



6. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Baumsatz III“, Pliezhausen, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Baumsatz III“, die jeweils am 20.04.2000 in Kraft getreten sind, regeln die bauplanungsrechtlichen und baugestalterischen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Bebauung des letzten größeren Neubaugebiets im Baumsatz, das infolge mit Ausnahme weniger Baulücken bereits vollständig aufgesiedelt ist. Die Aufsiedlung erfolgte dabei sukzessive und in Folge der Weiterentwicklung der städtebaulichen Vorstellungen mit insgesamt drei quartiersweisen Teiländerungen des Planwerks, namentlich die

- Änderung „Quartier Brombergweg“, rechtskräftig seit 21.11.2003,
- Änderung „Quartier Schönbergweg, 1. Teilbereich“, rechtskräftig seit 30.09.2005 und
- Änderung „Quartier Schönbergweg, 2. Teilbereich“, rechtskräftig seit 14.08.2009.

Weitere Änderungen erfolgten durch Deckblatt vom 22.01.2001, rechtskräftig seit 11.05.2001, mit welchem entlang eines kleinen Teilbereichs im Uhlbergweg die dortige Einzelhausbebauung auf Doppelhäuser geändert wurde, sowie durch Deckblatt vom 15.06.2015, rechtskräftig seit 10.07.2015, mit welchem der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften im Bereich der Buswendeschleife an der Baumsatzstraße etwas reduziert wurde.

Das Baugebiet „Baumsatz III“, welches mit seiner Gesamtgröße von ca. 5,5 ha das bislang letzte größere Neubaugebiet der Gemeinde Pliezhausen darstellte, war seinerzeit sowohl in Bezug auf die geplante und zwischenzeitlich realisierte Verdichtung bei gleichzeitiger Wahrung einer sehr hohen städtebaulichen Qualität als auch mit Blick auf die über den damaligen (rechtlichen und bautechnischen) Standard hinausgehende ökologische Zielsetzung mit Fokus auf einen hohen Grad an Energieeinsparung einerseits und einer erneuerbaren, umweltfreundlichen Energieerzeugung andererseits als sehr modellhaft anzusehen. Das Baugebiet zeigt mit seiner Vielfalt an verdichteten Formen des Einfamilienwohnens, die in einer gruppenartigen Erschließungsstruktur mit einer trotz des hohen Verdichtungsgrads sehr angemessenen Privatheit und Nachbarschaftlichkeit, eingebettet und angebunden in die großzügigen und erlebbaren Freiräume einen klassischen Angebotsmix aus unterschiedlichen Wohnformen mit Einzelhäusern, Reihenhäusern, Doppelhäusern, Kettenhäusern und Geschosswohnungsbau schafft, wie eine auch heute noch als durchaus zeitgemäß zu bezeichnende Planung in flächensparender Weise gleichzeitig eine sehr hohe städtebauliche Qualität gewährleistet.

Dieser Zielsetzung folgend wurden in den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften neben entsprechenden Begrünungsvorschriften auch Ausnahmeregelungen für die Zulassung von Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sowie den Gestaltungsvorgaben der Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, um ein über das seinerzeit rechtlich notwendige Maß an Energieeinsparvorschriften hinausgehende Bauweisen zu befördern. So konnten beispielsweise geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ), der Baugrenzen und der Trauf- und Firsthöhen zugelassen werden, um entsprechende Maßnahmen zuzulassen.

Zwischenzeitlich haben die rechtlichen Anforderungen die seinerzeit als ambitioniert geltenden Vorgaben indes längst überholt, sodass die entsprechenden Ausnahmeregelungen in den vergangenen Jahren nicht mehr zur Anwendung gekommen sind. Schon im Zuge der Änderung „Quartier Schönbergweg, 2. Teilbereich“ wurden die entsprechenden Regelungen für diesen Bereich daher aufgehoben, hier gilt auch bereits eine GRZ von 0,45. Im Planvollzug wurden die Ausnahmeregelungen im Konsens zwischen Gemeinde und Landratsamt daher des Weiteren auch als grundsätzlich anwendbar erachtet. Diesen Umständen soll nun im Interesse der Rechtssicherheit und der Rechtsklarheit dahingehend Rechnung getragen werden, als dass die entsprechenden Ausnahmeregelungen, dort wo sie noch gültig sind, in eine allgemeine Zulässigkeit überführt werden sollen. Eine neue Rechtslage wird dadurch mit Blick auf den bisherigen Planvollzug mithin nur formaljuristisch geschaffen. Um eine aufwendige Überarbeitung des ansonsten noch nicht überholten zeichnerischen Teils zu vermeiden, erfolgt eine Anpassung im Textteil des Bebauungsplans dergestalt, dass die festgesetzten Maße entsprechend überschritten werden dürfen.

Im Hinblick auf die Möglichkeit, die festgesetzte GRZ um 0,05 überschreiten zu dürfen, ergibt sich im Plangebiet punktuell die Möglichkeit, dass der in § 17 BauNVO festgelegte Orientierungswert für die Obergrenze für die GRZ-Festlegung in allgemeinen Wohngebieten (WA) von 0,4 überschritten wird. Dies kann in Abwägung der damit einhergehenden zusätzlichen Verdichtung vor dem Hintergrund des sehr geringfügigen Maßes und der schon bislang gegebenen Ausnahmemöglichkeit mit Blick auf den bisherigen Planvollzugs als städtebaulich begründet und erforderlich angesehen werden. Dieser Umstand trägt auch der Situation Rechnung, dass gerade bei den in einer Vielzahl vorhandenen kleineren Grundstücken (wie Reihen- und Kettenhausgrundstücken) sich im Planvollzug auch in der jüngeren Vergangenheit immer wieder gezeigt hat, dass im Einzelfall aufgrund des Zusammenspiels aus überschaubarer Grundstücksgröße und dichter Bebauung kaum noch Raum für die Verwirklichung zusätzlicher nachträglicher Bauvorhaben (z.B. Wintergärten, Balkone) besteht. Für solche Bauvorhaben soll jedoch aus Sicht der Gemeinde ausdrücklich Raum bestehen, damit die Bebauungssituation auch heutigen Ansprüchen und Wünschen Rechnung trägt.

