



# **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Baumsatz II – Änderung 2023", Pliezhausen, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

## **BEGRÜNDUNG**

### 1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Baumsatz II“, der am 27.10.1989 in Kraft getreten und seither mehrfach punktuell geändert wurde, setzt die städtebauliche Ordnung für das Gebiet zwischen der Baumsatzstraße, Lichtensteinstraße und Stellenackerstraße fest. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Garagenbaufenster oder innerhalb der ausgewiesenen Baufenster für das Hauptgebäude zulässig. Daraus resultieren nun jedoch heute Situationen, in denen die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätze nicht mehr oder nur unter deutlich erschwerten Bedingungen möglich ist. Vor allem infolge des schweren Hagelunwetters im Jahr 2013 hat sich die Haltung der Gemeinde, was die Zulassung von Garagen und überdachten Stellplätzen anbelangt, in dieser Hinsicht grundsätzlich geändert. Nach und nach sollen entsprechend der Beschlusslage im Gemeinderat alle Bebauungspläne auf den Prüfstand in Bezug auf die Möglichkeiten zur Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen gestellt und wo nötig, Änderungen durchgeführt werden. Dies ist auch von der Erwartung getragen, dass der öffentliche Straßenraum von parkenden Fahrzeugen entlastet werden soll. In diesem Kontext wurden bereits mehrere Bebauungspläne geändert. Die Schaffung weiterer privater Parkierungsflächen im Plangebiet ist aufgrund der beengten straßenräumlichen Verhältnisse grundsätzlich sehr zu begrüßen. Insofern soll im Bebauungsplan eine Regelung aufgenommen werden, dass Garagen und überdachte Stellplätze im Einvernehmen mit der Gemeinde auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden können, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Belange entgegenstehen. Dies ermöglicht einerseits die notwendige Flexibilität, andererseits jedoch auch die angemessene Einflussnahme der Gemeinde auf die konkret zum Tragen kommende Lösung und die Sicherstellung, dass keine verkehrlichen Belange, wie beispielsweise Sichtverhältnisse oder Lichtraumprofile der jeweils gewünschten Lösung entgegenstehen. Somit ist sichergestellt, dass trotz Aufgabe der bislang starren Fixierung auf einzelne Garagenbaufenster städtebaulich angemessene und akzeptable Lösungen entstehen. Auch für die Schaffung offener Stellplätze werden weitere Flexibilisierungen vorgenommen.

Einhergehend mit der Schaffung der vorgenannten Neuregelungen sollen die Vorgaben zur Errichtung von Stellplätzen neu geregelt werden, um sicherzustellen, dass bei Neubauten, Umbauten, Änderungen und Erweiterungen künftig ausreichend Parkierungsmöglichkeiten geschaffen werden. Bislang sind aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffern 5.3.1 bis 5.3.3 folgende Stellplatzzahlen erforderlich:

<b>Art des Gebäudes</b>	<b>Art der Wohnung</b>	<b>Größe der Wohnung</b>	<b>Anzahl notwendiger Stellplätze</b>
Mehrfamilienhaus	Hauptwohnung	bis 55 m <sup>2</sup>	1
Mehrfamilienhaus	Hauptwohnung	über 55 m <sup>2</sup>	1,5
Einzelhaus	Hauptwohnung	größenunabhängig	2
Einzelhaus	Einliegerwohnung	bis 55 m <sup>2</sup>	1
Einzelhaus	Einliegerwohnung	über 55 m <sup>2</sup>	1,5
Reihen- / Kettenhaus	wohnungsunabhängig	größenunabhängig	2, Stauraum anrechenbar

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO ermächtigt die Gemeinde, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen. Gleichwohl bedeutet dies nicht, dass für das gesamte Gemeindegebiet gleichermaßen pauschale, einheitliche Regelungen getroffen werden können, da in der Regel davon ausgegangen wird, dass die Verhältnisse in einer Gemeinde unter dem Aspekt eines zusätzlichen Stellplatzbedarfs zu verschieden sind, um diese einer einheitlichen Regelung zugänglich zu machen. Insofern muss jede Erhöhung der Stellplatzzahl von gebietsbezogenen Erwägungen getragen werden.

Die bisherige Regelung weist sowohl formal als auch inhaltlich Schwachstellen auf. Zunächst ist die Vorgabe der Anzahl der notwendigen Stellplätze bauordnungsrechtlicher Natur und somit in den Bereich der Örtlichen Bauvorschriften zu verweisen. Dies soll nun mit der vorliegenden Änderung umgesetzt werden. Zudem verwendet die bisherige Regelung falsche bzw. unscharfe Begrifflichkeiten, denn der Begriff Einzelhaus definiert nur die Bauweise und nicht die Anzahl der darin enthaltenen Wohneinheiten. Auch ein Mehrfamilienhaus ist der Bauweise nach ein Einzelhaus, jedoch mit mehreren Wohneinheiten. Mit „Einzelhaus“ ist vorliegend wohl Einfamilienhaus (evtl. mit Einliegerwohnung) gemeint. Aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit muss daher auch in diesem Punkt eine Neuregelung erfolgen. Inhaltlich ist eine Neuregelung erforderlich, da die im Plangebiet gegebenen, äußerst beengten Straßenverhältnisse (insbesondere im Florianweg) nicht in der Lage sind, ausreichend Parkraum zur Verfügung zu stellen. Dies führt bereits heute zu äußerst grenzwertigen Situationen, was die Befahrbarkeit dieser öffentlichen Verkehrsflächen anbelangt. Daher soll die Stellplatzverpflichtung auf 2,0 je Wohneinheit über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöht werden; diese Regelung findet dann Anwendung, wenn der Bestandsschutz wegfällt (z.B. bei der Schaffung zusätzlicher Wohnungen) sowie bei Neubauten. Die Stellplatzverpflichtung soll dabei künftig unabhängig von der Art und der Größe der Wohnung (ab 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufwärts) gelten, da auch in kleineren Wohnungen heutzutage oft zwei Personen leben, die einen entsprechenden Stellplatzbedarf hervorrufen. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung dient somit der Entlastung der sehr beengten öffentlichen

Straßenräume. Dies geht einher mit der notwendigen Flexibilisierung der planungsrechtlichen Vorgaben für die Schaffung dieser Stellplätze, die aber auch von der Erwartungshaltung getragen wird, dass von diesen neuen Möglichkeiten auch Gebrauch gemacht wird.

