



# **Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Brunnenstraße/Immenstraße/Talstraße", Gniebel, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

## **BEGRÜNDUNG**

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

Das Areal im Bereich des Grundstück Immenstraße 2 in Gniebel umfasst eine Fläche von ca. 1.980 m<sup>2</sup> und ist aktuell mit einem älteren Wohnhaus mit Scheune an der Immenstraße bebaut. Im südwestlichen Grundstücksbereich steht zudem ein Schuppen, der auf Basis des damals in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Südwestlicher Ortsrand“ genehmigt wurde. Dieser Bebauungsplan wurde jedoch niemals zur Rechtskraft geführt und entfaltet keinerlei Rechtswirkungen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplans Gniebel aus dem Jahr 1942, der jedoch für den südwestlichen Bereich eine Bauverbotsfläche festsetzt. Lediglich im Bereich südlich des vorhandenen Gebäudes ist noch eine kleine überbaubare Fläche ausgewiesen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften werden die bestehenden Festsetzungen des Ortsbauplans Gniebel in diesem Bereich aufgehoben. Bereits in der Vergangenheit wurde von Seiten der Grundstückseigentümer um Überprüfung gebeten, ob die Möglichkeit besteht, im südwestlichen Grundstücksbereich eine weitere Baumöglichkeit zu schaffen. Durch die Neuaufteilung der Grundstücke besteht aktuell der Wunsch zur Schaffung von zwei weiteren Baumöglichkeiten auf den Grundstücken Flst. Nrn. 126 und 125/1, jeweils Gemarkung Gniebel, zur Deckung der familiären Bedarfe. Das Gremium hatte damals bereits die Schaffung von zwei weiteren Baumöglichkeiten im Bereich des Grundstück Immenstraße 2 in Gniebel durch Aufstellung eines Bebauungsplans grundsätzlich in Betracht gezogen. Generell wird die Schaffung von innerörtlichen Baumöglichkeiten sowie die damit verbundene Innenentwicklung und Nachverdichtung begrüßt. Das Areal im Bereich Brunnenstraße, Immenstraße und Talstraße bietet aufgrund der Flächengröße das Potential für eine weitere Bebauung. Vor dem Hintergrund eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und im Hinblick auf eine zeitgemäße Bauleitplanung soll die Schaffung von zwei weiteren Baumöglichkeiten ermöglicht werden. Über einen städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern ist sichergestellt, dass die neu entstehenden Baumöglichkeiten innerhalb von 5 Jahren und innerhalb von maximal 15 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften mit jeweils einem Wohngebäude bezugsfertig bebaut werden. Somit ist gewährleistet, dass keine neuen Baulücken entstehen können.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurden an den Bestand angepasst und zeitgemäß ausgearbeitet. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die gestalterischen Vorgaben der Örtlichen Bauvorschriften sollen dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung, maßvolle Nachverdichtung und ein harmonisches Einfügen in die Bestandsbebauung sicherstellen.

Die wesentlichen Festsetzungen sind dabei folgendermaßen begründet:

### 1. Art der baulichen Nutzung

Es wird entsprechend der Umgebungsbebauung ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Im Wege der Feinsteuerung werden nicht mit dem Gebietscharakter in Einklang zu bringende Nutzungen ausgeschlossen. Die Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt gewahrt.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. 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 gewachsenen Gebietscharakter.

### 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 bestehende Bebauungslinie an der Immenstraße aufgegriffen wird und andererseits zur Talstraße hin die hier hergebrachten großzügigen Freiflächenstrukturen beibehalten werden. Dies erfolgt durch Platzierung des Baufensters im rückwärtigen Grundstücksbereich. Vorgesehen sind angemessene Überschreitungsmöglichkeiten mit untergeordneten Bauteilen. Durch eine separate Baufläche wird an hergebrachter Verortung ein Ersatzbau für die bestehende Scheune ermöglicht. Die Vorgaben für Garagen und Carports sowie Nebengebäude wurden auf ein für ein harmonisches Einfügen in die Umgebungsbebauung sowie zur Wahrung verkehrlicher Belange nötiges Mindestmaß beschränkt.

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

### 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 28° abgesenkt werden darf. Die Vorgaben zur Gestaltung von Dachaufbauten folgen dem vom Gemeinderat aus Gleichbehandlungsgründen festgelegten gemeindeweit angewandten Regime.

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 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.

### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften umfasst den im zeichnerischen Teil dargestellten Bereich. Es handelt sich dabei um die Grundstücke Flst. Nrn. 125/1 und 126, jeweils Gemarkung Gniebel.

### 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 von weiteren 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 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. 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 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 18.10.2022 zugrunde.

Pliezhausen, den TT.MM.JJJJ

---

Christof Dold  
Bürgermeister