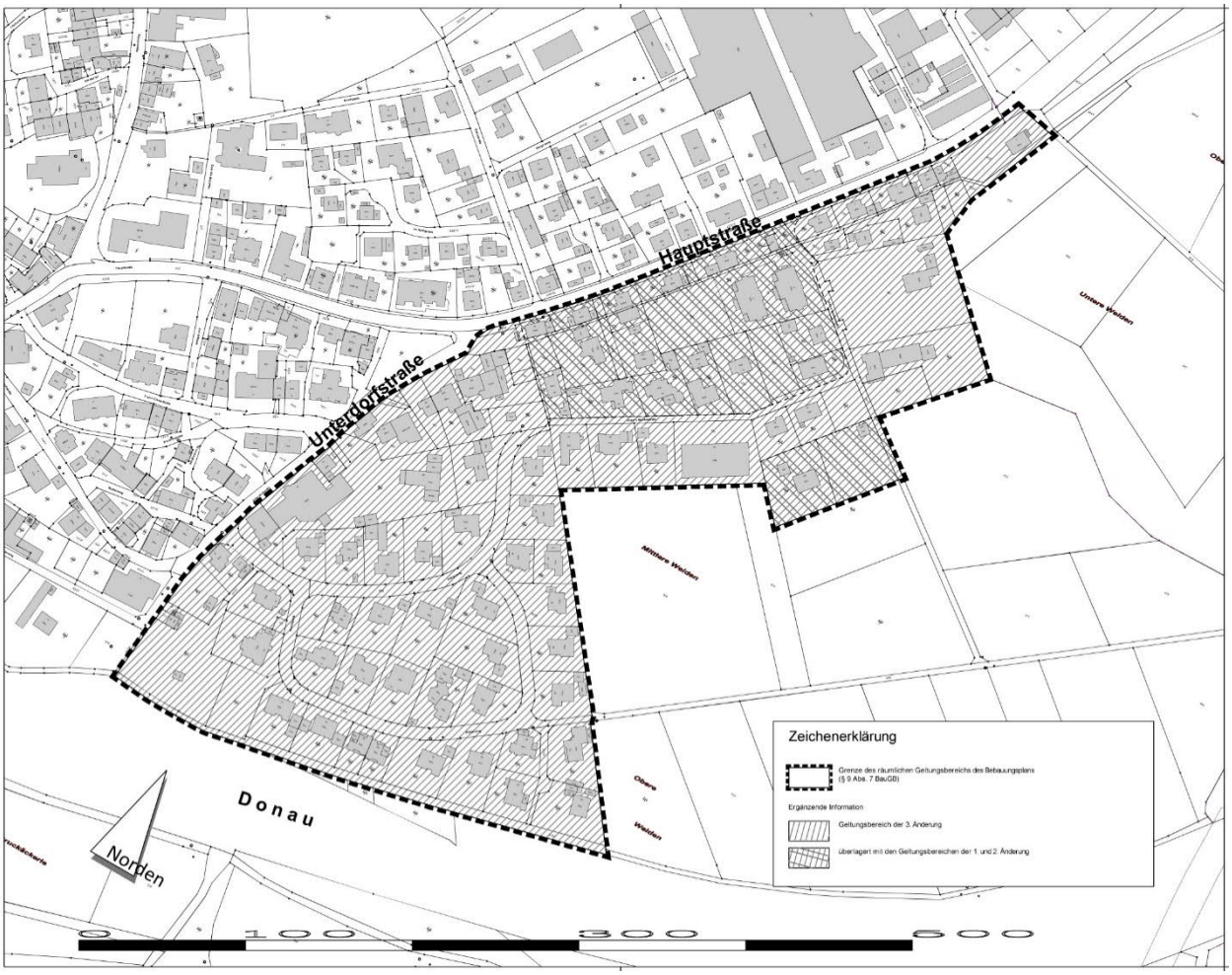
Kreisstadt Sigmaringen

Bebauungsplan 06-86.3
„Obere Weiden“ Laiz – 3. Änderung

Textteil 7.7.2022

I. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
II. Planungsrechtliche Festsetzungen



Lageplan Geltungsbereich

Az.: 3/10-621.41-06-86.3

I. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan 06-86.3 „Obere Weiden“ Laiz

1. Grund für die Aufstellung

Mit der 3. Bebauungsplanänderung „Obere Weiden“ im Ortsteil Laiz soll die Zulässigkeit nutzbarer Fläche von Dachgeschossen erhöht werden, ohne dadurch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung zu verändern.

Aufgrund der für den Bebauungsplan von 1978 gültigen LBO wäre lediglich eine Nutzung der Dachgeschossfläche bis zu 2/3 der darunterliegenden Geschossfläche zulässig. Mit der aktuellen LBO, die für diesen Änderungsbereich Gültigkeit bekommt, zählt ein Dachgeschoss erst als Vollgeschoss, wenn es größer als 3/4 der darunterliegenden Geschossfläche ist.

Alle weiteren Festsetzungen, Bauvorschriften oder über Baunutzungsverordnung geregelten Aspekte werden durch diese Bebauungsplanänderung gegenüber der Erstfassung sowie den rechtskräftigen 1. und 2. Bebauungsplanänderungen nicht berührt. Für diese Festsetzungen gelten weiterhin die zum Zeitpunkt des jeweiligen Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Obere Weiden“ bzw. dessen Änderungen maßgeblichen Vorschriften.

