



Amtsblatt, Ausgabe vom 22.09.2023

Gesamtgemeinde

- ja
 nein

Teilorte

- Dörnach
 Gniebel
 Pliezhausen
 Rübgarten

Seite

gerahmt

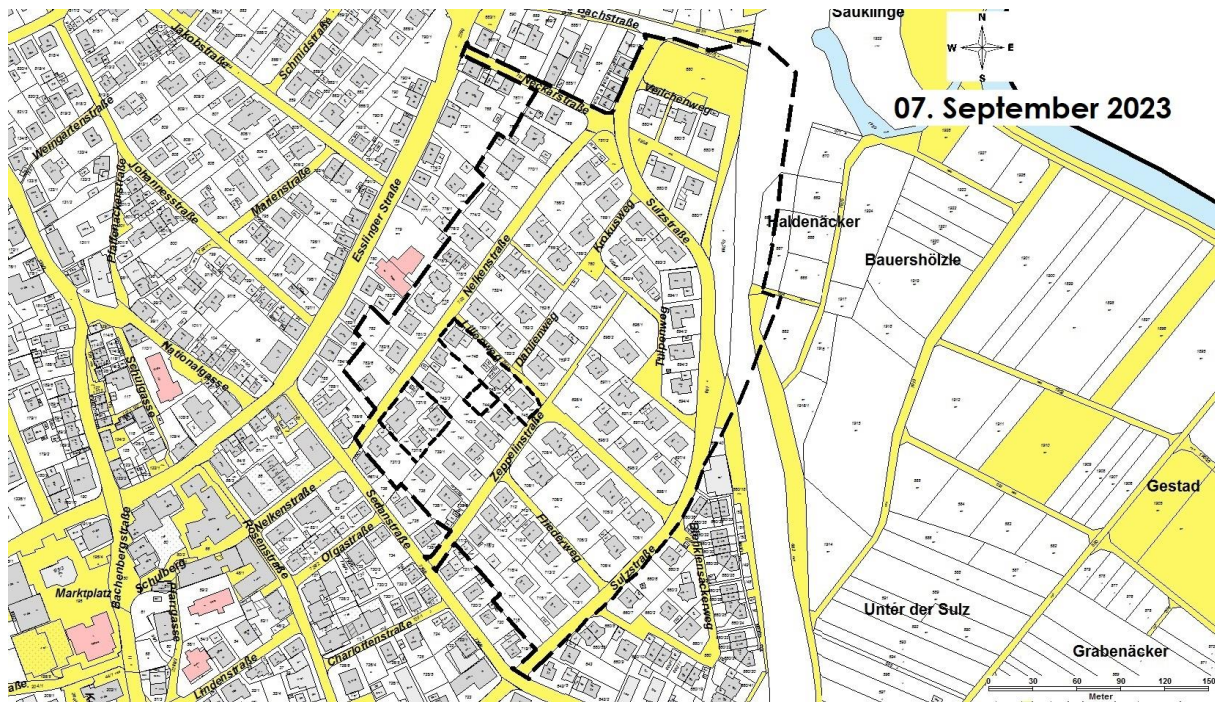
- ja
 nein

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Blenklensäcker - Änderung und Neufassung 2023", Pliezhausen, ohne die Grundstücke Flst. Nrn. 737/5, 737/6, 741/1, 742/1, 744/2, 745, 745/1 und 746, Gemarkung Pliezhausen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

- Fortführung des Verfahrens

- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19. September 2023 beschlossen, das mit Beschluss vom 25.04.2017 eingeleitete und bislang unter der Bezeichnung „Blenklensäcker - Änderung und Neufassung 2017“, Pliezhausen, geführte Verfahren, welches nach der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange seither ruhte, fortzuführen. Gleichzeitig hat der Gemeinderat die geänderten Entwürfe festgestellt, das Verfahren wird unter der Bezeichnung „Blenklensäcker - Änderung und Neufassung 2023“, Pliezhausen, fortgeführt. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften werden im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO) geändert (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert, worauf gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB hiermit hingewiesen wird. Der Geltungsbereich der Änderung kann dem nachfolgenden Lageplan vom 07. September 2023 entnommen werden.



