Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

AZ 621.41
20.06.2022

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Michelreis IV, 1. Änderung" (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Inhalt und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Michelreis IV (eingeschränktes Gewerbegebiet)“, Rübgarten, sind am 15.11.2019 in Kraft getreten. Im Zuge der Vermarktung der Gewerbeflächen wurden die Grundstücke anderweitig aufgeteilt als ursprünglich vorgesehen. Daher müssen die festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen noch an die neue Grundstückssituation angepasst werden. Diese Änderungen sind geringfügig, wie aus dem zeichnerischen Teil vom 20.06.2022 im Vergleich zum ursprünglichen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich wird (siehe auch unten). Sie berühren die Grundzüge der Planung nicht und sind städtebaulich unbedenklich. Sie ergeben sich zudem zwingend aus der neuen Grundstücksaufteilung und sind ohne zu erwartende Auswirkungen auf das benachbarte Wohngebiet.



Entwurf Baugrenzen neu



Baugrenzen bislang

Des Weiteren wird eine Anpassung der Festsetzung zur zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude (EFH) nötig. Der Bebauungsplan sieht hier richtigerweise eine sinkende Staffelung von Nord nach Süd vor, was beibehalten werden soll. Es sind bislang zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten jedoch nur Anpassungen der EFH um maximal -0,5 m möglich. Zwischenzeitlich hat sich seit der ursprünglichen Bebauungsplanung als neue Erkenntnis aber herausgestellt, dass zur Vermeidung überschüssigen Erdaushubs aufgrund der ausgeführten Geländesituation im Zusammenspiel mit den mittlerweile sehr knappen Deponiekapazitäten in der Region (ein Einbau des Aushubs aus dem Gebiet auf Deponieklasse 0 ist vorliegend unzulässig) auch eine Anpassung nach oben sinnvoll und hilfreich sein kann. Daher soll auch eine Anpassung von + 0,5 m künftig möglich sein, was auch in Abhängigkeit von der konkreten Platzierung der Gebäude im Zusammenspiel mit der Neuaufteilung der Grundstücke sinnvoll sein kann. Zudem hat sich gezeigt, dass es zur Ableitung des Regenwassers in den westlich gelegenen Regenwasserkanal im freien Gefälle erforderlich sein kann, die konkrete EFH im Einzelfall noch etwas höher zu legen. Dem soll über eine Ausnahmeregelung zur Überschreitung der EFH im Einzelfall aus entwässerungstechnischen Gründen Rechnung getragen werden. Da die in der Planzeichnung festgesetzte EFH Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe bleibt, können die künftigen Gebäude absolut nicht höher werden als bereits bislang. Damit wird auch dem Vertrauensschutz der Eigentümer der benachbarten Wohnbaugrundstücke Rechnung getragen. Es handelt sich daher vor allem zunächst um eine „gebäudeinterne Angelegenheit“, ob die EFH höher liegt, ggf. mit geringfügigen, aber akzeptablen Auswirkungen auf die Gestaltung der Frei- und Zufahrtsbereiche, v.a. zur Straße Im Michelreis hin.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil vom 20.06.2022 dargestellt.

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

Für die Änderung des Bebauungsplans wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Festsetzung zu den Erdgeschossfußbodenhöhen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Ein vereinfachtes Planänderungsverfahren kann durchgeführt werden, wenn die Änderung – also die Änderung von Darstellungen bzw. Festsetzungen des Bauleitplans – oder die Ergänzung – also das Hinzutreten weiterer Darstellungen bzw. Festsetzungen ohne Veränderung des Bisherigen – das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht ändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt.

Eine Veränderung von Baugrenzen im geplanten Umfang stellt dabei einen typischen Beispielsfall für die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB dar. Eine geringfügige Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche und des Maßes der baulichen Nutzung berührt die Grundzüge der Planung nicht. Gleiches gilt für die vorliegende Anpassung der Festsetzung zu den Erdgeschossfußbodenhöhen, insbesondere da das Regelungsregime zur

Höhenentwicklung der Gebäude, welches städtebaulich als Grundzug der Planung relevant ist, unberührt bleibt.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften im Ergebnis 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. Vorliegend wird hiervon Gebrauch gemacht.

4. Belange des Artenschutzes

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Michelreis IV (eingeschränktes Gewerbegebiet)“ umfangreich ermittelt und berücksichtigt. Die daraus resultierenden Maßgaben finden sich in den gültigen Regelungen und im bestehenden Umweltbericht wieder, die durch diese Änderung unberührt bleiben.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom 28.06.2022 zugrunde.

Pliezhausen, den 29.06.2022

gez.

_____

Christof Dold
Bürgermeister