2. Lage und Abgrenzung des Gebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Weiden“ erstreckt sich über 91.215 m^2 (ca. 9 ha). Der genaue Geltungsbereich ist im Plan „06-86.3“ (07.07.2022) zeichnerisch festgelegt und deckt sich mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans plus der Erweiterung durch die 1. Bebauungsplanänderung.

Im Bereich der 2. Änderung wurde die hiermit bewirkte Aktualisierung zur Definition von Vollgeschossen bereits „vorweggenommen“ und stellt keine Veränderung dar. Der Planbereich schließt jedoch die 2. Bebauungsplanänderung mit ein, um die Lesbarkeit und Eindeutigkeit zu vereinfachen. Zum Aspekt der zulässigen Größe von Dachgeschossen ist dies eine Angleichung für den gesamten Planbereich.

3. Geltendes Recht und Verfahren

Der Bebauungsplan „Obere Weiden“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB geändert.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens stellen sich entsprechend der Anforderungen des BauGB wie folgt dar:

3.1 Die Erhöhung der zulässigen Geschossfläche im obersten Geschoss ermöglicht eine graduelle Nachverdichtung und dient somit der Innenentwicklung.

3.2 Die zulässige Grundfläche bleibt unverändert, so dass keine zulässige Höchstgrenze überschritten wird. (Fallgruppe 1: § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.3 Die zulässige Art der Nutzung bleibt unverändert, demnach wird keine Zulässigkeit für Vorhaben geschaffen, die eine Prüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz erfordern. (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)

3.4 Aufgrund dieser Bebauungsplanänderung werden keine der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

3.5 Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

Dementsprechend vereinfacht sich das Verfahren folgendermaßen:
• keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
• die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung entfällt,
• die Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Abs. 3 BauGB entfällt,
• auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), wird verzichtet,
• keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
• kein Monitoring gemäß § 4c BauGB.

Nach § 4 Abs. 2 BauGB *Beteiligung der Behörden* gilt: *„Die Gemeinde holt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung ein. (…) In den Stellungnahmen sollen sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihren Aufgabenbereich beschränken; sie haben auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.“*
Da mit dem Inhalt und Umfang dieser Bebauungsplanänderung kein Aufgabenbereich einer Behörde oder eines sonstigen Trägers öffentlicher Belange erkennbar berührt wird und keine abwägungsrelevanten Informationen zu erwarten sind, wird auf die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB verzichtet.

4. Umweltbelange und Auswirkungen des Bebauungsplans

Im Planverfahren nach § 13a BauGB wird kein Umweltbericht mit Eingriffs-/Kompensationsbilanzierung erforderlich. Die abwägungsrelevanten Umweltaspekte müssen jedoch nach § 2 Abs. 3 BauGB ermittelt und bewertet werden. Auch ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG verletzt werden.

Mit der Erhöhung der zulässigen obersten Geschossfläche im Verhältnis der darunterliegenden Geschossfläche um 9 % werden städtebauliche, immobilien- und wohnungsmarkpolitische Aspekte verfolgt; Umweltauswirkungen im Sinne von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG werden mit dieser Bebauungsplanänderung nicht ermöglicht und erfordern keine weitere Bewertung.

Das geänderte Baurecht bedeutet vom gegenwärtigen zum geplanten Zustand auch keine Veränderung mit Auswirkungen auf den besonderen Artenschutz. Daher erscheinen im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanänderung artenschutzrechtliche Untersuchungen nicht sinnvoll. Die Prüfung, ob Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch Bauvorhaben eintreten würden, muss gegebenenfalls für konkrete einzelne Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Genehmigung durchgeführt werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 06-86.3 „Obere Weiden“ Laiz

Vorbemerkung: Alle weiteren hier nicht thematisierten Festsetzungen und Bauvorschriften der Erstfassung 06-86, rechtskräftig seit 13.1.1978 mit 1. Änderung 06-86.1, rechtskräftig seit 4.12.1982 sowie der 2. Änderung 06-86.2, rechtskräftig seit 7.3.2019 oder über Baunutzungsverordnung geregelte Aspekte bleiben durch diese Bebauungsplanänderung unberührt.

1. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse bleibt zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen im Geltungsbereich unverändert, jedoch gilt die Definition der Grenze zum Vollgeschoss eines obersten Geschosses nach aktueller Fassung der Landesbauordnung von 2010, die hier zitiert wird:

LBO § 2 Begriffe
Landesbauordnung für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 5. März 2010

„(…) (6) Vollgeschosse sind Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind. Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken. Keine Vollgeschosse sind

1. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von haustechnischen Anlagen und Feuerungsanlagen dienen,

2. oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

Hohlräume zwischen der obersten Decke und dem Dach, deren lichte Höhe geringer ist, als sie für Aufenthaltsräume nach § 34 Abs. 1 erforderlich ist, sowie offene Emporen bis zu einer Grundfläche von 20 m² bleiben außer Betracht.“

Rechtsgrundlagen

• **BauGB** - Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert am 16.7.2021 durch Artikel 1 des Gesetzes (BGBl. I Nr. 46 S. 2939)

• **BauNVO** - Baunutzungsverordnung
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert am 14.6.2021 durch Artikel 2 des Gesetzes (BGBl. I Nr. 33 S. 1802)

• **PlanZV** - Planzeichenverordnung
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert am 14.6.2021 durch Artikel 3 des Gesetzes (BGBl. I Nr. 33 S. 1802).

• **GemO** - Gemeindeordnung für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24. Juli 2000,
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

• **LBO** - Landesbauordnung für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)