1. Anlass und Ziel der Änderung

Der Bebauungsplan „Blenkensäcker“, der am 15. November 1974 in Kraft getreten ist und seither mehrfach punktuell geändert wurde, setzt die städtebauliche Ordnung für das Gebiet am Ostrand von Pliezhausen im Bereich nordöstlich der Sedanstraße (Nelkenstraße, Zeppelinstraße, Sulzstraße, Lilienweg, Fliederweg, Dahlienweg, Krokusweg, Tulpenweg und Veilchenweg) fest. Im Plangebiet sind bislang mit Ausnahme der Gebäude Nelkenstraße 29, 31 und 33 keine Dachaufbauten zulässig, dies war der bisherigen gestalterischen Grundlinie geschuldet, in Gebieten mit flacheren Dachneigungen ($< 35^\circ$) keine Dachaufbauten zuzulassen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23. Juni 2016 den Grundsatzbeschluss gefasst, künftig der Schaffung von Wohnraum den Vorzug einzuräumen und Dachaufbauten bei Wohngebäuden in bestehenden, älteren Bebauungsplangebieten ab 28° Dachneigung zuzulassen. Bei flacheren Dachneigungen als 28° sollen weiterhin aus gestalterischen Gründen keine Dachaufbauten zugelassen werden.

Ein weiteres wesentliches Element der Bebauungsplanänderung ist die Fortführung der begonnenen Überarbeitung sämtlicher Bebauungspläne im Gemeindegebiet hinsichtlich der Zulässigkeitsmaßstäbe von Garagen und überdachten Stellplätzen. Dort, wo die Zulässigkeitsmaßstäbe von Garagen und überdachten Stellplätzen relativ eng gefasst sind, sollen nach und nach einheitliche Rahmenbedingungen durch eine Flexibilisierung der Bebauungsplanvorschriften erreicht werden, um die Schaffung sicherer Unterstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge, nicht zuletzt aufgrund des Hagelunwetters im Jahr 2013, zu ermöglichen. So wurden seither bereits mehrere Bebauungspläne entsprechend geändert.

Ziel ist es, nach und nach sämtliche Bebauungspläne im gesamten Gemeindegebiet in dieser Hinsicht zu überarbeiten. Dies ist auch von der Erwartungshaltung getragen, dass durch die Erleichterungen weitere private Parkierungsflächen geschaffen werden, wodurch der öffentliche Verkehrsraum von parkenden Fahrzeugen entlastet werden soll. Es werden somit Ausnahmemöglichkeiten für die flexible Zulassung von Garagen und überdachten Stellplätzen aufgenommen. Da jedoch städtebauliche

und verkehrliche Belange nicht entgegenstehen dürfen und die Inanspruchnahme der Ausnahmemöglichkeit des Einvernehmens der Gemeinde bedarf, verbleiben im Rahmen des notwendigen bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens genügend Einflussmöglichkeiten für die Gemeinde, um die städtebauliche und verkehrliche Eignung der Standorte im Einzelfall sicherzustellen und angemessen beeinflussen zu können. Im Bebauungsplan „Blenklensäcker“ ist bereits eine Ausnahmemöglichkeit für die Zulassung von Garagen vorgesehen, allerdings bedarf diese des Einvernehmens der davon betroffenen Angrenzer. Diese Regelung, die zwar einen sehr weitgehenden Schutz der Interessen der Nachbarn beinhaltet, jedoch im Lichte der Schaffung von Abstellmöglichkeiten nicht mehr zeitgemäß ist, soll angesichts der gesetzlich geregelten maximalen Grenzbaumöglichkeiten (§ 6 Abs. 1 LBO), die definieren, welches Maß an Grenzbebauung hinzunehmen ist und die im Sinne des Nachbarnschutzes ausreichend sind, aufgehoben und durch eine neue Ausnahmemöglichkeit ersetzt werden, die nicht mehr des Einvernehmens der Nachbarn bedarf. So soll nun auch vorliegend im Plangebiet „Blenklensäcker“ die bereits bewährte Ausnahmemöglichkeit geschaffen werden.

§ 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.

Um bei künftigen Vorhaben (Neubau, Änderung, Nutzungsänderung) eine gewisse Entlastung des öffentlichen Straßenraums herbeizuführen, sollen künftig 2,0 Stellplätze je Wohneinheit vorgeschrieben werden und zwar unabhängig von der jeweils konkreten Ausgestaltung. Damit soll vor allem dem Umstand Rechnung getragen werden, dass im Plangebiet in den öffentlichen Straßenräumen ausreichend Parkierungsmöglichkeiten nicht vorhanden sind; die Vorschrift dient daher dazu, auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend Stellmöglichkeiten zu schaffen. Wohnungen unter 50 m² Wohnfläche bleiben hiervon aufgrund des regelmäßig niedrigeren Stellplatzbedarfs solcher Kleinwohnungen und zur Förderung der Schaffung solch zusätzlichen Wohnraums hiervon ausgenommen. Aus Gründen der Minimierung von Flächenversiegelungen sowie der Entlastung der öffentlichen Entwässerungssysteme soll zugleich die Ausführung offener Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen verbindlich vorgegeben werden.

