



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

## **BEGRÜNDUNG**

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

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.06.2018 beschlossen, den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Hinter Gärten II“, Pliezhausen, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Hinblick auf die Zulässigkeitsmaßstäbe für Garagen und Carports sowie den über die Örtlichen Bauvorschriften vorgegebenen Stellplatzschlüssel zu ändern. Noch bevor der ortsüblichen Bekanntmachung des seinerzeitigen Aufstellungsbeschlusses zerschlug sich kurzfristig der die damals avisierte Änderung auslösende Bauwunsch, weshalb das Verfahren seinerzeit aus Effizienzgründen nicht weiterbetrieben wurde, da bereits damals eine grundlegende Überarbeitung des Planwerks angestrebt wurde. Zwischenzeitlich hat sich im Rahmen einer Detailprüfung gezeigt, dass sich die seinerzeit avisierte Neuaufstellung nur mit einem sehr hohen planerischen und vermessungstechnischen Aufwand im Hinblick auf die Erstellung eines neuen zeichnerischen Teils erreichen ließe, ohne dass hieraus ein in einem angemessenen Verhältnis zum Aufwand stehender Mehrwert resultieren würde. Gleichzeitig können die gewünschten grundlegenden Modernisierungen und Überarbeitungen auch durch eine Neufassung der textlichen Regelungen unter Beibehaltung des bisherigen zeichnerischen Teils mit erheblich überschaubarerem Aufwand erreicht werden. Da nun im Plangebiet ein neuerlicher Bauwunsch im Hinblick auf den Umbau und die Modernisierung eines bestehenden Gebäudes, insbesondere im Hinblick auf die Errichtung von Dachaufbauten, besteht, soll das notwendige Änderungsverfahren daher nun in dieser Form durchgeführt werden. Dabei ist der Wechsel vom vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angezeigt, weshalb formal für dieses ein erneuter Aufstellungsbeschluss erforderlich ist. Dieser wurde vom Gemeinderat am 20.04.2021 gefasst und ortsüblich bekannt gemacht am 23.04.2021.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Hinter Gärten II“ sind am 20.12.1974 in Kraft getreten und wurden seither mehrfach geändert. Das Plangebiet umfasst das Geviert zwischen Friedrichstraße, Buchenstraße, Birkenweg und dem südlich der vorhandenen Bebauung verlaufenden Fußweg sowie die beiden direkt nördlich an den Birkenweg angrenzenden Baugrundstücke. Im Plangebiet sind der Topographie folgende und an den Hang angepasste flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 30° zulässig, lediglich im Bereich der zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits vorhandenen Bebauung an der Friedrichstraße, für welche steiler geneigte Dächer charakteristisch sind, wurde im Zuge einer Bebauungsplanänderung im Jahr 1987 die zulässige Dachneigung von Satteldächern auf 28° bis 45° erhöht. Für das Grundstück Birkenweg 1 wurde zudem 1999 eine Dachform von zwei im Winkel von 90° zueinander verlaufenden Pultdächern festgelegt. Der seinerzeitigen Gestaltungsvorgabe folgend sind im Plangebiet Dachaufbauten bislang nicht zulässig, gleichwohl punktuell im schon früher bebauten Bereich an der Friedrichstraße vorhanden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.06.2016 den Grundsatzbeschluss gefasst, künftig der Schaffung von Wohnraum den Vorzug einzuräumen und Dachaufbauten bei Wohngebäuden in bestehenden, älteren Bebauungsplangebietes 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 „Hinter Gärten II“ 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. Im Bebauungsplan „Hinter Gärten I“ ist bereits eine Ausnahmemöglichkeit für die Zulassung von Garagen vorgesehen, allerdings bedarf diese des Einvernehmens der davon betroffenen Nachbarn. Diese Regelung, die zwar einen sehr weitgehenden Schutz der Interessen der Nachbarn beinhaltet, jedoch im Lichte der gewünschte Schaffung von weiteren Abstellmöglichkeiten nicht mehr zeitgemäß ist, soll angesichts der gesetzlich geregelten maximalen Grenzbaumöglichkeiten (§ 6 Abs. 1 LBO), die definieren, welches Maß an Grenzbebauung hinzunehmen ist und die im Zusammenspiel mit dem Gebot der Rücksichtnahme im Sinne des Nachbarnschutzes ausreichend sind, aufgehoben und durch eine neue Ausnahmemöglichkeit ersetzt werden, die nicht mehr des Einvernehmens der Nachbarn bedarf. So soll nun auch vorliegend im Plangebiet „Hinter Gärten II“ diese Ausnahmemöglichkeit geschaffen werden, da kein zwingendes städtebauliches Erfordernis mehr für die Fixierung auf die Garagenbaufenster gegeben ist.

