



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

## BEGRÜNDUNG

### 1. Anlass, Inhalt und Ziel der Bebauungsplanänderung

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 Bebauungsplangebietten 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 Auchtert“ 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 Juchtlén“ 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.

## 2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsdeckblatt vom 06.02.2023 zum zeichnerischen Teil vom 10.05.1965, in der Fassung vom 01.03.1966, genehmigt am 21.06.1968, in Kraft getreten am 28.06.1968, geändert durch Deckblatt vom 02.09.1986, dargestellt.

## 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. Die beabsichtigte Änderung dient der Verbesserung der Baumöglichkeiten im Bestand, der moderaten Erhöhung der Nutzungsdichte, der moderaten Ausweitung der Baumöglichkeiten durch Zulassung von bestimmten Nutzungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie vor allem der deutlich besseren Nutzung der Dachgeschosse und ist somit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Maßnahme dient damit vor allem auch der angemessenen Nachverdichtung und effizienteren Flächennutzung im Bestand und ist geeignet, die weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entsprechend zu reduzieren. 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 geändert 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 geändert.

#### 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. Vielfach werden durch die Änderung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB baurechtliche Zulässigkeitsmaßstäbe nur geringfügig verändert, dies ist bereits in der tatbestandlichen Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens normiert, nämlich das die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt sein dürfen. 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 oft erst nach langer Zeit Gebrauch gemacht. Die zeitliche Spanne zwischen Änderung / Schaffung des Planungsrechts und der Realisierung von Bauvorhaben ist im Einzelfall häufig nicht 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. Vorliegend ist von einer zeitnahen Inanspruchnahme des erweiterten Baurechts auszugehen, weshalb die Bauherrschaft auf die zu beachtenden artenschutzrechtlichen Belange hingewiesen wird. Das entsprechende Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde ist überdies dem Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften, die weitere Hinweise enthalten, als Anlage 1 beigefügt.

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

Pliezhausen, den

---

Christof Dold  
Bürgermeister