Zudem werden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften zeitgemäß überarbeitet und unter Wahrung der städtebaulichen und gestalterischen Grundsätze an heutige Erfordernisse und aktuell geltendes Recht angepasst. Nach Abschluss des Verfahrens finden auf den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften dann auch im vollen Umfang die aktuelle Baunutzungsverordnung und die aktuelle Landesbauordnung Anwendung.

Etwas flexibilisiert werden soll dabei auch die bislang bestehende Vorgabe zur Geländegestaltung, welche Aufschüttungen und Abgrabungen im Maß von +/- 1,0 m zulässig waren, nicht jedoch in einem Bereich von 3,0 m entlang der Grundstücksgrenzen, wo der natürliche Geländeverlauf zu erhalten war. Von den

vorstehenden Anforderungen sollen künftig in begründeten Fällen (wie z.B. zur Anlegung von Garagen, Zufahrt, Stellplätzen, Sitzplätzen oder zur effektiven Grundstücksnutzung) Ausnahmen zugelassen werden können. Die zulässige sichtbare Höhe von Stützmauern ist dabei auf das erforderliche Maß beschränkt. Im Plangebiet sind bereits Stützmauern in verschiedenen Konstellationen, Ausführungen und Höhen vorhanden. Auch entspricht es der Lebensrealität, dass die Geländegestaltung seit 1974 auf dem einen oder anderen Grundstück nicht mehr der bislang eher restriktiven Vorgabe entsprechen dürfte, ohne dass dies zu gestalterisch nicht hinnehmbaren Konstellationen geführt hätte (denn es handelt sich vorliegend um eine Gestaltungsvorschrift). Daher kann, auch vor dem Hintergrund des berechtigten Interesses, in Zeiten teuren Baulands Grundstücke auch in hängigen Lagen bestmöglich nutzen zu wollen, im Rahmen der vorgesehenen Ausnahmeregelung der individuellen Geländegestaltung etwas mehr Raum gegeben werden, zumal in mindestens einem Fall (Zeppelinstraße 11) auch im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens explizit von dieser Vorschrift befreit wurde.

2. 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 Verbesserung der Baumöglichkeiten im Bestand, der moderaten Erhöhung der Nutzungsdichte, der moderaten Ausweitung der Baumöglichkeiten durch Zulassung eines weiteren Wohngebäudes und ist somit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Maßnahme dient damit vor allem auch der angemessenen Nachverdichtung und effizienteren Flächennutzung im Bestand und ist geeignet, die weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entsprechend zu reduzieren. Daher wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan 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 geändert.

Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB werden Verfahren nach diesem Gesetz, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, soweit nichts anderes bestimmt ist. Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden, können diese auch nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt werden. Das Verfahren wird hiernach aufgrund des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221), fortgeführt.

3. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründungsentwurf werden in der Zeit **von Montag, 02. Oktober 2023, bis einschließlich Freitag, 03. November 2023**, gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Internet veröffentlicht. Die Entwürfe sind während des vorgenannten Zeitraums auf der Internetseite der Gemeinde Pliezhausen abrufbar (www.pliezhausen.de, Rubrik „Wirtschaft & Bauen“ -> laufende Bebauungsplanverfahren). Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wird eine leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit durch eine öffentliche Auslegung der genannten Unterlagen zur Verfügung gestellt. Diese erfolgt während des vorgenannten Zeitraums bei der Gemeindeverwaltung Pliezhausen, Marktplatz 1, im Foyer des Rathauses im Erdgeschoss, während den üblichen Öffnungszeiten. In dieser Zeit besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung; die Öffentlichkeit kann sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Es wird darauf hingewiesen, dass keine Umweltprüfung stattfindet.

Des Weiteren wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB darauf hingewiesen,

1. dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
2. dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
3. und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Pliezhausen, den 20. September 2023

gez.
Christof Dold
Bürgermeister