Anlage 3 zur Drucksache Nr. 101/2024

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

AZ 621.49
26.11.2024

Änderung des Bebauungsplans „Bongert/Brühl“, Dörnach, im Bereich zwischen Brühlstraße, Kirchstraße und Mittelstädter Straße im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Inhalt und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Bongert /Brühl“, die jeweils am 06.06.1975 in Kraft getreten sind, regeln die bauplanungsrechtlichen und baugestalterischen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Bebauung eines relativ großen Teils des Ortsgebiets in der südöstlichen Hanglage von Dörnach. Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus zwei Bereichen mit grundsätzlich unterschiedlichen Festsetzungen, dem Dorfgebiet im Ortskern sowie dem Wohngebiet. Mit der grundlegenden Änderung und Überarbeitung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, die am 23.09.2016 in Kraft getreten ist, wurde dieses Planwerk aus den 1970er-Jahren als eines der ersten im Gemeindegebiet grundlegend modernisiert. Zudem trat am 25.09.2020 das selbstständige Änderungsplanwerk für das zwischenzeitlich in die Grundstücke Flst. Nrn. 195/2 und 195/6 (Reutestraße 31 und 33) aufgeteilte ehemalige Grundstück Flst. Nr. 195/2 in Kraft. Zwischenzeitlich hat sich aufgrund der seit 2016 weiterentwickelten Planungspraxis der Gemeinde folgender weiterer Änderungsbedarf am Planwerk ergeben, welcher 2023 für das gesamte Plangebiet, mit Ausnahme der beiden vorgenannten, mit einem selbstständigen Änderungsbebauungsplan überplanten Grundstücke umgesetzt wurden. Dies betraf die Ergänzung der Vorschriften zu Nebenanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in Form von Gebäuden (z.B. Solar-/PV-Anlage auf Trägerkonstruktion), bei denen es sich baurechtlich nicht um Garagen oder Carports handelt; die Aktualisierung der Vorschriften zur Zulässigkeit von Nebenanlagen auf die aktuelle gemeindliche Planungspraxis; die klarstellende Anpassung der Dachgestaltungsvorschriften für untergeordnete Bauteile sowie die Anpassung der Vorschriften zur Geländegestaltung und zu Einfriedungen; die

Anpassung der Stellplatzvorschriften sowie der Gestaltungsvorschriften für Nebengebäude. Diese Änderung ist am 04.08.2023 in Kraft getreten.

Resultierend aus einem Bauwunsch ergibt sich nun ein weiterer Änderungsbedarf innerhalb eines klar abgrenzbaren Bereichs. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 145/2 soll das bestehende Scheunengebäude zu einem Wohngebäude mit Scheunenteil und weiterhin einer gewissen landwirtschaftlichen Nutzung umgebaut werden. Damit

einhergeht eine mit Blick auf den Bestand und die Gebäudehöhen der Umgebung unkritische Dacherhöhung. Das Grundstück liegt innerhalb des Gevierts aus Brühlstraße, Kirchstraße und Mittelstädter Straße; die einstmals sehr großen Grundstücke im Dorfgebiet wurden im Laufe der Jahrzehnte aufgeteilt und mit weiteren Bebauung versehen, was im Sinne der Nachverdichtung und einer effizienten Flächennutzung im Bestand grundsätzlich begrüßenswert ist. Nicht schrittgehalten mit dieser Entwicklung hat hingegen die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ). Es ist durch die Grundstücksteilungen und zusätzlichen Bebauungen in diesem Bereich eine Bebauungsstruktur entstanden, die eine gewisse Dichte aufweist, der Bereich unterscheidet sich insofern auch zum restlichen Dorfgebiet, das in Bezug auf das Verhältnis zwischen Gebäude- und Freiflächen weniger dicht erscheint. Die festgesetzte GRZ liegt im Dorfgebiet bislang durchgängig bei 0,4 und die GFZ bei 1,0 (bzw. 0,8 beim Grundstück Mörsbergstraße 5/1). Bei den restlichen Bereichen des Dorfgebiets sind die bestehenden Festsetzungen ausreichend, um eine angemessene und sinnvolle Grundstücksnutzung zu ermöglichen. Im Bereich des „dichten" Dorfgebiets im o.g. Geviert hingegen ist eine moderate Anhebung erforderlich, weshalb die GRZ auf 0,6 und die GFZ auf 1,2 erhöht werden soll. Dies entspricht den Orientierungswerten für die Obergrenzen bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Dorfgebiet. Auch mit Blick auf die gewachsene Struktur sowie nachbarliche Belange erscheint die geringfügige Anpassung vertretbar und akzeptabel.

Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil in der derzeit gültigen Fassung

Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich, die Änderung bezieht sich ausschließlich auf planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans, weshalb die Örtlichen Bauvorschriften unberührt bleiben können.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsdeckblatt zum zeichnerischen Teil vom 26.11.2024 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 Planung dient der moderaten Erweiterung der Baumöglichkeiten durch Zulassung eines etwas höheren Dichtemaßes und ist somit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Maßnahme dient damit auch der weiteren Nachverdichtung 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 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.

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 des bestehenden Planwerks als Anlage 1 beigefügt.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom TT.MM. JJJJ zugrunde.

Pliezhausen, den

_____

Christof Dold
Bürgermeister