Ein weiterer Aspekt der Änderung ist die Neuregelung der Vorgaben für Nebenanlagen. Weiterhin soll je Grundstück maximal ein Nebengebäude bis maximal 20 m<sup>3</sup> umbautem Raum zulässig sein, um den Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten für Gerätschaften u.ä. zu decken. Dieses Nebengebäude soll auch weiterhin nicht im Vorgartenbereich platziert werden, weshalb weiterhin entsprechende Vorgaben für die Stellung der Gebäude getroffen werden. Die Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen hinsichtlich Kubatur und Anzahl ist angemessen und aus städtebaulicher Sicht notwendig. Anzahl und Kubatur der Nebengebäude sollen hier, unter gleichzeitiger Festsetzung notwendiger gestalterischer Vorgaben, auf ein verträgliches und angemessenes Maß beschränkt bleiben.

Gleichwohl soll künftig ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde maximal ein Nebengebäude bis zu einer Größe von maximal 25 m<sup>3</sup> umbautem Raum auch vor der Bauflucht zugelassen werden können, sofern dieses Nebengebäude der Unterbringung notwendiger Fahrradstellplätze im Sinne des § 37 Abs. 2 LBO dient. Dieses Nebengebäude wird nicht auf die zulässige Anzahl von Nebengebäuden angerechnet. Dies ist der seit 01.03.2015 geltenden Neuregelung in der LBO geschuldet, dass seither für Wohnungen ausreichend Fahrradstellplätze, die gewissen Anforderungen genügen müssen, nachzuweisen sind. Diese Gebäude sind üblicherweise im Vorgartenbereich unterzubringen, da eine vernünftige Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche gegeben sein muss. Im Plangebiet wurde dies bei einem Bauvorhaben bereits im Wege der Befreiung vom Bebauungsplan modellhaft so zugelassen. Seither werden die entsprechenden planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen.

Die bislang sehr weitgehenden gestalterischen Vorgaben für Nebengebäude sollen entschlackt werden.

Weiterer Gesichtspunkt der vorliegenden Änderung ist die Neufassung der Vorgaben für Dachaufbauten entsprechend dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats vom 23.06.2016.

Ebenfalls neu gefasst werden die Vorgaben für die Dachgestaltung von Garagen. Bislang gilt, dass Garagen als freistehende Gebäude mit einem Satteldach zu versehen sind. Freistehende Flachdachgaragen sind nicht zulässig. Es wurden im Plangebiet schon Befreiungen für Flachdachgaragen erteilt, die von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind (z.B. im Bereich von Stichstraßen). Künftig sollen im Interesse einer effizienten Bauausführung auch begrünte Flachdachgaragen zugelassen werden. Überdachte Stellplätze sollen künftig neben Satteldächern auch mit begrünten Flachdächern sowie Glasdächern zugelassen werden, da diese als lichte Konstruktion in der Regel gestalterisch mit einem Flachdach gefälliger wirken als eine massive Garage und auch konstruktiv mit einem Flachdach einfacher auszuführen sind. Dachbegrünungen haben einen positiven Effekt auf das Mikroklima und sind ökologisch sinnvoll, zudem wohnt ihnen eine Retentionsfunktion bezüglich

des Regenwassers inne. Daher sollen im Falle der o.g. Flachdachausführungen Dachbegrünungen zwingend vorgeschrieben werden, sofern nicht im Interesse einer filigranen Baugestaltung Glasdächer ausgeführt werden sollen.

Die Regelungen zu Einfriedungen und Sichtschutzanlagen werden im Zuge der Änderung weniger restriktiv und gleichzeitig aber rechtsklarer und eindeutiger ausgestaltet.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften umfasst den im Änderungsdeckblatt vom 11.05.2023 zum zeichnerischen Teil vom 31.01.1989, geändert am 25.04.1989, 22.08.1989 und 10.10.1989, in Kraft getreten am 27.10.1989, redaktionell berichtigt am 15.11.1989, geändert durch Deckblätter vom 20.03.1990, in Kraft getreten am 30.03.1990, durch Deckblatt vom 29.08.1990, in der Fassung vom 25.09.1990, in Kraft getreten am 28.09.1990 sowie durch Deckblatt vom 15.06.2015, in Kraft getreten am 10.07.2015, dargestellten Bereich. Gegenüber dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften bleibt das mit dem selbstständigen Änderungsbebauungsplan „Baumsatz II – 1. Änderung“ überplante Gebiet am Georgenbergweg außen vor.

## 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

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 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.

Das Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde zum Artenschutz bei Bauvorhaben ist dem Textteil als Anlage beigefügt und wird zudem den Bauherrschaften ausgegeben.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom 23.05.2023 zugrunde.

Pliezhausen, den 24.05.2023

gez.

---

Christof Dold  
Bürgermeister