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. In diesem Zuge wird die festgesetzte GRZ im Plangebiet von 0,3 moderat auf 0,35 angehoben, damit die entsprechende Schaffung von Wohnraum im Bestand im Sinne der erwünschten angemessenen Nachverdichtung ermöglicht wird. Durch eine moderate Erhöhung der GRZ auf 0,4 bei Doppelhausgrundstücken und Grundstück mit weniger als 300 m<sup>2</sup> maßgebender Grundstücksfläche werden entsprechende Spielräume gegeben, die gleichzeitig den Gebietscharakter wahren.

Gleichzeitig wird ein Pflanzgebot für Einzelbäume (1 Baum je 300 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 unmittelbar angrenzend an den Ortskern 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 Ortskern ausreichend Parkierungsmöglichkeiten nicht vorhanden sind; die Vorschrift dient daher dazu, auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend Stellmöglichkeiten zu schaffen. Seit 2018 hat sich die Stellplatzsituation in diesem Bereich weiter verschärft, sodass von der seinerzeit vorgesehenen Anhebung auf 1,5 Stellplätze je Wohnung abgesehen werden und stattdessen eine Stellplatzvorgabe von 2,0 pro Wohnung erfolgen soll. 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.

Für die Grundstücke Flst. Nrn. 1411/2 und 1411/3 wurden bereits 2004 im Rahmen einer umfassenden Änderung neue planungsrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen. Diese sollen für diese Grundstücke beibehalten werden, sodass hier künftig die Änderungsvorgaben in ergänzender Verbindung mit den neuen textlichen Regelungen gelten sollen. Geändert und angepasst werden sollen die Vorgaben für Dachgauben im Sinne der angestrebten Vereinheitlichung sowie die Erhöhung des Stellplatzschlüssels wie vorstehend beschrieben. Die bestehenden und geänderten Regelungen werden dennoch in den neuen Textteil und die Örtlichen Bauvorschriften überführt, damit nach Abschluss des Planungsverfahrens alle für das gesamte Gebiet geltenden Regelungen aus einem Dokument ersichtlich sind.

Die Grundstücke Flst. Nrn. 1420 und 1420/4, Gemarkung Pliezhausen, sind mit einer Gesamtfläche von ca. 1.454 m<sup>2</sup> ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hinter Gärten II“ aus den 1970er-Jahren gelegen. Das Grundstück ist an der Friedrichstraße bebaut mit dem Wohngebäude Friedrichstraße 11, welches umgebaut und modernisiert werden soll; an der Buchenstraße besteht eine bislang ungenutzte Baumöglichkeit. Im Rahmen der Auseinandersetzung einer

Erbengemeinschaft ist diese dabei auf die Gemeinde zugekommen mit der Bitte, ob nicht im mittleren Grundstücksteil, welcher bislang nicht als überbaubare Fläche ausgewiesen ist, eine weitere Baumöglichkeit geschaffen werden könnte. Dies würde der Umgebung entsprechen und mit weiteren Maßnahmen zur nachträglichen Verdichtung des Gebiets, welche seitens der Gemeinde mit der Schaffung weiterer Baufenster in rückwärtigen Bereichen schon in der Vergangenheit mehrfach umgesetzt wurden, korrespondieren. Die Gemeinde steht einer entsprechenden Schaffung von Baurecht daher sehr aufgeschlossen gegenüber und unterstützt diese; diese Schaffung von Baurecht würde eine beispielhafte Maßnahme der Innenentwicklung darstellen und eine effizientere Nutzung des Grundstücks ermöglichen, ohne dem Gebietscharakter zu widersprechen oder gar eine negative städtebauliche Entwicklung in Gang zu setzen. Die Gesamtfläche eignet sich gut für drei Einzelhausbaumöglichkeiten, würde das Gebiet heute erstmals überplant, wäre entsprechend der Umgebung ebenfalls von drei Baumöglichkeiten auszugehen.

Auch dem Nachbarschutz wird durch die Aufrechterhaltung der grundlegenden Planungsvorgaben für das Gebiet Rechnung getragen, so soll keine grundlegend andere Bebauung zugelassen werden, sondern die Grundzüge der Planung beibehalten werden. Entsprechend der grundsätzlichen Beschlussfassung des Gemeinderats wurde eigentümerseitig für die neue Baumöglichkeit eine Bauverpflichtung übernommen werden, sodass sichergestellt ist, dass keine neue Baulücke geschaffen wird.

## 2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsdeckblatt 1 vom 14.04.2023 zum zeichnerischen Teil in der Fassung vom 12.06.1974, in Kraft getreten am 20.12.1974, zuletzt geändert durch Deckblatt vom 14.06.2004, rechtskräftig seit 17.09.2004, 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, des Weiteren der Schaffung einer weiteren Baumöglichkeit auf einer bislang nicht überbaubaren Fläche und ist somit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Maßnahme dient damit vor allem auch der 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 ermöglichen 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