



Änderung des Ortsbauplans „Beckenwasen“, Rübgarten, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 338/1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Inhalt und Ziel der Bebauungsplanänderung

Das Grundstück Flst. Nr. 338/1, Gemarkung Rübgarten, soll mit einem Einfamilienhaus bebaut werden. Das Grundstück ist derzeit unbebaut und liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplans „Beckenwasen“, welcher lediglich Bauzonen festsetzt, im Übrigen jedoch nicht qualifiziert ist. Das Grundstück Flst. Nr. 338/1 liegt aktuell in der Bauverbotszone. Im Rahmen dieser Änderung des Ortsbauplans soll die Schaffung einer Baumöglichkeit umgesetzt werden. Generell wird von Seiten der Gemeinde eine maßvolle Nachverdichtung unter Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zur Schaffung von Wohnraum im Bestand und zur Schonung des Außenbereichs begrüßt. Die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses würde sich gut in die bestehende Wohnbebauung einfügen und wäre somit als gebietsverträglich anzusehen. Die Zufahrt auf Grundstück Flst. Nr. 338/1, Rübgarten, soll über das davorliegende Grundstück Hauweg 10 erfolgen und mittels Baulast gesichert werden. Auch die geplante Ausführung mit Satteldach und einer eher steileren Dachneigung wäre mit Blick auf die Umgebungsbebauung durchaus vorstellbar. Grundsätzlich spricht aus Sicht Gemeinde nichts gegen die Schaffung einer Baumöglichkeit, diese wurde entsprechend der grundsätzlichen Beschlusslage des Gemeinderats über einen städtebaulichen Vertrag mit einer Bauverpflichtung belegt, um die Realisierung des vorliegend verfolgten Ziels der Bauleitplanung sicherzustellen. Die entsprechenden Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften wurden auf ein zur Sicherstellung eines harmonischen Einfügens in die Umgebung notwendiges Mindestmaß beschränkt.

Um auf die bestehende, gewachsene Situation Rücksicht zu nehmen, wird entlang der Grundstücksgrenze zum Grundstück Flst. Nr. 337/1 (Hauweg 8) eine 2,50 m breite Freihaltefläche (doppelter Mindestgrenzabstand) festgesetzt, um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass auf dem dortigen Nachbargrundstück im Südbereich dessen Garten auf die geänderte Situation nicht reagiert werden kann. Diese Festsetzung dient dem Nachbarschutz, innerhalb der Flächen sollen keine Gebäude und Gebäudeteile zulässig sein, auch keine Garagen oder Carports. Sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, sollen hier mit Ausnahme offener Stellplätze, hingegen aufgrund ihrer geringeren optischen und verschattenden Wirkung zulässig sein, so auch Einfriedungen und Sichtschutzanlagen nach Maßgabe

des privaten Nachbarrechts, welches insofern einen wirksamen und ausreichenden Nachbarschutz und Interessenausgleich gewährleistet. Aus Gründen des Nachbarschutzes wird des Weiteren ein Zufahrtsverbot festgesetzt, damit ein gerechter Interessenausgleich stattfindet.

Um der künftig dichteren Situation im Bereich des jetzigen großzügigen rückwärtigen Grünbereichs Rechnung zu tragen, wird ein Pflanzgebot für einen Einzelbaum eingeführt. Sofern durch die Bebauung die Pflanzung nicht unter Einhaltung der abstandsrechtlichen Bestimmungen des Nachbarrechts möglich ist, sind auf mindestens 10 % der nichtüberbauten Flächen standortgerechte und heimische Büsche und Sträucher zu pflanzen. Alternativ kann von dem Pflanzgebot eine Ausnahme zugelassen werden, sofern das Dach des Hauptgebäudes vollflächig begrünt wird (Substratstärke mind. 10 cm). Diese Festsetzung dient auch dem Schutz des Kleinklimas und dem Ausgleich der zusätzlichen Bebauung im rückwärtigen Bereich. Sie korrespondiert in dieser Hinsicht auch mit der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung der nichtüberbaubaren Flächen.

§ 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 verschiedenen sind, um diese einer einheitlichen Regelung zugänglich zu machen. Insofern muss jede Erhöhung der Stellplatzzahl von gebietsbezogenen Erwägungen getragen werden.

Um eine 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 mit weniger als 50 m² Wohnfläche bleiben von der Erhöhung ausgenommen, da solch kleine Wohnungen regelmäßig einen geringeren Stellplatzbedarf hervorrufen und zudem die Schaffung solcher Wohnungen gefördert werden soll. Aus Gründen der Minimierung von Flächenversiegelungen sowie der Entlastung der öffentlichen Entwässerungssysteme soll zugleich die Ausführung offener Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen verbindlich vorgegeben werden.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil vom 22.04.2024 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 Änderung dient der Schaffung einer weiteren Baumöglichkeit und der moderaten Erhöhung der Nutzungsdichte im Quartier ist somit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Maßnahme dient damit vor allem auch der angemessenen Nachverdichtung und 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 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 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 ist überdies dem Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften, die weitere Hinweise enthalten, als Anlage 1 beigelegt.

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

Pliezhausen, den

Christof Dold
Bürgermeister