



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

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Anlass und Ziel der Änderung**

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 m<sup>2</sup> 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.

## **2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung des Ortsbauplans und die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften nicht berührt. Sie sind unter Betrachtung der städtebaulichen Ordnung in diesem Gebiet vergleichsweise geringfügig. Es sind ferner städtebaulich keine Gesichtspunkte erkennbar, die gegen eine entsprechende Änderung sprechen. Im Ergebnis kann also die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung sowie der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden.

### **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen innerhalb des Ortsbauplans „Pfaffenacker“, die nicht mit selbstständigen Änderungen oder eigenstehenden Bebauungsplänen überplant sind.

### **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 wird überdies im Zuge bauordnungsrechtlicher Zulassungsverfahren (resp. Baugenehmigungsverfahren und Kenntnisgabeverfahren sowie AAB-Verfahren) an die Bauherrschaften ausgehändigt.

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

Pliezhausen, den

---

Christof Dold  
Bürgermeister