

16.06.2023
AZ 621.41
Stefan Adam

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

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

I. Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Baumsatz III“, Pliezhausen, werden entsprechend den Darstellungen in der Begründung gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.
2. Die Entwürfe der Änderung, bestehend aus dem Änderungsdeckblatt zum zeichnerischen Teil vom 16.06.2023 (Anlage 1), der Satzung vom 16.06.2023 (Anlage 2) sowie dem Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 16.06.2023 (Anlage 3), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 16.06.2023 (Anlage 4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.
4. Die Zulassung von Garagen und Carports auf den offenen Stellplatzflächen entlang der Greutstraße kommt aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht.

II. Begründung

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.

Die Änderung kann, da sie die Grundzüge der Planung nicht berührt, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. So erfolgen nun zunächst die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Der Verwaltung liegt überdies aktuell eine Anfrage zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Flst. Nr. 4280/7 vor. Es handelt sich dabei um einen der benachbarten Kettenhausbebauung zugeordneten privaten offenen Stellplatz entlang der Greutstraße (siehe Übersichtsplan, Anlage 6). Die Parkierungs- und Erschließungskonzeption des Gebiets „Baumsatz III“ sieht vor, dass neben Parkmöglichkeiten, die direkt im Bereich der Wohngebäude untergebracht sind, aus Platzgründen auch offene Stellplätze entlang der Greutstraße untergebracht werden. Diese dürfen grundsätzlich weder überdacht als Carport noch mit Garagen belegt ausgeführt werden. Ausnahmen von den vorgeschriebenen Garagen- und Carportstandorten können zwar bereits nach den bestehenden planungsrechtlichen Vorschriften zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Gründe entgegenstehen, die Verwaltung hegt in der konkreten Situation jedoch erhebliche Bedenken gegen die Zulassung einer entsprechenden Ausnahme und strebt daher eine grundsätzliche Klärung für die gesamte Spange, aufgrund der anstehenden Bebauungsplanänderung

nicht durch den eigentlich hierfür zuständigen Bauausschuss, sondern den Gemeinderat an.

Wiewohl die Verwaltung das Bedürfnis nach einer sicheren Unterbringung von Fahrzeugen in Garagen und Carports unterstützt und anerkennt und die Gemeinde daher sich auch schon vor vielen Jahren auf den Weg gemacht hat, die bestehenden Planwerke durch Aufnahme einer Ausnahmeregel zu lockern, sieht sie vorliegend eine Sondersituation, die ihr die Zulassung einer Ausnahme aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar erscheinen lassen. Die Greutstraße als Haupteinfahrtsstraße des Baugebiets „Baumsatz III“ übernimmt zugleich die Verbindungsfunktion zwischen der K 6756 und dem Sport- und Freizeitpark sowie zur Gemeindeverbindungsstraße nach Gniebel. Sie ist dementsprechend breit ausgebaut. In Verbindung mit dem bislang offenen Parkierungsstreifen und den begleitenden Begrünungsmaßnahmen ist eine offene und großzügige Freiraumsituation entstanden, die einen angemessenen und erhaltenswerten Übergang zur freien Landschaft herstellt und diese mit dem dicht bebauten Gebiet verknüpft. Würde man nun die Entstehung von Carports, selbst bei Ausführung in lichter Konstruktion, in diesem Bereich zulassen, so könnten Folgeanträge und damit verbunden eine zunehmende Bebauung den entstandenen hochwertigen Charakter beeinträchtigen und eine städtebaulich nicht erstrebenswerte Entwicklung in Gang setzen, die schlechtestenfalls zu einem vollständigen Verlust der derzeit hohen Freiraumqualität führen könnte. Die Verwaltung sieht hingegen keinen gangbaren Weg, wie einzelne Stellplatzflächen für eine entsprechende, aufgelockerte Bebauung definiert werden könnten, ohne die Anforderungen des Gleichbehandlungsgrundsatzes zu verletzen. Daher schlägt sie vor, das Ansinnen aus den geschilderten grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen abschlägig zu bescheiden; auch vor dem Hintergrund, dass ein Schritt in Richtung einer solchen Bebauung sicherlich nicht dem ursprünglichen Planungswillen der Gemeinde entsprechen dürfte.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Änderungsdeckblatt zum zeichnerischen Teil vom 16.06.2023
- Anlage 2: Satzung vom 16.06.2023
- Anlage 3: Textteil und Örtliche Bauvorschriften vom 16.06.2023
- Anlage 4: Begründung vom 16.06.2023
- Anlage 5: Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften in der derzeit gültigen Fassung
- Anlage 6: Übersichtsplan Parkierungsspanne entlang der Greutstraße