Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

AZ 621.41
08.04.2022

Änderung des Ortsbauplans „Beckenwasen“, Rübgarten, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 432 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Inhalt und Ziel der Planung

Das Grundstück Flst. Nr. 432, Gemarkung Rübgarten, liegt mit einer Fläche von ca. 803 an der Ecke Hauweg / Alte Gasse. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplans „Beckenwasen“ aus dem Jahr 1954, der hier nur eine bereits ausgeschöpfte Baumöglichkeit am Hauweg vorsieht. Es handelt sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan. Der Grundstückseigentümer plant den Neubau eines weiteren Einfamilienwohnhauses mit einem Carport und einem offenen Stellplatz auf der bislang nichtüberbaubaren östlichen Teilfläche des Grundstücks. Der Zugang und die Erschließung sollen dabei von der Alten Gasse aus erfolgen. Aufgrund der örtlichen Situation drängt sich dies auf.

Grundsätzlich wird von Seiten der Gemeinde eine maßvolle Nachverdichtung unter Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zur Schaffung von Wohnraum begrüßt. Im vorliegenden Fall fügt sich das geplante Einfamilienhaus im Hinblick auf die vorwiegend mit Wohngebäude geprägte Umgebung ein (Höhenabwicklung Bestand – Planung, siehe Anlage. Bereits in der Vergangenheit wurden im Plangebiet diverse Anbauten zur Erweiterung von Wohnraum in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zugelassen, wodurch die Nutzung der Grundstücke in diesen Bereichen deutlich intensiviert wurde. Vor diesem Hintergrund ist eine Bebauung im vorliegenden Umfang denkbar und vertretbar. Daher soll über eine Änderung des Ortsbauplans, deren Festsetzungen und neu aufzustellende Örtliche Bauvorschriften auf das zur Sicherstellung einer harmonischen Entwicklung notwendige Mindestmaß beschränkt werden sollen, ein weiteres Baurecht zur Nachverdichtung dieses Grundstücksbereichs geschaffen werden. Der Grundstückseigentümer hat sich über einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme einer Bauverpflichtung gebunden, sodass eine zweckentsprechende zeitnahe Nutzung dieses Baurechts sichergestellt ist.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt, faktisch entspricht die Bebauung jedoch einem allgemeinen Wohngebiet. Ein solches im

Sinne von § 4 BauNVO wird vorliegend festgesetzt, der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flst. Nr. 432, Gemarkung Rübgarten, und ist im zeichnerischen Teil vom 08.04.2022 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 moderaten Ausweitung der Baumöglichkeiten durch Zulassung einer weiteren Baumöglichkeit auf einer bislang nicht überbaubaren Innenbereichsfläche und ist somit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Maßnahme dient damit vor allem 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 wird darauf hingewiesen, dass der Ortsbauplan 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 aufgestellt.

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 aufgrund der vereinbarten Bauverpflichtung von einer zeitnahen Inanspruchnahme des erweiterten Baurechts auszugehen, weshalb die Bauherrschaft auf die zu beachtenden artenschutzrechtlichen Belange hingewiesen wird.

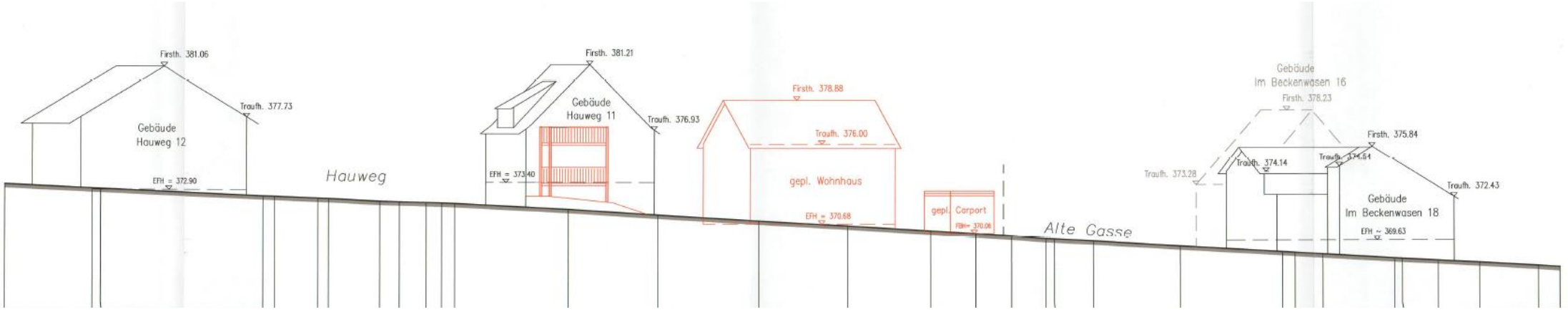
Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom 03.05.2022 zugrunde.

Pliezhausen, den 04.05.2022

gez.

_____

Christof Dold, Bürgermeister


Firsth. 381.06
Traufh. 377.73
Gebäude
Hauweg 12
EFH = 372.90
Hauweg
Firsth. 381.21
Gebäude
Hauweg 11
Traufh. 376.93
EFH = 373.40
Firsth. 378.88
Traufh. 376.00
gepl. Wohnhaus
EFH = 370.68
gepl. Carport
FBH= 370.06
Alte Gasse
Gebäude
Im Beckenwasen 16
Firsth. 378.23
Firsth. 375.84
Traufh. 374.14
Traufh. 373.28
Traufh. 372.43
Gebäude
Im Beckenwasen 18
EFH = 369.63