



# **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Neckarstraße / Untere Bachstraße", Pliezhausen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

## **BEGRÜNDUNG**

### 1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

Das Geviert zwischen der Neckarstraße, der Unteren Bachstraße, der Sulzstraße und der Esslinger Straße liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, es existiert lediglich eine Baulinie aus dem Jahr 1935 entlang der Neckarstraße. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben somit gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung.

In dem Gebiet ist zunächst keine sehr homogene Bebauungsstruktur erkennbar. Es sind unterschiedliche Grundstücksgrößen mit unterschiedlich intensiven Nutzungen hinsichtlich der überbauten Grundstücksflächen, des Maßes der baulichen Nutzung, aber auch der Anzahl der Wohneinheiten vorhanden. Im Rahmen der nach § 34 Abs. 1 BauGB bislang zulässigen offenen Bauweise sind zudem bislang Einzel- und Reihenhäuser entstanden, Doppelhäuser sind derzeit auf den Grundstücken Flst. Nrn. 684 und 685/1 im Entstehen begriffen. Trotz der auf den ersten Blick heterogenen Bebauungsstruktur wurde, auch bei der Zulassung dreier Bauvorhaben in der jüngeren Vergangenheit, stets sorgfältig darauf geachtet, dass keine negative Veränderung des Gebietscharakters in Richtung einer zu intensiven Verdichtung des Gebiets hinsichtlich der überbauten Grundstücksfläche, des Maßes der baulichen Nutzung, aber auch bezüglich der Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude, erfolgt. So sind bislang auch trotz einer gewissen Verdichtung keine zu intensiven Nutzungen im Hinblick auf die überbaute Grundfläche und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Anzahl der Wohneinheiten entstanden, vielmehr ist nach wie vor eine gewisse (zwar eingeschränkte) Auflockerung bzw. Kleinteiligkeit im weiteren Sinne vorhanden. Auch auf den Schutz des Ortsbildes von Pliezhausen in diesem exponierten Ortseingangsbereich an der K 6756 wurde Wert gelegt.

In dem bislang nicht überplanten Gebiet stehen weitere Veränderungen an. Im Plangebiet bestehen erhebliche Potentiale für eine sehr massierte, ggf. riegelartige und auch hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten nicht gebietsverträgliche Entwicklung in erheblicher Bandbreite (im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB spielt die Anzahl der Wohneinheiten - außer im Rahmen der Prüfung des Gebots der Rücksichtnahme - keine Rolle). Auf dem bisherigen Grundstück Flst. Nr. 689 wurde 2013 die Errichtung eines Vierfamilienhauses auf diesem Grundstück genehmigt, von der Baugenehmigung konnte aber aus verschiedenen Gründen kein Gebrauch

gemacht werden. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 686/1 (Neckarstraße 11) erfolgt derzeit ein Umbau, eine Erweiterung und Nutzungsänderung des bestehenden ehemaligen Metzgereigebäudes. Dort sollen künftig insgesamt 4 Wohneinheiten sowie ein Pizzalieferdienst mit Abhol- und Bringservice untergebracht werden. Die Gemeinde hat zu diesem Bauvorhaben ihr Einvernehmen nach § 34 BauGB erteilt, das Vorhaben wurde genehmigt. Im Übrigen stellt sich die Situation hinsichtlich der genehmigten Anzahlen der Wohneinheiten im Gebiet wie folgt dar:

<b>Flst. Nr.</b>	<b>Adresse</b>	<b>gen. Anzahl Wohneinheiten</b>
687/4	Neckarstraße 1	3
690	Neckarstraße 3	1
688	Neckarstraße 5	5
685/1	Neckarstraße 13	1
682/6, 682/8, 682/9, 682/10, 682/11	Sulzstraße 31, 33, 35, 37, 39	je 1

Da die weitere Entwicklung im Gebiet überdies derzeit nicht absehbar ist, sollen ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften aufgestellt werden, um eine maßvolle Nachverdichtung und angemessene Innenentwicklung unter Bewahrung der gewachsenen Struktur und 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.

