



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Blenklensäcker - Änderung und Neufassung 2023", Pliezhausen, ohne die Grundstücke Flst. Nrn. 737/5, 737/6, 741/1, 742/1, 744/2, 745, 745/1 und 746, Gemarkung Pliezhausen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der Bebauungsplan „Blenklensäcker“, der am 15.11.1974 in Kraft getreten ist und seither mehrfach punktuell geändert wurde, setzt die städtebauliche Ordnung für das Gebiet am Ostrand von Pliezhausen im Bereich nordöstlich der Sedanstraße (Nelkenstraße, Zeppelinstraße, Sulzstraße, Lilienweg, Fliederweg, Dahlienweg, Krokusweg, Tulpenweg und Veilchenweg) fest. Im Plangebiet sind bislang mit Ausnahme der Gebäude Nelkenstraße 29, 31 und 33 keine Dachaufbauten zulässig, dies war der bisherigen gestalterischen Grundlinie geschuldet, in Gebieten mit flacheren Dachneigungen (< 35°) keine Dachaufbauten zuzulassen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.06.2016 den Grundsatzbeschluss gefasst, künftig der Schaffung von Wohnraum den Vorzug einzuräumen und Dachaufbauten bei Wohngebäuden in bestehenden, älteren Bebauungsplangebietem ab 28° Dachneigung zuzulassen. Bei flacheren Dachneigungen als 28° sollen weiterhin aus gestalterischen Gründen keine Dachaufbauten zugelassen werden.

Ein weiteres wesentliches Element der Bebauungsplanänderung ist die Fortführung der begonnenen Überarbeitung sämtlicher Bebauungspläne im Gemeindegebiet hinsichtlich der Zulässigkeitsmaßstäbe von Garagen und überdachten Stellplätzen. Dort, wo die Zulässigkeitsmaßstäbe von Garagen und überdachten Stellplätzen relativ eng gefasst sind, sollen nach und nach einheitliche Rahmenbedingungen durch eine Flexibilisierung der Bebauungsplanvorschriften erreicht werden, um die Schaffung sicherer Unterstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge, nicht zuletzt aufgrund des Hagelunwetters im Jahr 2013, zu ermöglichen. So wurden seither bereits mehrere Bebauungspläne entsprechend geändert.

Ziel ist es, nach und nach sämtliche Bebauungspläne im gesamten Gemeindegebiet in dieser Hinsicht zu überarbeiten. Dies ist auch von der Erwartungshaltung getragen, dass durch die Erleichterungen weitere private Parkierungsflächen geschaffen werden, wodurch der öffentliche Verkehrsraum von parkenden Fahrzeugen entlastet werden soll. Es werden somit Ausnahmemöglichkeiten für die flexible Zulassung von Garagen und überdachten Stellplätzen aufgenommen. Da jedoch städtebauliche und verkehrliche Belange nicht entgegenstehen dürfen und die Inanspruchnahme der Ausnahmemöglichkeit des Einvernehmens der Gemeinde bedarf, verbleiben im Rahmen des notwendigen bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens genügend Einflussmöglichkeiten für die Gemeinde, um die städtebauliche und verkehrliche Eignung der Standorte im Einzelfall sicherzustellen und angemessen beeinflussen zu können. Im Bebauungsplan „Blenklensäcker“ ist bereits eine Ausnahmemöglichkeit für die Zulassung von Garagen vorgesehen, allerdings bedarf diese des Einvernehmens der davon betroffenen Angrenzer. Diese Regelung, die zwar einen sehr weitgehenden Schutz der Interessen der Nachbarn beinhaltet, jedoch im Lichte der Schaffung von Abstellmöglichkeiten nicht mehr zeitgemäß ist, soll angesichts der gesetzlich geregelten maximalen Grenzbaumöglichkeiten (§ 6 Abs. 1 LBO), die definieren, welches Maß an Grenzbebauung hinzunehmen ist und die im Sinne des Nachbarnschutzes ausreichend sind, aufgehoben und durch eine neue Ausnahmemöglichkeit ersetzt werden, die nicht mehr des Einvernehmens der Nachbarn bedarf. So soll nun auch vorliegend im Plangebiet „Blenklensäcker“ die bereits bewährte Ausnahmemöglichkeit geschaffen werden.

