



Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Blenklensäcker" für den Bereich Flst.Nr. 744/2, Pliezhausen, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

Das bisherige Grundstück Flst. Nr. 744/1 in der Zeppelinstraße 13 in Pliezhausen mit einer Fläche von ca. 736 m² ist bislang im rückwertigen Grundstücksbereich unbebaut. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Blenklensäcker“. Mit Satzung vom 24.10.2012 wurde bereits ein Änderungsverfahren zur Schaffung weiterer Baumöglichkeiten auf den Flurstücken 745 und 746 durchgeführt.

Die Gemeinde Pliezhausen ist seit vielen Jahren bestrebt, die innerörtliche Entwicklung im Bestand zu fördern, wo immer sich konkrete Möglichkeiten bieten.

Bereits in der Begründung der Bebauungsplanänderung der Flurstücke 745 und 746 in 2012 ist aufgeführt, dass auf den benachbarten Flurstücken 744, 744/1, 743/2 und 743/3 planerisch eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen durch das Einfügen von Gebäuden „in zweiter Reihe“ grundsätzlich denkbar sei. Sollten zukünftig entsprechende Wünsche geäußert werden, werde die Gemeinde dies prüfen und das Planungsrecht ggf. anpassen.

Der Eigentümer des Flst.Nr. 744/1 ist an die Gemeindeverwaltung mit der Bitte herantreten, die Errichtung eines Wohnhauses nordwestlich des Gebäudes Zeppelinstraße 13 zu ermöglichen. Nach bestehendem Planungsrecht ist dies jedoch aktuell nicht zulässig. Mit dem Hintergrund dieser konkreten Nachfrage soll die planungsrechtliche Grundlage durch die vorliegende Änderung geschaffen werden. Von den weiteren genannten Grundstücken wurde eigentümerseitig im Rahmen einer Abfrage durch die Gemeinde kein Interesse an der Überplanung zum jetzigen Zeitpunkt geäußert, sodass dies ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erneut ein Thema werden könnte.

Generell wird die Schaffung von innerörtlichen Baumöglichkeiten sowie die damit verbundene Innenentwicklung und Nachverdichtung begrüßt. Das bisherige Flurstück 744/1, Zeppelinstraße 13 in Pliezhausen bietet aufgrund der Flächengröße das Potential für eine weitere Bebauung. Vor dem Hintergrund eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und im Hinblick auf eine zeitgemäße Bauleitplanung soll die Schaffung von einer weiteren Baumöglichkeit ermöglicht werden. Über einen städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern ist sichergestellt, dass die neu entstehende Baumöglichkeit innerhalb von 5 Jahren ab

Rechtskraft des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften mit einem Wohngebäude bezugsfertig bebaut wird.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurden an den Bestand angepasst und zeitgemäß ausgearbeitet. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die gestalterischen Vorgaben der Örtlichen Bauvorschriften sollen dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung, maßvolle Nachverdichtung und ein harmonisches Einfügen in die Bestandsbebauung mit Rücksicht auf die gewachsenen Strukturen und die nachbarschaftlichen Verhältnisse sicherstellen.

Die wesentlichen Festsetzungen sind dabei folgendermaßen begründet:

1. Art der baulichen Nutzung

Es wird entsprechend der Umgebungsbebauung ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass eine geordnete Weiterentwicklung der bestehenden Struktur gewährleistet und ermöglicht ist. Die Gebäudestellung erfolgt durch Baugrenzen dabei so, dass die Grenzabstände von 2,5 Metern eingehalten werden.

Dies erfolgt durch Platzierung des Baufensters im rückwärtigen Grundstücksbereich. Garagen, Carports und Stellplätze sollen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig sein, lediglich zum Grundstück Flst. Nr. 745/1 ist mit Gebäuden (auch Nebengebäuden) ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, da es sich um die Südwestseite dieses Grundstücks handelt und so ein angemessener Interessensausgleich stattfinden soll. Diese Vorschriften sind dementsprechend nachbarschützend.

Die Höhenfestsetzungen korrespondieren mit der Bestandssituation und ermöglichen ein harmonisches Einfügen der künftigen Bebauung unter Wahrung angemessener Spielräume.

3. Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften werden auf ein für die Wahrung des hergebrachten und bewährten Gestaltungskonzepts in der Umgebung notwendiges Mindestmaß beschränkt. Dabei wird als Dachform das gebietstypische Satteldach vorgegeben. Die Vorgaben zur Gestaltung von Dachaufbauten folgen dem vom Gemeinderat aus Gleichbehandlungsgründen festgelegten gemeindeweit angewandten Regime.

Aus ökologischen Gründen, zur Minimierung der Flächenversiegelung und zur Gewährleistung einer möglichen Versickerung von Niederschlagswasser zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungssysteme werden Vorgaben zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Zufahrten, Garagenvorplätzen und Stellplatzflächen getroffen.

§ 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 eine gewisse Entlastung des öffentlichen Straßenraums herbeizuführen, sollen hier 2 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 ausreichend Parkierungsmöglichkeiten nicht vorhanden sind; die Vorschrift dient daher dazu, auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend Stellmöglichkeiten zu schaffen.

Als Ausgleich für die Bebauung einer weiteren bislang großzügigen Grünfläche im Gebiet werden weitgehende Begrünungsvorschriften für die Dachflächen von Garagen und Carports sowie Pflanzgebote festgesetzt. Die Begrünung von Garagen- und Carportdächern wird daher auch im Kombination mit einer etwaigen Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorgeschrieben, sofern dies technisch möglich ist und die Anlage nicht mindestens 60 % der Dachfläche einnimmt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften umfasst den im zeichnerischen Teil dargestellten Bereich. Es handelt sich dabei um das Grundstück Flst. Nr. 744/2, Gemarkung Pliezhausen.

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. Durch die Schaffung einer weiteren Baumöglichkeit auf dem vorliegenden, gänzlich innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichen Grundstückes, handelt es sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung. 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 aufgestellt 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 aufgestellt.

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. 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 erst nach einiger Zeit Gebrauch gemacht. Die zeitliche Spanne zwischen Änderung / Schaffung des Planungsrechts und der Realisierung von Bauvorhaben ist im Einzelfall nicht immer 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.

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

Pliezhausen, den TT.MM.JJJJ

Christof Dold
Bürgermeister