Es besteht somit ein Planungsbedürfnis (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Mit dem künftigen Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften sollen Fehlentwicklungen vermieden und eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Der Bebauungsplan ist damit erforderlich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Frage der Erforderlichkeit des Bebauungsplans stellt sich in dem Zusammenhang, als dass es der Gemeinde verboten ist, eine bloße Negativ- oder Verhinderungsplanung zu betreiben. Bei Verfolgung positiver Planungsziele, wie vorliegend, ist aber durchaus auch die Verhinderung einer negativen Fehlentwicklung als erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzusehen; zu einem positiven Planungsinhalt gehören wie vorliegend auch der Erhalt und die angemessene Weiterentwicklung gewachsener Strukturen. Dass mit einem Bebauungsplan, der positive, mithin zulassende Festsetzungen enthält, immer auch Nutzungen ausgeschlossen werden bzw. beschränkende Wirkungen einhergehen, liegt in der Natur der Sache. Daher ist der künftige Bebauungsplan auch nicht als unzulässige Verhinderungsplanung anzusehen.

Im weiteren Verfahren 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 Nutzungsdichte und -struktur und deren moderate, verträgliche und angemessene Weiterentwicklung als Planungsziel verfolgt.

Dabei wird auch die Festsetzung einer Höchstzahl an zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) umgesetzt; die Anzahl von Wohneinheiten ist nämlich - außer im Rahmen der Prüfung des Gebots der Rücksichtnahme - kein Beurteilungskriterium nach § 34 BauGB. Zum Erreichen des vorgenannten Planungsziels ist daher ein Bebauungsplan sowohl bauplanungsrechtlich erforderlich als auch städtebaulich angezeigt. Die entsprechende Festsetzung erfolgt auf insgesamt maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude, was der Wahrung des Gebietscharakters unter Einräumung angemessener Weiterentwicklungsmöglichkeiten Rechnung trägt.

Die weiteren wesentlichen Festsetzungen sind dabei folgendermaßen begründet:

### 1. Art der baulichen Nutzung

Die Umgebungsbebauung im weiteren Sinne (räumlich über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgehend) entspricht bislang einem Mischgebiet. Den Darstellung des Flächennutzungsplans sowie den Planungszielen folgend wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Lediglich für das Grundstück Flst. Nr. 686/1, auf dem auf Basis des bisherigen faktischen Mischgebiets ein Pizzaliefer- und -abholservice genehmigt wurde, wird weiterhin ein Mischgebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die geordnete Entwicklung des Gemeindegebiets wird hierdurch nicht beeinträchtigt, die Festlegung entspricht dem gewünschten Gebietscharakter. Bestehende Nichtwohnnutzungen sind innerhalb des Plangebiets nicht von der Änderung des Baugebietstyps betroffen. Insofern ist abwägungsrelevant vor allem das höhere Schutzniveau im allgemeinen Wohngebiet, es sind jedoch umliegend keine Betriebe vorhanden, die hier immissionsschutzrechtlich problematisch wären. Insofern spricht gegen die Wohngebietsausweisung auch vor diesem Hintergrund nichts.

### 2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass eine geordnete Weiterentwicklung der bestehenden Struktur gewährleistet und ermöglicht ist. Die Gebäudestellung erfolgt durch Baugrenzen dabei so, dass einerseits die bestehenden Bebauungslinien

aufgegriffen werden und andererseits ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Die Höhenfestsetzungen korrespondieren mit der Bestandssituation und ermöglichen ein harmonisches Einfügen der künftigen Bebauung unter Wahrung angemessener Spielräume.

