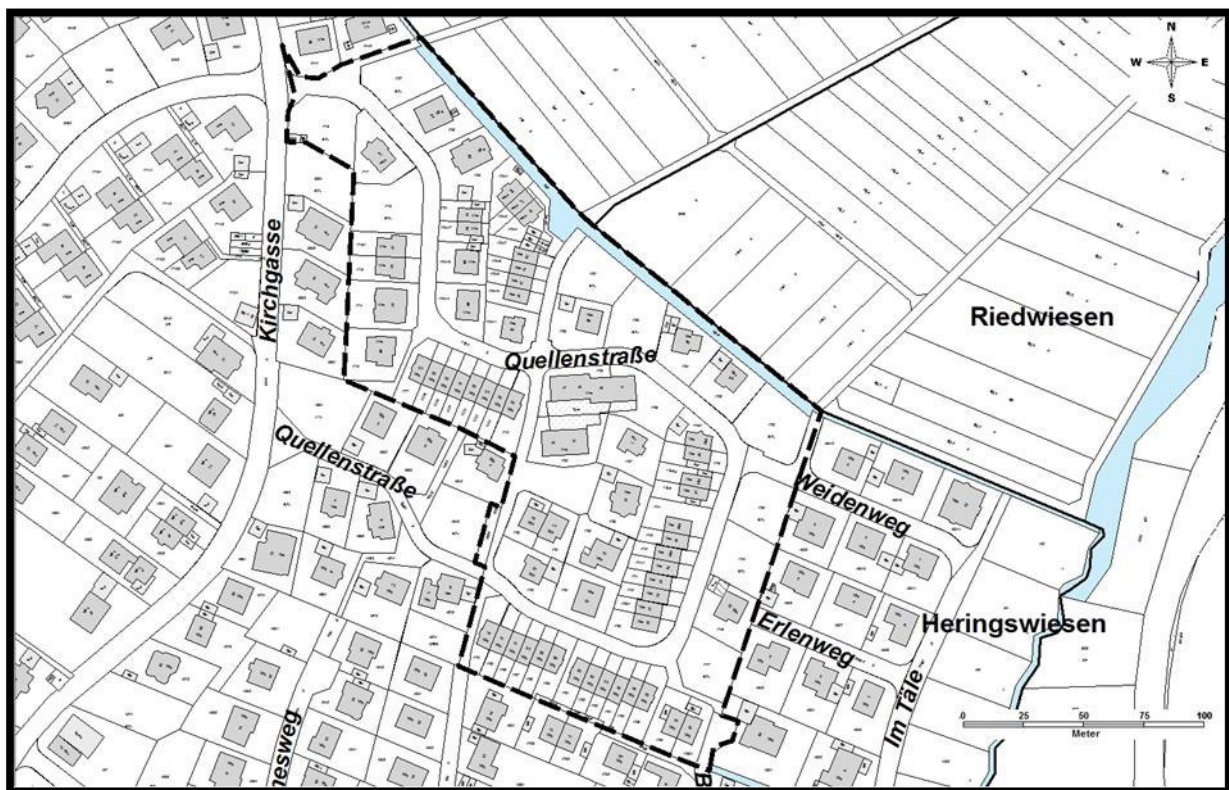


5. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Forstäcker III“, Rübgarten, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Änderungsdeckblatt vom 05.09.2023 zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, in Kraft getreten am 26.04.1996, in der Fassung des Änderungsdeckblatts vom 15.09.1998, welches am 08.01.1999 in Kraft getreten ist, geändert durch Änderungsdeckblatt vom 31.03.2016, in Kraft getreten am 15.04.2016



- - - - = Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

Ausgefertigt: Pliezhausen, den

Christof Dold, Bürgermeister

5. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Forstäcker III“, Rübgarten, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221), und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170), in Verbindung mit § 10 BauGB sowie in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231), hat der Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen die 5. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Forstäcker III“, Rübgarten, am TT.MM.JJJJ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Änderungsdeckblatt vom 05.09.2023 zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, in Kraft getreten am 26.04.1996, in der Fassung des Änderungsdeckblatts vom 15.09.1998, welches am 08.01.1999 in Kraft getreten ist, geändert durch Änderungsdeckblatt vom 31.03.2016, in Kraft getreten am 15.04.2016, dargestellt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile dieser Satzung sind das in § 1 bezeichnete Änderungsdeckblatt sowie der Textteil und die Örtlichen Bauvorschriften vom 05.09.2023.

