils vom 17.05.2022
- Anlage 2: Entwurf der Satzung vom 17.05.2022
- Anlage 3: Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 17.05.2022
- Anlage 4: Entwurf der Begründung vom 17.05.2022
- Anlage 5: Höhenbestandsplan
- Anlage 6: Baugesuchsunterlagen öffentlich

Nichtöffentliche Anlage: Baugesuchsunterlagen datenschutzrelevant (Grundrisse) und Angaben zum Bauherrn