



AZ 621.41
05.09.2023

5. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Forstäcker III“, Rübgarten, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Änderung

Der Bebauungsplan „Forstäcker III“, der in seiner ursprünglichen Fassung am 26.04.1996 in Kraft getreten ist, setzt die städtebauliche Ordnung für das Gebiet der Quellenstraße fest. Der Bebauungsplan wurde mehrfach geändert und punktuell überarbeitet, zuletzt mit der am 15.04.2016 in Kraft getretenen 4. Änderung, mit der vor allem die Zulässigkeitsmaßstäbe für Garagen und Carports flexibilisiert und einige kleinere Anpassungen vorgenommen wurden. Nun ergibt sich weiterer Änderungsbedarf, resultierend aus den aktuellen Entwicklungen im Bereich der erneuerbaren Energien. Eine mit den Zulässigkeitsmaßstäben für Garagen und Carports weiterhin korrespondierende Regelung soll für Nebenanlagen geschaffen werden, die formal den Gebäudebegriff der Landesbauordnung 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. Die städtebauliche Wirkung solcher Anlagen ist dieselbe wie bei Carports. In diesem Zuge soll ermöglicht werden, dass an das Hauptgebäude angebaute Carports oder Tragkonstruktionen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ausnahmsweise auch mit einem geneigten Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 5 und 15° zugelassen werden können, da sich dies im Einzelfall gestalterisch vorteilhafter darstellen könnte, als das eigentlich vorgeschriebene Satteldach, wenn ein Flachdach zur Optimierung der Sonnenenergienutzung nicht in Frage kommt bzw. aufgeständerte und damit deutlich stärker in Erscheinung tretende Module erfordern würde.

Weiterer Anpassungsbedarf ergibt sich im Bereich der Regelungen für Nebengebäude, so soll der Verschiebung der Rechtsgrundlage für notwendige Fahrradstellplätze aus § 35 LBO nach § 37 LBO deklaratorisch Rechnung getragen und zudem klargestellt werden, dass die Gestaltungsvorgaben für Nebengebäude nicht für Gewächshäuser gelten. Des Weiteren erfolgen kleinere Anpassungen an die heutige Planungspraxis der Gemeinde.

Der Regelung in § 74 Abs. 1 Satz 2 LBO, dass gestalterische Anforderungen grundsätzlich nur zulässig sind, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen, soll mit einer entsprechenden allgemeinen Regelung in den Örtlichen Bauvorschriften Rechnung getragen werden.

Die Zulässigkeitsmaßstäbe für Dachaufbauten sollen auf die gemeindeweit gültigen Vorgaben erweitert werden. Dieses Regelungssystem hat sich bewährt und schafft einen angemessenen Ausgleich zwischen gestalterischen Vorgaben und guter Ausnutzbarkeit der Dachgeschosse. Die Vorschriften zur Dachgestaltung werden zudem auf die heutige Planungspraxis und Rechtslage angepasst.

§ 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. 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. Aufgrund der angespannten verkehrlichen Situation im Plangebiet mit einem vergleichsweise hohen Grad an Verdichtung und gleichzeitig sehr eingeschränkten Parkmöglichkeiten auf den öffentlichen Verkehrsflächen soll daher 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 m² Wohnfläche bleiben hiervon aufgrund des regelmäßig niedrigeren Stellplatzbedarfs solcher Kleinwohnungen und zur Förderung der Schaffung solch zusätzlichen Wohnraums hiervon ausgenommen.

2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung des Bebauungsplans und 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 den im Änderungsdeckblatt vom 05.09.2023 zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, in Kraft getreten am 26.04.1996, in der Fassung des Änderungsdeckblatts vom 15.09.1998, welches am 08.01.1999 in Kraft getreten ist, geändert durch Änderungsdeckblatt vom 31.03.2016, in Kraft getreten am 15.04.2016, dargestellten Bereich.

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