



2. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Walddorfer Wasen III“, Gniebel, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Inhalt und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Walddorfer Wasen III“, Gniebel, die am 26.01.2018 in Kraft getreten sind, setzen die städtebauliche Ordnung und die gestalterischen Vorgaben für das gleichnamige und sich derzeit in Aufsiedlung befindliche Neubaugebiet fest. Seit dem Inkrafttreten wurde bereits im Jahr 2021 eine Änderung vorgenommen (Rechtskraft 02.07.2021). Anlass der aktuellen Änderung ist die Auslegung der Vorschriften zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und die Vorgabe zur Einhaltung von Mindestabständen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei der Errichtung von Stützmauern und Einfriedungen in einem aktuellen Fall durch die untere Baurechtsbehörde beim Landratsamt Reutlingen. In Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen heißt es nämlich in der derzeit gültigen Fassung:

Je Grundstück ist maximal eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes als Gebäude ohne Aufenthaltsraum zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze werden hierauf nicht angerechnet. Das Nebengebäude darf eine Größe von maximal 20 m³ umbautem Raum nicht überschreiten und ist nur auf dem der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Grundstücksbereich hinter der Bauflucht, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.

Diese Festsetzung wird von der unteren Baurechtsbehörde dahingehend ausgelegt, dass sich der Begriff der öffentlichen Verkehrsfläche auch auf die im Gebiet vorhandenen öffentlichen Fußwege bezieht und somit die Grundstücke, welche sowohl an die öffentliche Straße als auch an den öffentlichen Fußweg angrenzen, in der Standortwahl ihrer Nebenanlagen zusätzlich eingeschränkt werden. Diese Auslegung ist vom Planungswillen der Gemeinde nicht gedeckt. Bei der damaligen Planaufstellung ist trotz größter Sorgfalt die Anpassung der Standardfestsetzungen bezüglich der Nebenanlagen an die besondere Situation der Grundstücke, welche an die öffentlichen Fußwege angrenzen, unterblieben. Im Hinblick auf die Regelungen zur Standortfestsetzung von Nebenanlagen verfolgt die Gemeinde die Zielsetzung, dass diese im rückwärtigen Grundstücksbereich und nicht in den Vorgärten platziert werden sollen. Als Vorgarten wird der Grundstücksbereich angesehen, welcher direkt an die öffentliche Straße, welche eine Funktion für den Fahrzeugverkehr einnimmt, angrenzt. Diese Regelung verfolgt das städtebauliche Ziel, dass die Hauptgebäude den Straßen gegenüber frei gestellt und die Vorgärten

einsichtig sein sollen („Prinzip der offenen Vorgärten“). Aus diesem Grund soll nun im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung eine Klarstellung hinsichtlich der Standorte für Nebenanlagen erfolgen.

Im Zuge dieser klarstellenden Änderung sollen auch die Örtlichen Bauvorschriften im Hinblick auf die Möglichkeit zur Zulassung von Ausnahmen von den Mindestabständen von Stützmauern und Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen ergänzt werden. Die Örtlichen Bauvorschriften enthalten derzeit folgende Bestimmung:

Mit der äußersten Kante von Stützmauern und Einfriedungen ist zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Diese Bestimmung beinhaltet aktuell eine Regelungslücke dahingehend, dass bisher keine Festsetzung bezüglich der Unterschreitung des Mindestabstandes vergleichbar mit der für Garagen vorgesehenen Ausnahmeregelung getroffen wurde. Die Vorgabe zur Einhaltung des Mindestabstandes bietet die Möglichkeit, im Einzelfall angemessen über Abstände zu entscheiden, die dafür notwendig sind, Eingriffe in die bestehenden Baulichkeiten im Falle von späteren Straßenbauarbeiten zu vermeiden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Belange entgegenstehen. Da bereits eine Unterschreitung des Mindestabstandes mit Garagen bei Fußwegen im Gebiet zugelassen wurde, soll durch die Ergänzung der bestehenden Festsetzung dies nun auch mit Stützmauern möglich sein. Diese Regelung korrespondiert dann stringent mit den für Garagen geltenden Vorgaben.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsdeckblatt vom 18.03.2022 zum zeichnerischen Teil vom 12.01.2018, in Kraft getreten am 26.01.2018, geändert durch Deckblatt vom 03.03.2021, in Kraft getreten am 02.07.2021, dargestellt.

3. Verfahren nach § 13 BauGB („vereinfachtes Verfahren“)

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. 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

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Walddorfer Wasen III“ umfangreich ermittelt und berücksichtigt. Die daraus resultierenden Maßgaben finden sich in den gültigen Regelungen wieder, die durch diese Änderung unberührt bleiben.

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

Pliezhausen, den 30.05.2022

gez.

Christof Dold
Bürgermeister