



# **Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Nordwestlich der Mühlbachstraße - 2023“, Dörnach, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

## **BEGRÜNDUNG**

### 1. Anlass, Inhalt und Ziel der Bebauungsplanänderung

Die Gemeinde Pliezhausen hat sich seit einigen Jahren auf den Weg gemacht, die bestehenden Bebauungspläne, vor allem diejenigen älteren Ursprungs, sukzessive zu überarbeiten, zu modernisieren und auch ein Stück weit zu entschlacken, damit zeitgemäßes Bauen auch in den Bestandsgebieten möglich ist, vor allem im Hinblick auf die bessere Nutzbarkeit von Dachgeschossen durch die erweiterte Zulässigkeit von Dachaufbauten auch bei flacher geneigten Dächern ab 28° aufwärts, und gleichzeitig die Vorschriften auch auf die heutige Regelungspraxis und aktuelle rechtliche Bedürfnisse umzustellen. Dabei sollen aber die gewachsenen Strukturen und der jeweilige Gebietscharakter nicht völlig beiseitegeschoben, sondern unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes und des Vertrauensschutzes angemessen und moderat weiterentwickelt werden. Die Überarbeitung der Planwerke erfolgt den Kapazitäten der Gemeindeverwaltung und der Geschäftslage des Gemeinderats entsprechend sukzessive, sobald konkrete Bauwünsche in einem Plangebiet die entsprechenden Erfordernisse hervorrufen.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Nordwestlich der Mühlbachstraße“ sind am 10.02.1989 in Kraft getreten, am 17.02.1995 ist die Erweiterung am nordöstlichen Gebietsrand rechtskräftig geworden. Das Planwerk ordnet die städtebauliche Entwicklung am nordwestlichen Ortsrand von Dörnach, nordwestlich der Mühlbachstraße zwischen Schönbuchstraße und Klingenstraße (bzw. etwas darüber hinaus). Anlässlich eines anstehenden Bauantrags für den Neubau eines Wohngebäudes soll nun auch dieses Planwerk entsprechend überarbeitet und modernisiert werden. Zwar sind im Plangebiet aufgrund der hier zulässigen steileren Dachneigungen von 38° bis 48° schon bislang Dachaufbauten zulässig, allerdings nur bis 30 % der Gebäudelänge. Daher sollen nun in diesem Zuge die Zulässigkeitsmaßstäbe für Dachaufbauten auf die Maße, die der Gemeinderat am 23.06.2016 grundsätzlich beschlossen hat, erweitert werden.

Bislang gilt im Plangebiet die BauNVO 1977, im Zuge der Änderung soll auf die aktuelle Baunutzungsverordnung umgestellt werden. Dies hat in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung zwei wesentliche Auswirkungen:

- Die absolute Flächenversiegelung (Hauptnutzung zzgl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) wird anders als bislang nach oben begrenzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1977 werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Hier waren bislang von den heutigen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 nur Garagen und überdachte Stellplätze nach § 21a Abs. 3 BauNVO 1977 auf die zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2) anzurechnen, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks überschreiten. Nach heutigem Recht sind alle Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen, jedoch darf die zulässige Grundfläche mit diesen Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Durch die Umstellung auf die aktuelle BauNVO ergibt sich somit nunmehr eine wirksame Oberbegrenzung der versiegelten Flächen; um gleichzeitig angemessene Nutzungsmöglichkeiten zu erhalten und den gestiegenen Ansprüchen an solche Nebennutzungen Rechnung zu tragen (z.B. Erfordernis von Fahrradstellplätzen, Garagennutzungen, Stellplätze etc.) wird die zulässige Überschreitung mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 zugelassen (gesetzlich bei einer GRZ von 0,4, wie vorliegend, maximal bis 0,6).
- Nach § 20 Abs. 2 BauNVO 1977 ist bezüglich der Geschossflächenzahl die Geschoßfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Somit waren vorliegend Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen, z.B. im Untergeschoss, bei der Ermittlung der Geschossfläche voll mitzurechnen. Nach § 20 Abs. 3 BauNVO 1990 ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind. Vorliegend soll, damit auch diesbezüglich etwas erweiterte Möglichkeiten bestehen, festgelegt werden, dass Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen nur zu 50 % mitzurechnen sind. Damit wird ein Ausgleich zwischen etwas erweiterten Möglichkeiten und dem Vertrauensschutz der Nachbarn geschaffen.

