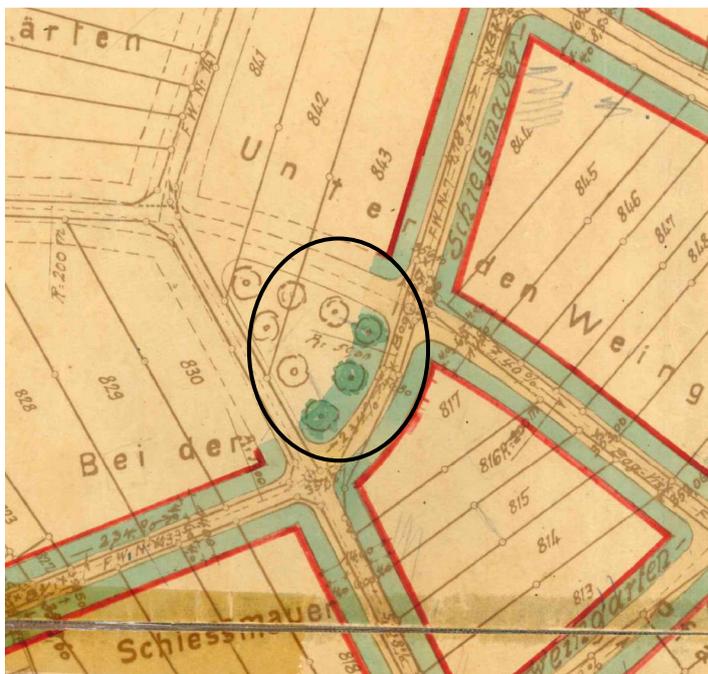


Änderung des Ortsbauplans „Pfaffenacker“, Pliezhausen, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 843/2 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Inhalt und Ziel der Änderung

Das Grundstück Flst. Nr. 843/2, Gemarkung Pliezhausen, welches mit dem Wohngebäude Schießmauerstraße 9 und einer Garage bebaut ist, liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplans „Pfaffenacker“. Der Ortsbauplan „Pfaffenacker“, rechtsverbindlich seit 1926, umfasst einen Großteil des Bereichs zwischen Bachenbergstraße, Schießmauerstraße, Kelterstraße und Esslinger Straße. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB, da lediglich Baulinien, Bauverbotsflächen und Straßenflächen festgesetzt sind. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Seit seinem Inkrafttreten wurde der Ortsbauplan bei Bedarf mehrfach geändert. Im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 843/2 enthält der Ortsbauplan insofern eine Besonderheit, als dass er für dieses Grundstück nur eine Bauverbotsfläche und eine Straßenfläche festsetzt (siehe nachstehender Auszug aus dem Ortsbauplan).



Ursprünglich war in diesem Bereich eine Fortführung der Jakobstraße angedacht, welche heute allerdings erschließungstechnisch und verkehrlich nicht mehr erforderlich sowie aufgrund der Bebauungssituation auch faktisch mehr oder weniger unmöglich ist. Zudem befinden sich die Flächen in Privateigentum. Im Bereich der früher geplanten Straßentrasse verläuft zudem eine Wasserleitung, die allerdings im Jahr 2018 stillgelegt wurde und einer baulichen Nutzung nicht mehr entgegensteht.

Um das Grundstück auch im Bereich der ehemaligen Straßenflächen baulich nutzen zu können, ist die Änderung des Planungsrechts erforderlich. Bislang stehen die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche und stellenweise auch die Bauverbotszone einer baulichen Nutzung der an das bestehende Gebäude angrenzenden Grundstücksbereiche, z.B. für Nebenanlagen und Parkierungseinrichtungen, entgegen. Aufgrund der nicht mehr gegebenen Straßenbauabsichten spricht städtebaulich nichts dagegen, diese Flächen aufzuheben und die entsprechenden Bereiche nutzbar zu machen. Der Eigentümer des Grundstücks trägt sich mit Überlegungen zur Errichtung weiterer Parkierungseinrichtungen, was seitens der Gemeinde begrüßt wird.

Die einzelnen Regelungen sollen dabei auf das notwendigste Maß beschränkt werden, sodass das gesamte Grundstück entsprechend wesentlicher Teile der Umgebung weiterhin nach Maßgabe des einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB beurteilt wird. Festgesetzt wird entsprechend des bisherigen Baulinienregimes für die umliegenden Grundstücke lediglich, dass die Grundstücksflächen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen, im Abstand von 3,50 m parallel zur Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen gemessen, von Bebauung freizuhalten sind. Sie sind gärtnerisch zu nutzen. Diese Regelung gilt nicht für notwendige Stützmauern, die aufgrund der nach Südosten fallenden Topographie des Grundstücks erforderlich sind. Für Garagen und überdachte Stellplätze wird zudem eine Abweichungsmöglichkeit von der Abstandsregelung aufgenommen, sofern städtebauliche oder verkehrliche Belange nicht entgegenstehen (z.B. Sichtverhältnisse im Bereich der Einmündung des Straßengrundstücks der Johannesstraße in die Schießmauerstraße). Ebenfalls festgesetzt werden grundlegende Vorgaben für die Zulässigkeit von Nebenanlagen.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsdeckblatt vom 06.07.2021 zum Ortsbauplan „Pfaffenacker“, gefertigt am 30.10.1925, genehmigt am 22.11.1926, dargestellt. Er umfasst das Grundstück Flst. Nr. 843/2, Gemarkung Pliezhausen.

3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften nicht berührt. Sie ist unter Betrachtung der städtebaulichen Ordnung in diesem Gebiet vergleichsweise geringfügig. Es sind ferner städtebaulich keine Gesichtspunkte erkennbar, die gegen eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans sprechen. Die durch die Änderung berührten Festsetzungen sind zudem in Teilen funktionslos, da nicht mehr realisierbar. Im Bereich der angrenzenden Grundstücke Flst. Nrn. 841 und 842, über welche die ursprüngliche Straßentrasse ebenfalls verlaufen wäre, wurde diese Festsetzung bereits vor längerer Zeit mit dem dort gültigen Bebauungsplan „Unter der Halde“ aufgehoben. Insofern handelt es sich zumindest bezüglich der Aufhebung der Straßenflächen letztlich auch nur um eine klarstellende Änderung. Im Ergebnis kann also die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung sowie der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden.

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 wird überdies an Bauherren seitens der Gemeinde ausgegeben.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom 19.10.2021 zugrunde.

Pliezhausen, den 03.11.2021

gez.

Christof Dold
Bürgermeister