

11.01.2023
AZ 621.41
Stefan Adam

Änderung des Ortsbauplans "Pfaffenacker", Pliezhausen, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und Erlass Örtlicher Bauvorschriften

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Entwurfsfeststellung**

I. Beschlussvorschlag

1. Der Ortsbauplan „Pfaffenacker“ wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB entsprechend den Darstellungen in der Begründung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert; gleichzeitig werden gemäß § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 13 BauGB Örtliche Bauvorschriften entsprechend den Darstellungen in der Begründung erlassen.
2. Die Entwürfe, bestehend aus dem Änderungsdeckblatt vom 11.01.2023 (Anlage 1), der Satzung vom 11.01.2023 (Anlage 2) sowie dem Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 11.01.2023 (Anlage 3), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 11.01.2023 (Anlage 4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

II. Begründung

Der Ortsbauplan „Pfaffenacker“, rechtsverbindlich seit 1926, umfasst einen Großteil des Bereichs zwischen Bachenbergstraße, Schießmauerstraße, Kelterstraße und Esslinger Straße. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB, da lediglich Baulinien, Bauverbotsflächen und Straßenflächen festgesetzt sind. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Seit seinem Inkrafttreten wurde der Ortsbauplan bei Bedarf mehrfach geändert. Teile des ursprünglichen Plangebiets wurden zudem selbstständig überplant.

Im restlichen Gebiet können Garagen und Carports bislang nur hinter der jeweiligen Baulinie, die teilweise in recht großen Abständen zur Straße verläuft, platziert werden. Im Hinblick auf die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse führt dies im Einzelfall dazu, dass nur unbefriedigende Lösungen umgesetzt werden können. Daher soll, auf Wunsch eines Bauherrn im Gebiet, mit einer Ausnahmeregelung, die sukzessive gemeindeweit umgesetzt wird, zur Schaffung weiterer Parkierungseinrichtungen ermöglicht werden, im Einzelfall Garagen und Carports auch vor der Baulinie zuzulassen. Dies mit einem stets einzuhaltenden

Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,5 m und nur sofern keine städtebaulichen (z.B. Freihaltung bedeutender / prägender Vorgartenbereiche) oder verkehrliche Belange (Sichtverhältnisse, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) entgegenstehen. Damit sind im Einzelfall sachgerechte Zulassungsentscheidungen möglich, ohne dass die bisherige Ordnung vollständig aufgegeben würde. Diese Regelung korrespondiert mit der grundsätzlichen entsprechenden Vorgehensweise in der Bauleitplanung der Gemeinde. Eine weiterhin korrespondierende Regelung wird für Nebenanlagen geschaffen, die formal den Gebäudebegriff erfüllen, aber keine Carports sind, und mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie belegt sind (z.B. auf einer entsprechenden Trägerkonstruktion). Hierbei handelt es sich um eine baurechtliche Feinheit in der Unterscheidung von Carports mit Solardach und PV-/Solaranlagen, unter denen auch geparkt werden kann, die vorliegend entsprechend abgebildet werden soll.

Im Zuge der entsprechenden Änderung des Ortsbauplans sollen für das Gebiet Örtliche Bauvorschriften aufgestellt werden. Mit diesen sollen die bauordnungsrechtlich notwendigen Mindestregelungen umgesetzt werden (Stellplatzverpflichtung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Regenwassermanagement und gestalterische Vorgaben für Einfriedungen).

§ 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 verschiedenen sind, um diese einer einheitlichen Regelung zugänglich zu machen. Insofern muss jede Erhöhung der Stellplatzzahl von gebietsbezogenen Erwägungen getragen werden. Im vorliegenden Quartier sind die öffentlichen Verkehrsflächen bereits verhältnismäßig stark durch ruhenden Verkehr in Anspruch genommen und können nur sehr begrenzt zusätzliche Parkierung abwickeln, ohne dass verkehrliche Probleme verschärft würden. Daher soll für etwaige künftige Vorhaben, die dem Stellplatzregime dieser Örtlichen Bauvorschriften unterworfen sind, im Zuge der jetzigen Änderung ein Schlüssel von 2,0 Stellplätzen je Wohnung vorgegeben werden. Wohnungen unter 50 m² Wohnfläche bleiben hiervon aufgrund des regelmäßig niedrigeren Stellplatzbedarfs solcher Kleinwohnungen und zur Förderung der Schaffung solch zusätzlichen Wohnraums hiervon ausgenommen.

In den umliegenden Gebieten, in denen ebenfalls nur Baulinien festgesetzt sind, sind entsprechende Änderungen bei Bedarf ebenfalls denkbar. Aus Gründen der Verfahrenseffizienz und -klarheit wären diese dann ggf. gesondert umzusetzen.

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgen nun zunächst die öffentliche Auslegung der Entwürfe sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des Änderungsdeckblatts vom 11.01.2023
- Anlage 2: Entwurf der Satzung vom 11.01.2023
- Anlage 3: Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 11.01.2023
- Anlage 4: Entwurf der Begründung vom 11.01.2023