§ 3 Begründung

Der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die Begründung vom 05.09.2023 beigelegt, die nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ist.

§ 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.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Euro geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB).

Ausgefertigt als Satzung:
Pliezhausen, den

Christof Dold
Bürgermeister



5. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Forstäcker III“, Rübgarten, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 GBl. S. 358 ber. S. 416, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)

In Ergänzung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans wird für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften Folgendes festgesetzt. Alle Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Forstäcker III“, Pliezhausen, sowie dessen folgender Änderungen die nicht durch die Festsetzungen dieser Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften berührt sind, bleiben unverändert und gelten weiterhin. Entgegenstehende Festsetzungen werden aufgehoben und durch die nachstehenden Festsetzungen ersetzt.

Hinweis: Die Bezifferung der Abschnitte und der Festsetzungen wurde analog zum Textteil des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.1995 / 02.04.1996, in Kraft getreten am 26.04.1996, sowie des Textteils vom 31.03.2016, in Kraft getreten am 15.04.2016, beibehalten.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Die Festsetzungen Ziffer 5.1 und 5.2 bleiben unberührt. Die Festsetzung Ziffer 5.3 erhält folgende Fassung:

5.3.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen zulässig. Nicht zulässig sind:

- Gebäude mit Aufenthaltsräumen (z.B. Gartenhäuser)
- Gebäude für Kleintierhaltung
- Schwimmbadüberdachungen

Der Gebäudebegriff im Sinne dieser Vorschrift bestimmt sich nach § 2 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg. Gebäude sind demnach selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, bestimmt sich im Übrigen nach § 14 BauNVO. Sie sind im Rahmen ihrer Zulässigkeit nach § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu jeglichen öffentlichen Verkehrsflächen, auch im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“, ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

5.3.2. 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 (siehe hierzu nachstehende Skizze). Nicht als öffentliche Verkehrsfläche im Sinne dieser Festsetzung gelten im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“. Zu diesen ist lediglich ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten (gemessen von der äußersten Bauwerkskante)



5.3.3 Ausnahmsweise kann maximal ein Nebengebäude bis zu einer Größe von maximal 25 m³ umbautem Raum auch vor der Bauflucht zugelassen werden, sofern dieses Nebengebäude der Unterbringung notwendiger Fahrradstellplätze im Sinne des § 37 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg dient. Dieses Nebengebäude wird nicht auf die regulär zulässige Anzahl von Nebengebäuden nach Ziffer 5.3.2 angerechnet.

5.3.4 Weiterhin können Ausnahmen von den vorstehenden Anforderungen zugelassen werden, sofern es sich um Nebenanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in Form von Gebäuden (z.B. Solar-/PV-Anlage auf Trägerkonstruktion) handelt. Derartige Nebenanlagen können bis zu einem Mindestabstand von 0,5 m zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Gründe entgegenstehen.

III. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften - § 74 LBO)

Allgemeine Regelung zur Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zu Begrünungen

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie Begrünungen sind im gesamten Plangebiet, im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften unbeschränkt zulässig, auch und soweit in den bisherigen und weiterhin gültigen Örtlichen Bauvorschriften sowie im Folgenden ggf. entgegenstehende getroffen sind. Dieser Regelung entgegenstehende Vorschriften werden insoweit aufgehoben.

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die bisherige Örtliche Bauvorschrift Ziffer 1 wird aufgehoben und durch die nachfolgende Regelung ersetzt.