Diese Anpassungen sind wesentlicher Anlass der anstehenden Bebauungsplanänderung, die mit weiteren geringfügigen Anpassungen des Regelwerks auf heutige Rechtslage und Planungspraxis einhergehen soll. Diese sind:

1. Anpassung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu Nebenanlagen auf die aktuelle Regelungspraxis der Gemeinde, insbesondere zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in Form von Gebäuden (z.B. Solar-/PV-Anlage auf Trägerkonstruktion), bei denen es sich baurechtlich nicht um Garagen oder Carports handelt
2. Einführung einer generellen Regelung, dass Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie Begrünungen im gesamten Plangebiet, auch in allen Teiländerungsgebieten, im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften unbeschränkt zulässig sind, auch und soweit in den bisherigen und weiterhin gültigen sowie den geänderten Örtlichen Bauvorschriften ggf. entgegenstehende Regelungen getroffen sind. Dieser Regelung entgegenstehende Vorschriften werden insoweit aufgehoben. Diese allgemeine Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung nach § 74 Abs. 1 Satz 2 LBO in der aktuellen Fassung nach der jüngsten Änderung grundsätzlich nur noch zulässig sind, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.
3. Klarstellende Anpassung der Dachgestaltungsvorschriften für untergeordnete Bauteile und Erweiterung der Möglichkeiten zur Errichtung von Dachaufbauten auf die gemeindeweit gültigen Maßstäbe

Zu 1.:

Zwischenzeitlich werden die Vorschriften zu Nebenanlagen in der gemeindlichen Planungspraxis geringfügig anders gefasst als im geltenden Planwerk. Dies betrifft die Definition oberirdischer Nebengebäude (im Umkehrschluss sollen rein unterirdischen Nebenanlagen nicht reglementiert werden), die präzisere Sanktionierung von Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, im Hinblick auf die Vorgabe eines Mindestabstands zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie die explizite Zulassung von Nebengebäuden, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, aber baurechtlich nicht als Garage oder Carport einzustufen sind (z.B. PV-Anlage auf Trägerkonstruktion), diesen aber im Hinblick auf ihre städtebauliche Wirkung und Regelungsbedürftigkeit gleichkommen. Zwischenzeitlich werden Nebengebäude auch aus Metall zugelassen. Seecontainer und vergleichbare Bauwerke sollen aus gestalterischen Gründen zur Wahrung eines wohngebietsangemessenen Charakters weiterhin ausgeschlossen bleiben. Klargestellt werden soll wie schon bislang, dass die Gestaltungsvorschriften nicht für Gewächshäuser gelten, diese unterfallen lediglich der allgemeinen Kubaturbeschränkung (20 m³) und den Standortvorgaben.

Zu 3.:

Zwischenzeitlich wird klargestellt, dass untergeordnete Bauteile (Eingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen, Anbauten, Vorbauten, Erker, Wintergärten u.ä.) und untergeordnete Gebäude- /Dachanteile, die jeweils mit anderen Dachformen und -neigungen ausgeführt werden dürfen als das Hauptdach, jeweils nicht auf die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO beschränkt sein sollen. Daher soll die entsprechende Vorschrift vorliegend angepasst werden. Zudem

werden die Maßstäbe für die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Quergiebel auf die entsprechend des Gemeinderatsbeschlusses vom 23.06.2016 gemeindeweit gültigen erweiterten Möglichkeiten angepasst.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften umfasst den im Änderungsdeckblatt vom 16.06.2023 zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.07.1999, zuletzt geändert am 26.01.2000, rechtskräftig seit 20.04.2000, geändert durch Deckblätter vom 22.01.2001, rechtskräftig seit 11.05.2001, sowie vom 15.06.2015, rechtskräftig seit 10.07.2015 und durch die Änderungsplanzeichnungen „Quartier Brombergweg“ vom 17.07.2003, zuletzt geändert am 28.10.2003, in Kraft getreten am 21.11.2003, „Quartier Schönbergweg, 1. Teilbereich“ vom 01.05.2005, in Kraft getreten am 30.09.2005 sowie „Quartier Schönbergweg, 2. Teilbereich“ vom 20.01.2009, zuletzt geändert am 10.07.2009, in Kraft getreten am 14.08.2009, dargestellten Bereich.

3. Verfahren nach § 13 BauGB („vereinfachtes Verfahren“)

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften nicht berührt. Sie ist unter Betrachtung der städtebaulichen Ordnung in diesem Gebiet vergleichsweise geringfügig. Es sind ferner städtebaulich keine Gesichtspunkte erkennbar, die gegen eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans 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.

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 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.

Das Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde zum Artenschutz bei Bauvorhaben ist dem Textteil als Anlage beigefügt und wird zudem den Bauherrschaften ausgegeben.

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

Pliezhausen, den

Christof Dold
Bürgermeister