



# **Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Riedweg", Rübgarten - beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

## **BEGRÜNDUNG**

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

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Riedweg“ sind in Kraft getreten am 29.02.1980 und setzen die städtebauliche und gestalterische Ordnung für einen zwar räumlich überschaubaren, aber dennoch zentralen Bereich Rübgartens zwischen Schloss, Riedweg und Kirchgasse fest. Teile des Gebiets sind bereits vor Inkrafttreten des derzeit gültigen Regelwerks in den 1970er-Jahren bebaut worden. Ein entsprechend niedriges Dichtemaß bei großzügig geschnittenen und bemessenen Grundstücken mit entsprechend aufgelockerter Bebauung ist das Resultat der seinerzeitigen städtebaulichen Vorstellungen, die sich im Regelwerk manifestieren. Im Zuge der allgemeinen Bemühungen der Gemeinde, bestehende Baumöglichkeiten besser nutzbar zu machen und bestehende Bebauungspläne zu modernisieren, sollen nun die geltenden Vorschriften entschlackt, modernisiert und auf heutiges Recht angepasst werden. Zudem sollen die gemeindeweit gültigen Grundlagen für die Zulässigkeit von Dachaufbauten sowie die Flexibilisierung der Zulässigkeitsmaßstäbe für Garagen und Carports in diesem Zuge umgesetzt werden, wobei sich hier bezüglich der Zulässigkeit von Dachaufbauten eine Besonderheit ergibt, nämlich das seit einer Änderung 1987 für die Grundstücke Flst. Nrn. 125/5, 125/6 und 125/7 eine Ausnahmemöglichkeit zur Zulassung von Dachaufbauten besteht, die außer einer Beschränkung auf ein Viertel der Dachfläche nicht an weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen geknüpft ist. Diese soll aus Rechtsgründen für die hiervon begünstigten Grundstücke beibehalten werden. Ebenfalls beibehalten werden die Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

Des Weiteren soll auf dem sehr großen Grundstück Riedweg 14 (793 m<sup>2</sup>) ein Altershäuschen errichtet werden, damit das bestehende Wohngebäude der Folgegeneration der Grundstückseigentümerin zur Verfügung gestellt werden kann, wobei das bisherige Regelwerk eine solche weitere Nutzung nicht vorsieht. Nun ist die Gemeinde grundsätzlich an der Schaffung weiteren Wohnraums und der effizienteren Flächennutzung im Bestand interessiert, erst recht im Zusammenspiel mit der beschriebenen familiären Ausgangslage und der angestrebten

Mehrgenerationennutzung. Die Gemeinde steht dem Anliegen sehr positiv gegenüber und gibt diesem gerne (ein Stück weit auch als eine Art Modellvorhaben) eine Chance auf Realisierung. Hierzu bedarf es einer Änderung des Bebauungsplans, die (wünschenswerterweise) weitere Planungen im Gemeindegebiet nach sich ziehen könnte. Daher wurden hierfür gewisse Kriterien für solche Klein-Häuser (und ähnlich bezeichneter Anlagen) erarbeitet, welche im Idealfall mehr oder weniger angepasst breite Anwendung finden könnten.

Dies soll im Wege einer Festsetzung abgebildet werden, welche die Zulässigkeit eines weiteren eingeschossigen Wohngebäudes auf Grundstücken mit einer Mindestgröße von vorliegend 600 m<sup>2</sup> auch außerhalb der hierfür vorgesehenen überbaubaren Flächen vorsieht. Festgelegt werden müssen hingegen, im Einzelfall angepasst, hinreichend bestimmte Anwendungsvoraussetzungen (z.B. Mindestgrundstücksgröße und mögliche Lagen auf dem Baugrundstück; hier auf den straßenabgewandten Grundstücksbereichen) und bestimmte Größen- und Gestaltungsvorgaben (z.B. maximale Grundfläche 75 m<sup>2</sup>, Dachform –Flachdach begrünt oder mit PV/Solaranlagen sowie den Hauptgebäuden entsprechend geneigte Dächer mit 22° bis 35°-, Gebäudehöhe = Traufhöhe maximal und Geschossigkeit). Voraussetzung für die Zulässigkeit ist zudem, dass sowohl für den Bestand als auch den Neubau die nach den dann künftig gültigen Maßstäben notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden; insofern fällt in diesen Fällen der Bestandsschutz (1,0 Stellplätze je Wohnung) weg, was angesichts der Verhältnisse im Riedweg bei der Schaffung weiterer Wohnungen absolut angezeigt ist.

Im Weiteren sollen die bestehenden Regelungen unter Wahrung des Gebietscharakters angemessen weiterentwickelt werden. Zu nennen ist hierbei die Anhebung der zulässigen Traufhöhe von 3,50 m auf 3,70 m bergseits aufgrund von im Plangebiet bereits erteilten Befreiungen; diese führt im Zusammenspiel mit der künftig großzügigen Möglichkeit zur Errichtung von Dachaufbauten zu nennenswerten Potentialen im Bereich der Nutzung der Dachgeschosse.

Am 25.10.2016 hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften "Riedweg", Rübgarten, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 501/2 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern und darüber hinaus für den südöstlichen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 501/2, Gemarkung Rübgarten, Örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) aufzustellen. Hintergrund war eine seinerzeit angestrebte Teilaufhebung des Bebauungsplans in diesem Bereich, damit ein Anbau an das bestehende Gebäude Kirchgasse 27/1 möglich würde. Beide Verfahren ruhen nach der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung derzeit und sollen aufgrund des nicht mehr gegebenen Planungsbedürfnisses nun förmlich eingestellt werden.

## 2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsdeckblatt zum zeichnerischen Teil vom 04.10.2023 dargestellt.

## 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. Die beabsichtigte Planung dient der moderaten Erweiterung der Baumöglichkeiten durch Zulassung einer etwas umfangreicheren Flächeninanspruchnahme durch eine effizientere Nutzung der Grundstücksflächen mit weiteren Wohngebäuden sowie die bessere Nutzbarkeit der Dachgeschosse und ein etwas höheres Dichtemaß und ist somit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Maßnahme dient damit auch der weiteren Nachverdichtung (im weiteren Sinne) und vor allem effizienteren Flächennutzung im Bestand und ist geeignet, die weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entsprechend zu reduzieren. Daher wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert 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 geändert.

#### 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. Jedenfalls wird die Bauherrschaft auf die zu beachtenden artenschutzrechtlichen Belange hingewiesen. Das entsprechende Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde ist überdies dem Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften als Anlage 1 beigefügt.

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

Pliezhausen, den

---

Christof Dold  
Bürgermeister