1.1 Dachform und Dachneigung siehe Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan. Festgesetzt sind:

a) für Hauptgebäude: Satteldächer mit 35-45°, ausnahmsweise zugelassen werden können auch Krüppelwalmdächer. Krüppelwalme sind max. bis zu 1/3 der Dachhöhe zulässig. Untergeordnete Bauteile (Eingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen, Anbauten, Vorbauten, Erker, Wintergärten u.ä.) und untergeordnete Gebäude- /Dachanteile, die jeweils nicht auf die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO beschränkt sind, sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.

b) Für Garagen und Carports: Satteldächer mit 25-40° (bei baulicher Einheit mit dem Hauptgebäude ist die Dachneigung diesem anzugleichen), ausnahmsweise zugelassen werden können auch Krüppelwalm- oder Walmdächer. Begrünte Flachdächer sind zulässig.

c) An das Hauptgebäude angebaute Carports oder Tragkonstruktionen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie können ausnahmsweise auch mit einem geneigten Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 5 und 15° zugelassen werden.

1.2 Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind in den Farbtönen braun, rotbraun, ziegelrot, grau und anthrazit zulässig. Dachbegrünungen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind uneingeschränkt zulässig. Bei begrünten Dächern kann von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine flachere Dachneigung ausnahmsweise zugelassen werden, die Dachneigung muss jedoch mindestens 30° betragen.

1.3 Dacheinschnitte sind bis 35 % der Firstlänge zulässig. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten, zum First des Hauptdaches muss in der Dachschräge gemessen ein Mindestabstand mit der Oberkante des Dacheinschnitts von 1,00 m eingehalten werden.

1.4 Dachaufbauten sind unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Dachneigung des Hauptgebäudes: mindestens 28°
- Länge (Außenwand bis Außenwand) maximal 50 % der Gebäudelänge (von Ortgang zu Ortgang gemessen)
- Abstand zum Ortgang mindestens 1,50 m
- Abstand mehrerer Bauteile untereinander mindestens 1,50 m
- Abstand der Oberkante / Firsthöhe zum First des Hauptdaches mindestens 1,00 m (in der Dachschräge gemessen)
- Bei Doppelhaushälften können von den vorstehenden Anforderungen Ausnahmen zugelassen werden, sofern sich ein stimmiges Gesamtbild ergibt

Es sind je Gebäudeseite entweder nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

7. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die bisherige Örtliche Bauvorschrift Ziffer 7 wird aufgehoben und durch die nachfolgende Regelung ersetzt.

Je Wohneinheit über 50 m² Wohnfläche (ermittelt nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)) sind mindestens zwei notwendige Stellplätze herzustellen.

9. Gestaltung von Nebengebäuden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die bisherige Örtliche Bauvorschrift Ziffer 9 wird aufgehoben und durch die nachfolgende Regelung ersetzt.

Nebengebäude sind entweder aus Holz, mit verputztem Mauerwerk oder Metall auszuführen. Unzulässig sind Container, Seecontainer und vergleichbare Ausführungen als Nebengebäude. Diese Gestaltungsvorschriften gelten nicht für Gewächshäuser.

III. Kennzeichnungen, sonstige Darstellungen, Hinweise

1. Artenschutz

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. Auf das nachstehende Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde (Stand Juni 2020 – Anlage 1) wird ergänzend verwiesen.

2. Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 19731 wird hingewiesen.

Die „gute fachliche Praxis“ (§ 17 Abs.2 BBodSchG) ist bei Errichtung der Bauten einzuhalten, insbesondere durch Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Beachtung der Witterungsverhältnisse und Verwendung von Baggermatten. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen.

Die DIN 18915, DIN 19731, Heft 10 und Heft 24 der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg sowie die Bodenschutzgesetze sind zu beachten.

3. Denkmalschutz

Auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen: Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen etc.) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung 8 des Regierungspräsidiums Stuttgart) unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

4. Grundstücksentwässerung

Die Grundstücksentwässerung ist möglichst frühzeitig vor der Einreichung von Bauanträgen mit dem technischen Ortsbauamt der Gemeinde Pliezhausen abzustimmen.

