



Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Walddorfer Wasen I“, Gniebel, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 1140/11, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Inhalt und Ziel der Planung

Das Grundstück Flst. Nr. 1140/11, Gemarkung Gniebel, weist einen Flächeninhalt von ca. 972 m² auf und stellt eine zentrale Baulücke in der Beethovenstraße dar. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Walddorfer Wasen I“, der typisch für die Bauleitplanung der 1970er-Jahre für dieses überaus großzügige Grundstück nur eine Baumöglichkeit im nördlichen Teil des Grundstücks vorsieht. Diese Bebauungsplanfestsetzungen sind nach heutigen Maßstäben als nicht mehr zeitgemäß im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie eine angemessene Dichte im Quartier anzusehen. Hinzu kommen die hohen Bodenpreise in der Region, die es für Normalverdiener nahezu unmöglich machen, derart große Grundstücke zu vernünftigen Rahmenbedingungen zu finanzieren. Das Grundstück wurde jüngst veräußert und soll aufgeteilt sowie mit zwei Wohngebäuden bebaut werden. Hierzu hat die Gemeinde entsprechend der Beschlusslage des Gemeinderats den nötigen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme einer Bauverpflichtung sowie zur Tragung der Planungskosten abgeschlossen, weshalb nun das Änderungsverfahren eingeleitet und zeitnah durchgeführt werden soll.

Es ist sowohl grundsätzlich als auch vorliegend zu begrüßen, wenn entsprechende Möglichkeiten zu einem effizienteren Umgang mit Grund und Boden bestehen und genutzt werden sollen. Wie bereits beschrieben, ist das bestehende Baurecht aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß und angemessen. Zwar ist das bestehende Gebiet „Walddorfer Wasen I“ aufgrund der großzügigen Grundstücke eher aufgelockert bebaut, verfügt aber dabei über einige Mehrfamilienhäuser mit einer höheren Dichte und einem höheren Maß der baulichen Nutzung, so auch bspw. direkt angrenzend mit dem Gebäude Beethovenstraße 1. Bauleitplanerisch war bereits in den 1970er-Jahren trotz sehr großzügigem -wenn nicht nach heutigen Maßstäben sogar verschwenderischem- Umgang mit Grund und Boden offenbar gewollt, dass im Quartier eine gewisse Durchmischung und unterschiedlich dichte

Bebauungsformen entstehen. Daher bestehen, auch im Hinblick darauf, dass nach der Aufteilung eine eher kleinteilige Bebauung entstehen kann und soll, aus Sicht der Gemeinde keine grundsätzlichen städtebaulichen Bedenken gegen eine entsprechende Änderung. Vielmehr ist eine solche vorliegend wie beschrieben zu begrüßen.

Der bisherige Bebauungsplan sieht für dieses Grundstück, wie auch für die östlich und nordöstlich angrenzenden Grundstücke eine eingeschossige Bebauung mit flachgeneigtem Satteldach (28° bis 32°) und einem Kniestock von maximal 50 cm vor. Nördlich und westlich angrenzend ist eine zweigeschossige Bebauung mit ebenfalls flachgeneigtem Satteldach (Dachneigung dito) und einem Kniestock von ebenfalls maximal 50 cm kodifiziert. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Festsetzungen ist im Bebauungsplan anhand der im zeichnerischen Teil eingetragenen „Knödellinie“ erkennbar. Diese setzt sich in den nördlich und südlich gelegenen Gevierten fort.

Der bisherige Bebauungsplan sieht bislang ein traufständiges Gebäude vor, daran soll im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung der Gebäude festgehalten werden. Die Abstände der künftigen überbaubaren Flächen zu den Nachbargrenzen sind aus in Abhängigkeit von den Verhältnissen auf den Nachbargrundstücken, den dortigen Baufenstern sowie der tatsächlichen Bebauungssituation festgelegt. Im Hinblick auf einen gerechten Interessensausgleich sieht die Gemeinde ein Erfordernis zur Einhaltung größerer Abstände insbesondere zum Grundstück Beethovenstraße 5 beim künftigen straßenseitigen Baufenster, aufgrund der Lage des dortigen Süd- und Westgartens, zudem zum Grundstück Haydnstraße 4 mit Blick auf den dortigen Südgarten sowie die fast vollflächig mit PV/Solar belegte Dachfläche des dortigen Gebäudes. Zu beachten bei der Bewertung ist, dass auf den Nachbargrundstücken bislang nicht ausgeschöpfte Baufenster durchaus auch später noch in Anspruch genommen werden können (z.B. durch An- oder Neubauten). Gleichzeitig ist jedenfalls eine zeitgemäße und angemessene Bebauung möglich.

Die übrigen Festlegungen des Bebauungsplans „Walddorfer Wasen I“, der bereits im Jahr 2017 grundlegend überarbeitet und modernisiert wurde, wurden weitgehend übernommen und lediglich im Hinblick auf die speziellen Erfordernisse der durch die Schaffung der weiteren Baumöglichkeit geänderten Bebauungssituation, die seither weiterentwickelte Planungspraxis sowie die aktuelle Rechtslage angepasst.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsdeckblatt zum zeichnerischen Teil vom 28.11.2023 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 gegenüber dem bestehenden Planungsrecht einem weiteren Wohngebäude 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 beigelegt.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom 12.12.2023 zugrunde.

Pliezhausen, den

Christof Dold
Bürgermeister