

2. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper I)", Pliezhausen, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Inhalt und Ziel der Bebauungsplanänderung

Die aktuell laufende 1. Änderung des Bebauungsplans „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper I)“, Pliezhausen, wird voraussichtlich am 20.12.2022 mit dem Satzungsbeschluss und dem anschließenden Inkrafttreten abgeschlossen. Zwischenzeitlich hat sich weiterer Änderungsbedarf am Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften ergeben: ALDI beabsichtigt, im Zuge seines Modernisierungskonzepts für Filialen und deren Erscheinungsbild die bestehende freistehende Werbeanlage zu ersetzen. Der geplante neue Werbepylon ist nach den bisherigen Regelungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften nicht zulässig. Eine Befreiung ist aus baurechtlichen Gründen im Hinblick auf die Voraussetzungen des § 56 LBO nicht möglich, weshalb die Vorschriften angepasst werden müssen. Aus Sicht der Gemeinde ist die geplante Werbeanlage unbedenklich bzw. bedeutet eine gestalterische Aufwertung, weshalb sie die notwendigen Änderungen umsetzen wird. Aus verfahrenstechnischen Gründen soll diese Änderung losgelöst von der bislang laufenden 1. Änderung umgesetzt werden, damit dieses nun schon seit längerer Zeit laufende Verfahren nunmehr abgeschlossen werden kann. Daher soll eine gesonderte 2. Änderung durchgeführt werden.

Derzeit vorhanden ist die „klassische“ ALDI-Süd-Werbeanlage (Logo auf freistehendem Rohrmast), die baurechtlich so genehmigt und südwestlich (von der Jusstraße kommend links) der Ein- und Ausfahrt zum ALDI-Parkplatz platziert ist. Die bestehende Werbeanlage ist dabei aufgrund der straßenrechtlichen Belange bereits mehr als 30 m entfernt von der Kreisstraße 6756 platziert. Hierzu wird auch auf die nachstehenden Hinweise des Kreis-Straßenbauamts zur aktuellen 1. Änderung verwiesen:

Stellungnahme des Kreis-Straßenbauamtes

Allgemeines

Das Plangebiet liegt an der K 6756 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt.

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

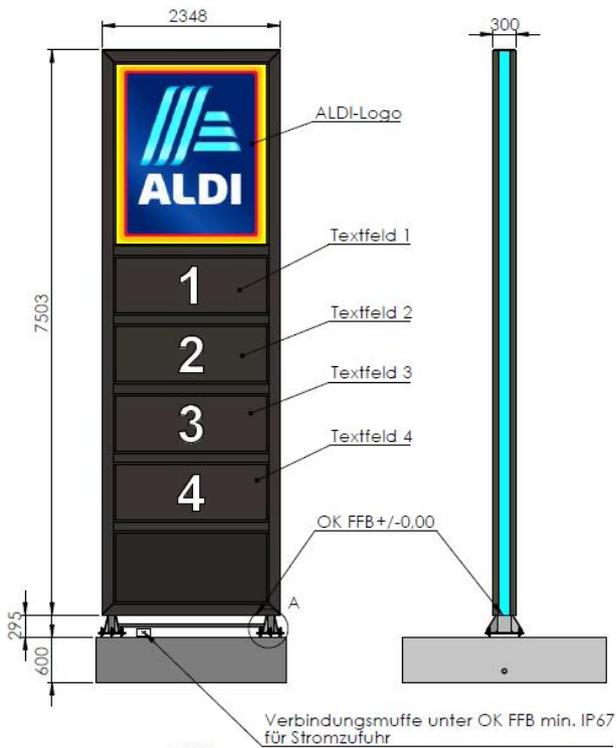
Gemäß § 22 Abs. 1 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG BW) besteht außerhalb des Erschließungsbereichs von Kreisstraßen in einem Abstand von 15 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen.

Bis 30 m bei Kreisstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

Stellungnahme (Bedenken / Anregungen)

Das Kreis-Straßenbauamt erhebt gegen die Änderung des Bebauungsplans keine Einwendungen.

Die neue Werbeanlage soll an denselben Standort gesetzt werden, sodass hier unter Würdigung der vorgenannten Ausführungen des Kreis-Straßenbauamts nicht davon auszugehen ist, dass straßenrechtliche Belange betroffen sind. Geplant ist die Errichtung des nachstehend abgebildeten Werbepylons, der im einheitlichen Erscheinungskonzept von ALDI vorgesehen ist.



Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften enthalten derzeit folgende, der geplanten Werbeanlage entgegenstehende Vorschriften:

A. Bebauungsplan

4. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen sind bis maximal 20 m³ und nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf der gesamten Grundstücksfläche ist jeweils nur eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes zulässig.

Nicht zulässig sind Gartenhäuser, Gebäude für Kleintierhaltung und Schwimmbadüberdachungen.

Diesbezüglich ist anzumerken, dass es sich bei der Werbeanlage um eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO handelt, die streng genommen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig wäre. Das war so planerisch nicht gewollt und in entsprechender Auslegung der Vorschrift in Verbindung mit der Örtlichen Bauvorschrift Ziffer 4 wurden bislang auch Standorte außerhalb der überbaubaren Flächen als zulässig angesehen. Da aber ohnehin eine Anpassung der Örtlichen Bauvorschrift Ziffer 4 notwendig ist, soll bezüglich der planungsrechtlichen Vorgabe eine klarstellende Änderung erfolgen. Die 20 m³ Größenvorgabe sollte dabei, wie in der Planungspraxis der Gemeinde üblich, auf Nebenanlagen in Form von Gebäuden bezogen werden. Sonstige Nebenanlagen (z.B. nichtüberdachte Einkaufswagenabstellplätze, hier indes nicht existent) bedürften nach Auffassung der Gemeinde keiner Kubaturbeschränkung, da hier das Regime des § 14 BauNVO ausreichend steuert.

B. Örtliche Bauvorschriften

4. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

4.1 Es sind höchstens zwei Werbeanlagen am Gebäude in einer Größe von jeweils max. 2 m² zulässig. Es ist max. eine freistehende Werbeanlage in einer Größe von max. 5,2 m² zulässig. Der Standort ist im Einvernehmen mit der Gemeinde zu wählen.

Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, sind unzulässig. § 20 NatSchG bleibt unberührt.

4.2 Im Plangebiet A sind Werbeanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Kreisstraße nicht zulässig.

Die bisherige Größenbeschränkung von max. 5,2 m² ergibt sich aus der bestehenden Werbeanlage und dem Umstand, dass die Bebauungsplanung seinerzeit eng auf die konkrete Planung von ALDI abgestimmt wurde. Die Vorschrift ist allerdings nach heutigen Maßstäben zu eng und verhindert eine moderne, zeitgemäße (und nach Auffassung der Gemeinde auch ansprechendere) Gestaltung der Werbeanlage als bislang. Der geplante Pylon weist eine Ansichtsfläche von (gerundet) ca. 17,7 m² auf, daher soll künftig eine Ansichtsflächenbeschränkung von 20 m² je Seite vorgegeben werden. Bei dem Betriebsgelände von ALDI handelt es sich um das Plangebiet A, aufgrund der geschilderten straßenrechtlichen Belange soll an dem Verbot von Werbeanlagen entlang der Kreisstraße festgehalten werden.

Beide Regelungen sollen zudem so angepasst werden, dass sie widerspruchsfrei und eindeutig miteinander korrespondieren. Überdies werden Anpassungen an die heutige Planungspraxis der Gemeinde, zum Beispiel im Hinblick auf erweiterte Möglichkeiten zur Zulassung von Nebengebäuden für die Unterbringung nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg notwendiger (nicht sonstiger) Fahrradstellplätze vorgenommen. Auf dem Betriebsgelände ALDI wird eine weitere Ausnahmemöglichkeit für betriebsbedingt erforderliche Nebengebäude vorgesehen (z.B. überdachte Einkaufswagenstellplätze), wie diese für Einkaufsmärkte üblich sind.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsdeckblatt vom 13.04.2023 zum zeichnerischen Teil dargestellt.

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

Für die Änderung des Bebauungsplans wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da 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. Die vorgesehene Änderung ist in dieser Hinsicht von vergleichsweise geringem Gewicht.

Die Grundzüge der Planung werden daher 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, da die geplante Änderung der Werbeanlage eine Aufwertung des Erscheinungsbildes darstellt. 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

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 dass 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 gleichwohl 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 ist überdies dem Textteil als Anlage 1 beigelegt.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom 25.04.2023 zugrunde.

Pliezhausen, den 26.04.2023

gez.

Christof Dold
Bürgermeister