Gemeinde Pliezhausen
Bau- und Liegenschaftsverwaltung - technisches Ortsbauamt
Marktplatz 1
72124 Pliezhausen
Ortsbaumeister Holger Schmid
holger.schmid@pliezhausen.de
Tel. 07127/977-140

4. Bauverbot im Gewässerrandstreifen des Riedwiesenbachs

Im Gewässerrandstreifen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten. Die Breite des Gewässerrandstreifens beträgt im Innenbereich fünf Meter, gemessen ab der Böschungsoberkante des Gewässers.

5. Weitere Hinweise

Auf die weiteren Hinweise in den bisherigen Bebauungsplanunterlagen, die unberührt bleiben, wird des Weiteren verwiesen.

Ausgefertigt:

Pliezhausen, den

Christof Dold
Bürgermeister

Merkblatt zum Artenschutz bei Bauvorhaben

Bei folgenden Vorhaben können artenschutzrechtliche Belange betroffen sein:

- Vorhaben mit Gehölzrodungen, Fällung von Bäumen mit Höhlen und/oder Spalten
- Vorhaben mit Abbruchsarbeiten
- Vorhaben mit Änderungen an der Fassade
- Vorhaben mit Änderungen im Dachstuhlbereich

Eine Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten können bis auf wenige Ausnahmen durch folgende Maßnahme erzielt werden:

Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Vegetationszeit

Bei Durchführung der Bauarbeiten in den Monaten März bis einschließlich September besteht die Gefahr, dass Vögel oder Fledermäuse in ihren Wochenstuben bzw. beim Brutgeschäft gestört und Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Arten beschädigt oder zerstört werden. Dies kann vermieden werden, indem die Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Vegetationszeit erfolgen.

Bei Gebäuden ab 3 Stockwerken mit Flachdach, bei Fachwerkhäusern mit Außenspallen am Fachwerk, bei Gebäuden mit großräumiger Fassadenverkleidung (Holz-, Eternit-, oder Schindelverkleidung oder Waschbetonplatten) und bei Kirchen können jeweils auch ganzjährig Quartiere von Fledermäusen (Ganzjahresquartiere) gestört, beschädigt oder zerstört werden.

Sollte sich während der Bauarbeiten herausstellen, dass derartige Störungen, Beschädigungen oder Zerstörungen eintreten können, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In diesem Falle ist unverzüglich mit der Unteren Naturschutzbehörde unter der Telefonnummer 07121/480-2161 Verbindung aufzunehmen.

Soweit Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist darauf zu achten, dass diese nach den Bau- bzw. Sanierungsarbeiten wieder zur Verfügung stehen. Falls diese dauerhaft verloren gehen oder bedeutende Fortpflanzungs- und Ruhestätten über einen längeren Zeitraum nicht zur Verfügung stehen, sind Ersatzquartiere zu schaffen. Auch in diesem Fall kann eine Beratung durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen.



5. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Forstäcker III“, Rübgarten, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Änderung

Der Bebauungsplan „Forstäcker III“, der in seiner ursprünglichen Fassung am 26.04.1996 in Kraft getreten ist, setzt die städtebauliche Ordnung für das Gebiet der Quellenstraße fest. Der Bebauungsplan wurde mehrfach geändert und punktuell überarbeitet, zuletzt mit der am 15.04.2016 in Kraft getretenen 4. Änderung, mit der vor allem die Zulässigkeitsmaßstäbe für Garagen und Carports flexibilisiert und einige kleinere Anpassungen vorgenommen wurden. Nun ergibt sich weiterer Änderungsbedarf, resultierend aus den aktuellen Entwicklungen im Bereich der erneuerbaren Energien. Eine mit den Zulässigkeitsmaßstäben für Garagen und Carports weiterhin korrespondierende Regelung soll für Nebenanlagen geschaffen werden, die formal den Gebäudebegriff der Landesbauordnung erfüllen, aber keine Carports sind, und mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie belegt sind (z.B. auf einer entsprechenden Trägerkonstruktion). Hierbei handelt es sich um eine baurechtliche Feinheit in der Unterscheidung von Carports mit Solardach und PV-/Solaranlagen, unter denen auch geparkt werden kann, die vorliegend entsprechend abgebildet werden soll. Die städtebauliche Wirkung solcher Anlagen ist dieselbe wie bei Carports. In diesem Zuge soll ermöglicht werden, dass an das Hauptgebäude angebaute Carports oder Tragkonstruktionen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ausnahmsweise auch mit einem geneigten Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 5 und 15° zugelassen werden können, da sich dies im Einzelfall gestalterisch vorteilhafter darstellen könnte, als das eigentlich vorgeschriebene Satteldach, wenn ein Flachdach zur Optimierung der Sonnenenergienutzung nicht in Frage kommt bzw. aufgeständerte und damit deutlich stärker in Erscheinung tretende Module erfordern würde.