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.

Vorgesehen wird zudem eine Ausnahmemöglichkeit für die Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen bis max. 20 m<sup>2</sup> je Grundstück. Damit soll auf den Grundstücken die Möglichkeit zur Schaffung von Anbauten, Wintergärten etc. geschaffen werden, was die Möglichkeit zur Erweiterung von vorhandenem Wohnraum bietet und gleichzeitig der gewachsenen harmonischen städtebaulichen Struktur Rechnung trägt. In

§ 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 für künftige Vorhaben (Neubau, Änderung, Nutzungsänderung) hier zum Einen gleiche Rahmenbedingungen zu schaffen und zum Anderen eine gewisse Entlastung des öffentlichen Straßenraums herbeizuführen, sollen künftig über den hier bislang gültigen gesetzlichen Stellplatzschlüssel hinaus 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 mit weniger als 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche bleiben von der Erhöhung ausgenommen, da solch kleine Wohnungen regelmäßig einen geringeren Stellplatzbedarf hervorrufen und zudem die Schaffung solcher Wohnungen, z.B. in Form von Einliegerwohnungen, gefördert werden soll. Aus Gründen der Minimierung von Flächenversiegelungen sowie der Entlastung der öffentlichen

Entwässerungssysteme soll zugleich die Ausführung offener Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen weiterhin verbindlich vorgegeben werden.

Die Vorgaben für Nebengebäude und weitere Nebenanlagen werden auf die aktuelle Regelungspraxis der Gemeinde angepasst. So sollen einerseits überkommene Gestaltungsvorgaben aufgegeben werden, andererseits die Spielräume im Hinblick auf die seit 2015 in Baden-Württemberg bestehende Notwendigkeit zur Schaffung von Fahrradstellplätzen im Wohnungsbereich zur Errichtung von entsprechenden Fahrradabstellgebäuden etwas erweitert werden. Auch den durch die aktuellen Entwicklungen im Bereich der erneuerbaren Energien soll durch entsprechende Festsetzungen ermöglichend Rechnung getragen werden. Die Gestaltungsvorschriften für Nebengebäude werden dabei auf das Notwendigste begrenzt, auch hier sind zusätzlich Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. PV-Anlagen) den Bestimmungen des § 74 LBO folgend zulässig.

Weitere Anpassungen und Rechtsklarstellungen erfolgen v.a. in den Vorschriften zur Zulässigkeit von Einfriedungen, Sichtschutzanlagen sowie Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern.

## 2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsdeckblatt vom 04.10.2023 zum zeichnerischen Teil vom 25.08.1988, in der Fassung vom 20.12.1988, in Kraft getreten am 10.02.1989, geändert und erweitert durch Deckblatt vom 04.08.1994/10.10.1994, genehmigt am 06.02.1995, in Kraft getreten am 17.02.1995, dargestellt.

## 3. Verfahren nach § 13a BauGB („beschleunigtes Verfahren“)

Die Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. 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, mizurechnen 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 von bestimmten Nutzungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie vor allem der deutlich besseren Nutzung der Dachgeschosse; es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Maßnahme dient damit vor allem auch der 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. In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 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.

#### 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 ist überdies dem Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften, die weitere Hinweise enthalten, als Anlage 1 beigefügt.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom 17.10.2023 zugrunde.

Pliezhausen, den 25.10.2023

gez.

---

Christof Dold  
Bürgermeister