

06.02.2023  
AZ 621.41  
Stefan Adam

## **Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Kleiner Auchtert", Pliezhausen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

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

### **I. Beschlussvorschlag**

1. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Kleiner Auchtert“, Pliezhausen, werden gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB entsprechend den Darstellungen in der Begründung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO geändert.
2. Die Änderungsentwürfe, bestehend aus dem Änderungsdeckblatt zum zeichnerischen Teil vom 06.02.2023 (Anlage 1), der Satzung vom 06.02.2023 (Anlage 2) sowie dem Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 06.02.2023 (Anlage 3), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 06.02.2023 (Anlage 4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

### **II. Begründung**

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Kleiner Auchtert“ sind am 28.06.1968 in Kraft getreten. Das Plangebiet umfasst das Geviert zwischen der oberen Ludwigstraße, dem östlichen Teil der Haldenstraße, der oberen Esslinger Straße sowie der Teckstraße. Des Weiteren liegt das Gelände des ehemaligen Kinderhauses Am Käppele (Haldenstraße 1) bislang im Plangebiet, dieses wird aber derzeit mit dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Am Käppele“ selbstständig überplant und soll einer Neubebauung zugeführt werden; d.h. künftig fällt dieses Areal aus dem Geltungsbereich des Planwerks „Kleiner Auchtert“ heraus. Im Plangebiet sind -mit Ausnahme des ehemaligen Kinderhausgrundstücks- der Topographie folgende und an den Hang angepasste flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von exakt 30° zulässig. Der seinerzeitigen Gestaltungsvorgabe folgend sind im Plangebiet Dachaufbauten bislang -außer im Bereich des ehemaligen Kinderhausgrundstücks, für das im ursprünglichen Planwerk eine Steildachbebauung mit 48° Neigung vorgesehen war- nicht zulässig.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.06.2016 den Grundsatzbeschluss gefasst, künftig der Schaffung von Wohnraum gegenüber gestalterischen Belangen in gewissem Maß den Vorzug einzuräumen und Dachaufbauten bei Wohngebäuden in bestehenden, älteren Bebauungsplangebieten ab 28° Dachneigung zuzulassen. Bei flacheren Dachneigungen als 28° sollen weiterhin aus gestalterischen Gründen keine Dachaufbauten zugelassen werden. Die Gemeinde wird die Änderungen der von diesem Beschluss betroffenen Bebauungspläne nach und nach umsetzen, wenn konkrete Bauwünsche bestehen, wird das jeweilige Bebauungsplanverfahren vorgezogen eingeleitet. Für das Gebiet „Kleiner Auchttert“ besteht nun ein entsprechender Bauwunsch, so dass dieses Bebauungsplanänderungsverfahren nun durchgeführt werden soll. Zudem werden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften zeitgemäß überarbeitet und unter Wahrung der städtebaulichen und gestalterischen Grundsätze an heutige Erfordernisse und aktuell geltendes Recht angepasst.

Ein weiteres wesentliches Element der Bebauungsplanänderung ist die Fortführung der begonnenen Überarbeitung sämtlicher Bebauungspläne im Gemeindegebiet hinsichtlich der Zulässigkeitsmaßstäbe von Garagen und überdachten Stellplätzen. Dort, wo die Zulässigkeitsmaßstäbe von Garagen und überdachten Stellplätzen relativ eng gefasst sind, sollen nach und nach einheitliche Rahmenbedingungen durch eine Flexibilisierung der Bebauungsplanvorschriften erreicht werden, um die Schaffung sicherer Unterstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge, nicht zuletzt aufgrund des Hagelunwetters im Jahr 2013, zu ermöglichen. So wurden seither bereits mehrere Bebauungspläne entsprechend geändert.

Ziel ist es, nach und nach sämtliche Bebauungspläne im gesamten Gemeindegebiet in dieser Hinsicht zu überarbeiten. Dies ist auch von der Erwartungshaltung getragen, dass durch die Erleichterungen weitere private Parkierungsflächen geschaffen werden, wodurch der öffentliche Verkehrsraum von parkenden Fahrzeugen entlastet werden soll. Es werden somit Ausnahmemöglichkeiten für die flexible Zulassung von Garagen und überdachten Stellplätzen aufgenommen. Da jedoch städtebauliche und verkehrliche Belange nicht entgegenstehen dürfen und die Inanspruchnahme der Ausnahmemöglichkeit des Einvernehmens der Gemeinde bedarf, verbleiben im Rahmen des notwendigen bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens genügend Einflussmöglichkeiten für die Gemeinde, um die städtebauliche und verkehrliche Eignung der Standorte im Einzelfall sicherzustellen und angemessen beeinflussen zu können.

Vorgesehen wird zudem eine Ausnahmemöglichkeit für die Überschreitung der nicht straßenseitigen Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen bis max. 20 m<sup>2</sup> je Grundstück. Damit soll auf den Grundstücken die Möglichkeit zur Schaffung von Anbauten, Wintergärten etc. geschaffen werden, was die Möglichkeit zur Erweiterung von vorhandenem Wohnraum bietet und gleichzeitig der gewachsenen harmonischen städtebaulichen Struktur Rechnung trägt.

Gleichzeitig wird ein Pflanzgebot für Einzelbäume (1 Baum je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, mind. jedoch 1 Baum je Baugrundstück) eingeführt, was im Falle dessen Eingreifens (z.B. im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren oder beim möglichen Erlass von Pflanzgeboten nach § 178 BauGB) dazu führt, dass die

vorhandenen, teilweise sehr großzügigen Grünbereiche im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie zum wertvollen Streuobstwiesengürtel „Eigene Halde“ städtebaulich und ökologisch weiter aufgewertet werden, ohne die Grundstückseigentümer über Gebühr zu belasten. Stellenweise sind bereits Baumpflanzungen vorhanden, die indes aus städtebaulicher und ökologischer Sicht durchaus noch zahlreicher werden dürften.

§ 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 für künftige Vorhaben (Neubau, Änderung, Nutzungsänderung) hier zum Einen gleiche Rahmenbedingungen zu schaffen und zum Anderen eine gewisse Entlastung des öffentlichen Straßenraums herbeizuführen, sollen künftig 2,0 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 in unmittelbarer Nähe zum bereits dichter bebauten Gebiet „Im Juchtl“ ausreichend Parkierungsmöglichkeiten nicht vorhanden sind; die Vorschrift dient daher dazu, auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend Stellmöglichkeiten zu schaffen. Wohnungen mit weniger als 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche bleiben von der Erhöhung ausgenommen, da solch kleine Wohnungen regelmäßig einen geringeren Stellplatzbedarf hervorrufen und zudem die Schaffung solcher Wohnungen gefördert werden soll. Aus Gründen der Minimierung von Flächenversiegelungen sowie der Entlastung der öffentlichen Entwässerungssysteme soll zugleich die Ausführung offener Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen verbindlich vorgegeben werden.

Nach der Einleitung des Änderungsverfahrens durch den Aufstellungsbeschluss erfolgen die öffentliche Auslegung der Entwürfe sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Von der frühzeitigen Beteiligung sowie der Durchführung einer Umweltprüfung wird im beschleunigten Verfahren abgesehen.

gez. Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des Änderungsdeckblatts zum zeichnerischen Teil vom 06.02.2023
- Anlage 2: Entwurf der Satzung vom 06.02.2023
- Anlage 3: Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 06.02.2023
- Anlage 4: Entwurf der Begründung vom 06.02.2023
- Anlage 5: Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften in der bislang gültigen Fassung