Weiterer Anpassungsbedarf ergibt sich im Bereich der Regelungen für Nebengebäude, so soll der Verschiebung der Rechtsgrundlage für notwendige Fahrradstellplätze aus § 35 LBO nach § 37 LBO deklaratorisch Rechnung getragen und zudem klargestellt werden, dass die Gestaltungsvorgaben für Nebengebäude nicht für Gewächshäuser gelten. Des Weiteren erfolgen kleinere Anpassungen an die heutige Planungspraxis der Gemeinde.

Der Regelung in § 74 Abs. 1 Satz 2 LBO, dass gestalterische Anforderungen grundsätzlich nur zulässig sind, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen, soll mit einer entsprechenden allgemeinen Regelung in den Örtlichen Bauvorschriften Rechnung getragen werden.

Die Zulässigkeitsmaßstäbe für Dachaufbauten sollen auf die gemeindeweit gültigen Vorgaben erweitert werden. Dieses Regelungssystem hat sich bewährt und schafft einen angemessenen Ausgleich zwischen gestalterischen Vorgaben und guter Ausnutzbarkeit der Dachgeschosse. Die Vorschriften zur Dachgestaltung werden zudem auf die heutige Planungspraxis und Rechtslage angepasst.

§ 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. Im vorliegenden Quartier sind die öffentlichen Verkehrsflächen bereits verhältnismäßig stark durch ruhenden Verkehr in Anspruch genommen und können nur sehr begrenzt zusätzliche Parkierung abwickeln, ohne dass verkehrliche Probleme verschärft würden. Aufgrund der angespannten verkehrlichen Situation im Plangebiet mit einem vergleichsweise hohen Grad an Verdichtung und gleichzeitig sehr eingeschränkten Parkmöglichkeiten auf den öffentlichen Verkehrsflächen soll daher für etwaige künftige Vorhaben, die dem Stellplatzregime dieser Örtlichen Bauvorschriften unterworfen sind, im Zuge der jetzigen Änderung ein Schlüssel von 2,0 Stellplätzen je Wohnung vorgegeben werden. Wohnungen unter 50 m² Wohnfläche bleiben hiervon aufgrund des regelmäßig niedrigeren Stellplatzbedarfs solcher Kleinwohnungen und zur Förderung der Schaffung solch zusätzlichen Wohnraums hiervon ausgenommen.

2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften nicht berührt. Sie sind unter Betrachtung der städtebaulichen Ordnung in diesem Gebiet vergleichsweise geringfügig. Es sind ferner städtebaulich keine Gesichtspunkte erkennbar, die gegen eine entsprechende Änderung 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.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den im Änderungsdeckblatt vom 05.09.2023 zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, in Kraft getreten am 26.04.1996, in der Fassung des Änderungsdeckblatts vom 15.09.1998, welches am 08.01.1999 in Kraft getreten ist, geändert durch Änderungsdeckblatt vom 31.03.2016, in Kraft getreten am 15.04.2016, dargestellten Bereich.

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 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 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 wird überdies im Zuge bauordnungsrechtlicher Zulassungsverfahren (resp. Baugenehmigungsverfahren und Kenntnisgabeverfahren sowie AAB-Verfahren) an die Bauherrschaften ausgehändigt.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom TT.MM.JJJJ zugrunde.

Pliezhausen, den

Christof Dold
Bürgermeister