



Amtsblatt, Ausgabe vom 06.10.2023

Gesamtgemeinde

- ja
 nein

Teilorte

- Dörnach
 Gniebel
 Pliezhausen
 Rübgarten

Seite

gerahmt

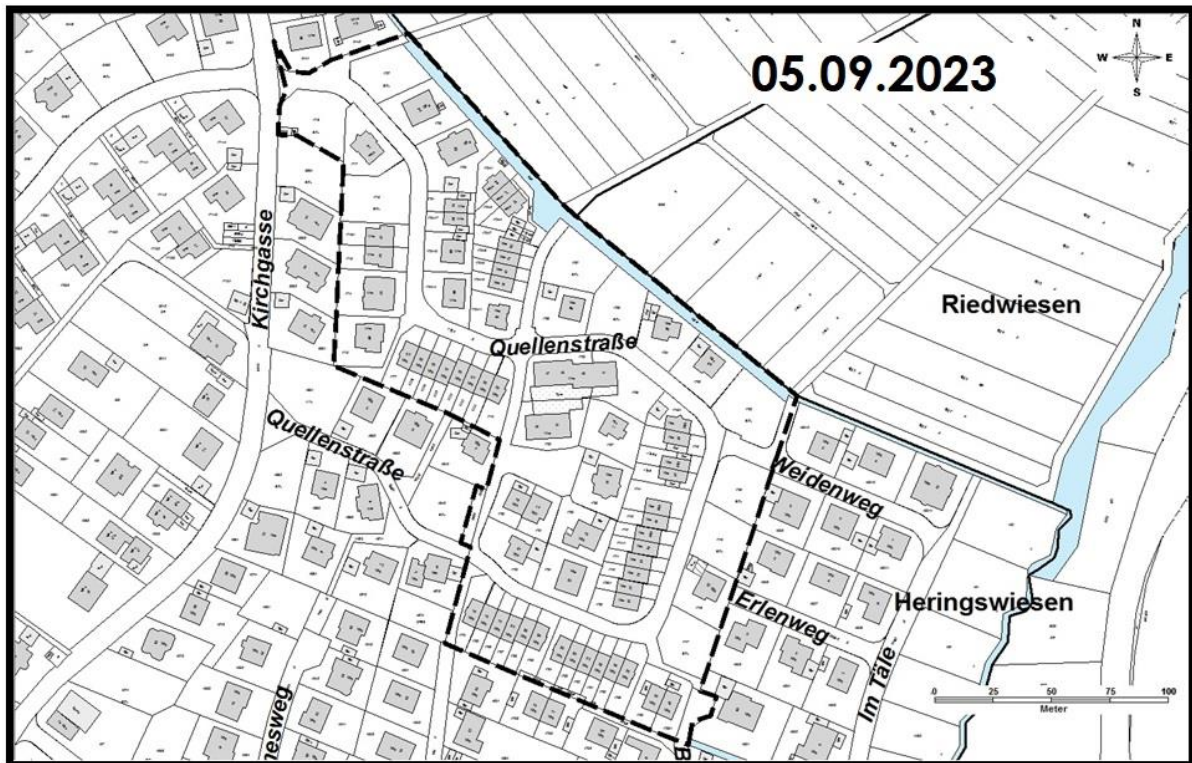
- ja
 nein

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

- Aufstellungsbeschluss

- Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19. September 2023 beschlossen, den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Forstäcker III“, Rübgarten, gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB zum 5. Mal zu ändern; zudem hat der Gemeinderat die Änderungsentwürfe festgestellt. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften werden im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO) geändert. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert, worauf gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB hiermit hingewiesen wird. Der Geltungsbereich der Änderung kann dem nachfolgenden Lageplan vom 05. September 2023 entnommen werden.



1. Anlass und Ziel der Änderung

Der Bebauungsplan „Forstäcker III“, der in seiner ursprünglichen Fassung am 26. April 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. April 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. 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.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründungsentwurf werden in der Zeit **von Montag, 16. Oktober 2023, bis einschließlich Freitag, 17. 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 04. Oktober 2023

gez.
Christof Dold
Bürgermeister