§ 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 bei künftigen Vorhaben (Neubau, Änderung, Nutzungsänderung) eine gewisse Entlastung des öffentlichen Straßenraums herbeizuführen, sollen künftig 2,0 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. Wohnungen unter 50 m² Wohnfläche bleiben hiervon aufgrund des regelmäßig niedrigeren Stellplatzbedarfs solcher Kleinwohnungen und zur Förderung der Schaffung solch zusätzlichen Wohnraums hiervon ausgenommen. Aus Gründen der Minimierung von Flächenversiegelungen sowie der Entlastung der öffentlichen Entwässerungssysteme soll zugleich die Ausführung offener Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen verbindlich vorgegeben werden.

Zudem werden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften zeitgemäß überarbeitet und unter Wahrung der städtebaulichen und gestalterischen Grundsätze an heutige Erfordernisse und aktuell geltendes Recht angepasst. Nach Abschluss des Verfahrens finden auf den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften dann auch im vollen Umfang die aktuelle Baunutzungsverordnung und die aktuelle Landesbauordnung Anwendung.

Etwas flexibilisiert werden soll dabei auch die bislang bestehende Vorgabe zur Geländegestaltung, welche Aufschüttungen und Abgrabungen im Maß von +/- 1,0 m zulässig waren, nicht jedoch in einem Bereich von 3,0 m entlang der Grundstücksgrenzen, wo der natürliche Geländeverlauf zu erhalten war. Von den vorstehenden Anforderungen sollen künftig in begründeten Fällen (wie z.B. zur Anlegung von Garagen, Zufahrt, Stellplätzen, Sitzplätzen oder zur effektiven Grundstücksnutzung) Ausnahmen zugelassen werden können. Die zulässige sichtbare Höhe von Stützmauern ist dabei auf das erforderliche Maß beschränkt. Im Plangebiet sind bereits Stützmauern in verschiedenen Konstellationen, Ausführungen und Höhen vorhanden. Auch entspricht es der Lebensrealität, dass die Geländegestaltung seit 1974 auf dem einen oder anderen Grundstück nicht mehr der bislang eher restriktiven Vorgabe entsprechen dürfte, ohne dass dies zu gestalterisch nicht hinnehmbaren Konstellationen geführt hätte (denn es handelt sich vorliegend um eine Gestaltungsvorschrift). Daher kann, auch vor dem Hintergrund des berechtigten Interesses, in Zeiten teuren Baulands Grundstücke auch in hängigen Lagen bestmöglich nutzen zu wollen, im Rahmen der vorgesehenen Ausnahmeregelung der individuellen Geländegestaltung etwas mehr Raum gegeben werden, zumal in mindestens einem Fall (Zeppelinstraße 11) auch im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens explizit von dieser Vorschrift befreit wurde.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung und Neufassung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften umfasst den im Änderungsdeckblatt vom 17.04.2024 zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung des Änderungslageplans vom 14.10.1981, in Kraft getreten am 25.06.1982, geändert durch Deckblätter vom 09.08.1982, 12.09.1983, 27.05.1997, 05.03.1999 und 24.11.1999/13.01.2000, dargestellten Bereich. Die mit selbstständigen Änderungsbebauungsplänen überplanten Flächen des ursprünglichen Plangebiets werden von dieser Änderung nicht erfasst.

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 Änderung dient der Verbesserung der Baumöglichkeiten und vor allem der verbesserten Nutzung und dem Ausbau der Dachgeschosse und flexibleren Grundstücksnutzungen und ist somit eine 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 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 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.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom 07.05.2024 zugrunde.

Pliezhausen, den

Christof Dold, Bürgermeister