



## **2. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Michelreis IV (eingeschränktes Gewerbegebiet)“, Rübgarten**

### **BEGRÜNDUNG**

#### 1. Anlass, Inhalt und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Michelreis IV (eingeschränktes Gewerbegebiet)“, Rübgarten, sind am 15.11.2019 in Kraft getreten. Am 01.07.2022 ist die 1. Änderung in Kraft getreten, mit welcher die Planzeichnung an die im Zuge der Vermarktung der Gewerbegrundstücke gegenüber der ursprünglichen Planung veränderten Aufteilung angepasst wurde, des Weiteren wurde die EFH-Festsetzung angepasst. Nun ergibt sich weiterer geringfügiger Anpassungsbedarf im Hinblick auf die örtliche Bauvorschrift Ziffer 2, welche die Gestaltung der nicht überbauten Flächen, Stellplätzen, Zufahrten und Wege zum Gegenstand hat. Hier ist unter anderem geregelt, dass bei privaten Stellplätzen die Zufahrt vom Grundstück her erfolgen muss. Zwischen Stellplätzen und öffentlicher Verkehrsfläche (Gehweg) muss ein Grünstreifen von mindestens 1,5 m Breite angelegt werden. Diese Vorschrift hat alleine gestalterische Gründe und sollte der Vermeidung von großflächigen Grundstücksanschlüssen an die öffentliche Verkehrsfläche dienen. Schon beim Bauvorhaben Im Michelreis 16 erwies sich diese Vorschrift indes nicht als praxistauglich, da sie aufgrund des in der vorgesehenen Form deutlich ineffizienteren und flächenintensiveren Erschließungssystems auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst weniger effektiv nutzbare Stellplatzflächen ermöglicht. Beim Bauvorhaben Im Michelreis 20 zeigt sich dies nun erneut. Beim Bauvorhaben Im Michelreis 16 wären die baurechtlich notwendigen Stellplätze bei einem Festhalten an der Bestimmung nicht realisierbar gewesen, sodass hierzu im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Befreiung erteilt wurde, als Ausgleich für die auf den Verzicht auf den Grünstreifen gegenüber dem ursprünglichen gestalterischen Willen veränderte Gestaltung des Übergangs zwischen öffentlicher und privater Fläche wurde die Pflanzung eines standortgerechten heimischen Laubbaums gefordert. Beim Bauvorhaben Im Michelreis 20 wären zwar wohl die baurechtlich notwendigen Stellplätze auch unter Einhaltung dieser Vorgabe realisierbar, gleichwohl beabsichtigt der Bauherr, mehr Stellplätze als baurechtlich notwendig herzustellen, da der tatsächliche betriebliche Bedarf höher liegt. Aus Sicht der Gemeinde wird dies ausdrücklich begrüßt. Es soll daher die bestehende Vorschrift, die sich insofern nicht wirklich bewährt hat, angepasst und als Alternative zum Grünstreifen auch die direkte Zufahrt von Stellplatzflächen zugelassen werden, sofern als Ausgleich die Pflanzung mindestens eines einheimischen standortgerechten Laubbaums erfolgt.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung ist im Änderungsdeckblatt vom 04.10.2023 zum zeichnerischen Teil vom 20.06.2022, rechtskräftig seit 01.07.2022 (Fassung 1. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften), dargestellt.

## 3. Verfahren

Das Verfahren zur Änderung der Örtlichen Bauvorschriften richtet sich entweder nach § 74 Abs. 6 oder nach § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO). Werden nach erfolgtem parallelem Aufstellungsverfahren später -wie vorliegend- lediglich die Örtlichen Bauvorschriften geändert, kommt das Verfahren nach § 74 Abs. 6 LBO zur Anwendung. Somit wird nun zunächst der Aufstellungsbeschluss gefasst und bekannt gemacht, danach erfolgt die öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) und Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung (§ 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB). Abschließend kann der Satzungsbeschluss gefasst werden und die Satzung in Kraft treten (§ 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB). Dieses isolierte Verfahren zur Änderung der Örtlichen Bauvorschriften entspricht dabei im Wesen dem Ablauf des vereinfachten Bebauungsplanverfahrens nach § 13 BauGB.

Bei isolierter Änderung Örtlicher Bauvorschriften besteht zwar rein verfahrensrechtlich keine Begründungspflicht, da § 9 Abs. 8 und § 2a BauGB über § 74 Abs. 6 LBO in solchen Verfahren nicht anwendbar sind, aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und Rechtsklarheit wird als Ausfluss des Rechtsstaatsprinzips der Satzung dennoch diese Begründung beigefügt. Sie ist nicht Bestandteil der Örtlichen Bauvorschriften.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom 17.10.2023 zugrunde.

Pliezhausen, den

---

Christof Dold  
Bürgermeister