Die bisher in § 17 Absatz 1 BauNVO geregelten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung wurden in Orientierungswerte umgewandelt. Der bisherige § 17 Absatz 2 BauNVO (Überschreitung aus städtebaulichen Gründen) entfällt. Ungeachtet der Aufhebung des § 17 Absatz 2 BauNVO sind die allgemeinen Regelungen für die Aufstellung von Bebauungsplänen, beispielsweise § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen) weiterhin beachtlich. Ferner sind die Orientierungswerte wegen der zahlenmäßigen Hinterlegung auch weiterhin der Referenzmaßstab für Obergrenzen. Dabei gelten umso strengere Begründungsanforderungen je weiter die Dichtefestsetzungen über den Orientierungswerten liegen. Der Begründungsaufwand nimmt also mit zunehmender Überschreitung der Orientierungswerte und der damit zunehmenden Verdichtung fließend zu. Vereinzelt wird im Bebauungsplanentwurf vorliegend der Orientierungswert für die GRZ in allgemeinen Wohngebieten (0,4) moderat überschritten. Dies liegt einerseits im Bestand und der relativ kleinteiligen, punktuell aber verdichteten Struktur begründet, die andererseits mit dem Bebauungsplan auch im Interesse einer maßvollen Nachverdichtung angemessen weiterentwickelt und mit Spielräumen versehen werden soll. Hinzu sollen die bislang diesbezüglich nach § 34 Abs. 1 BauGB bestehenden Spielräume aufgegriffen und weiterentwickelt werden.

### 3. Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherstellung einer gebietstypischen Eingrünung wurde ein Pflanzgebot für Laubbäume vorgesehen. Damit soll der bestehende Charakter eines „sehr grünen Gebiets“ weiterentwickelt und gesichert werden und die Freiflächenqualität erhöht werden. Dies aus städtebaulichen und ökologischen Gründen.

### 4. Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften werden auf ein für die Wahrung des hergebrachten und bewährten Gestaltungskonzepts in der Umgebung notwendiges Mindestmaß beschränkt. Dabei wird als Dachform das gebietstypische Satteldach mit einer tendenziell steileren Dachneigung vorgegeben, welche aber zur Schaffung zeitgemäßen Wohnraums bis 30° abgesenkt werden darf. Die Vorgaben zur Gestaltung von Dachaufbauten folgen dem vom Gemeinderat aus Gleichbehandlungsgründen festgelegten gemeindeweit angewandten Regime. Für das Grundstück Flst. Nr. 689 wird zur Vermeidung einer riegelartigen, das Ortsbildbeeinträchtigenden Bebauung eine zweigiebelige Bebauung mit

zwischengeschaltetem, auflockernden Verbindungsbau mit begrüntem Flachdach vorgegeben.

Aus ökologischen Gründen, zur Minimierung der Flächenversiegelung und zur Gewährleistung einer möglichen Versickerung von Niederschlagswasser zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungssysteme werden Vorgaben zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Zufahrten, Garagenvorplätzen und Stellplatzflächen getroffen.

§ 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 eine gewisse Entlastung des öffentlichen Straßenraums herbeizuführen, sollen hier für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 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 ausreichend Parkierungsmöglichkeiten nicht vorhanden sind; die Vorschrift dient daher dazu, auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend Stellmöglichkeiten zu schaffen. Insbesondere die Kreisstraße 6756 (Untere Bachstraße) ist aus verkehrlichen Gründen (Leistungsfähigkeit) für eine Parkierung nicht geeignet.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften umfasst den im zeichnerischen Teil dargestellten Bereich.

## 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. Durch die Schaffung und Weiterentwicklung von Baumöglichkeiten auf den vorliegenden, gänzlich innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichen Grundstücken, handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Daher wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde 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. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird durch die Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen oftmals neues Baurecht geschaffen (z.B. durch die Aufhebung von Bauverböten) 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 erst nach einiger Zeit Gebrauch gemacht. Die zeitliche Spanne zwischen Änderung / Schaffung des Planungsrechts und der Realisierung von Bauvorhaben ist im Einzelfall nicht immer 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.

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

Pliezhausen, den TT.MM.JJJJ

---

Christof Dold  
Bürgermeister