



# **Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Im Juchtlen“, Pliezhausen, ohne das Grundstück Flst. Nr. 2030/1, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

## **BEGRÜNDUNG**

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

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Im Juchtlen“ aus dem Jahr 1971 (rechtskräftig seit 02.04.1971, letzte Änderung bezüglich der Zulässigkeit von Nebenanlagen rechtskräftig seit 10.02.1984) setzen die städtebauliche Ordnung sowie die gestalterischen Vorgaben für das Quartier „Im Juchtlen“, das sich östlich der Esslinger Straße sowie entlang der Bühlstraße und der Juchtlenstraße erstreckt, fest. Die genaue Abgrenzung kann dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entnommen werden. In Bezug auf die Bebauungsdichte teilt sich das Quartier in zwei, hinsichtlich der Gestaltungsvorschriften für Dächer in drei Teilbereiche auf. So sind im nördlichen Teil des Gebiets Geschosswohnungsbauten mit Flachdächern und im restlichen Teil klassische Ein- und Zweifamilienhäuser (ggf. mit Einliegerwohnungen) mit Satteldächern vorgegeben und vorhanden. Östlich und südlich der Juchtlenstraße ist für diese bislang eine flache Dachneigung von 18° vorgegeben, um ein harmonisches Einfügen der Bebauung in den städtebaulich sensiblen Hangbereich zu gewährleisten und die aufgrund der Topographie optisch deutlich stärker als normal wirksame Gebäudehöhe zu begrenzen. Im zentralen und vom Ortsrand zurückgesetzten Bereich sind ebenfalls der Topographie angepasst flachere, gleichwohl gegenüber dem vorig beschriebenen Bereich etwas steilere Dachneigungen von 24° bis 30° zulässig.

Jahrzehntelang hat die Gemeinde Pliezhausen im Rahmen ihrer Bauleitplanung den gestalterischen Grundsatz verfolgt, Dachaufbauten in aller Regel erst ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 35° zuzulassen. Dies, da die gestalterische Wirkung von Dachaufbauten mit der Dachneigung eng korrespondiert und gestalterisch überzeugende Lösungen eine steilere Dachneigung bedingen und zudem Dachlandschaften mit flacher geneigten Dächern in der Regel in topographisch und städtebaulich sensibleren Hanggebieten vorgegeben sind, in denen eine „ruhigere“ Dachlandschaft ohne Dachaufbauten grundsätzlich gestalterisch gewünscht ist. Diese Grundlinie wurde über Jahrzehnte hinweg immer wieder bestätigt. Im Jahr 2015 hat der Gemeinderat dann auf Empfehlung und Wunsch des Ortschaftsrats Dörnach beschlossen, im Dörnacher Gebiet „Bongert / Brühl“ Dachaufbauten zur Förderung der verbesserten Nutzung von Dachgeschossen

künftig auch dort zuzulassen, wo sie aus den erläuterten gestalterischen Gründen bislang nicht zugelassen waren. In der Folge wurden aus Gleichbehandlungsgründen alle Bebauungspläne und Örtlichen Bauvorschriften im Gemeindegebiet überprüft und festgestellt, dass eine Änderung in diesem Punkt gerade nicht nur Auswirkungen auf Dörnach, sondern auf die Bauleitplanung und Gestaltungsvorschriften in der Gesamtgemeinde hervorrufen würde. Der Zusammenhang zwischen der Dachneigung des Hauptgebäudes und der Zulässigkeit von Dachaufbauten stellte seit jeher einen planerisch-gestalterischen Grundsatz dar, der demgemäß auch gesamtheitlich betrachtet werden muss. Es wurde vom Gemeinderat als nicht zu rechtfertigen angesehen, im Plangebiet „Bongert / Brühl“ künftig Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 28° zuzulassen und in anderen Gebieten mit gleicher Dachneigung nicht. Für eine derartige Ungleichbehandlung wurde, anders als bei sonstigen städtebaulichen Unterschieden, kein Grund und demgemäß auch keine Rechtfertigung gesehen.

Resultierend aus diesen Überlegungen hat der Gemeinderat am 23.06.2016 beschlossen, künftig in den bestehenden, älteren Baugebieten, in denen Dachaufbauten nicht zugelassen sind, bei Wohngebäuden mit Satteldächern, Walmdächern oder Krüppelwalmdächern Dachaufbauten ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 28° zuzulassen. Seinerzeit wurde sehr intensiv abgewogen, ob im Sinne einer völligen Freigabe zugunsten der verbesserten Nutzbarkeit von Dachgeschossen auch bei noch flacher geneigten Dächern künftig ebenfalls Dachaufbauten zugelassen werden sollen. Dies wurde indes für zu weit gehend erachtet, da bereits bei einer Dachneigung von weniger als 35° die entstehenden Lösungen selbst dem gestalterisch nur mäßig interessierten Betrachter in der Regel doch einiges abverlangen dürften, was umso mehr bei einer Dachneigung von weniger als 28° zu gelten hat. Zudem sollte nach dem Dafürhalten des Gemeinderats nicht unter Hingabe an das Argument der Wohnraumschaffung im Dachgeschoss jeglicher städtebauliche Grundsatz über Bord geworfen werden. Die grundsätzlich beschlossene Mindestdachneigung von 28° stellt daher letztlich einen gangbaren und ausgewogenen Kompromiss zwischen gestalterischen Ansprüchen und Wohnraumbedürfnissen dar. Letztendlich ist die Gemeinde dazu berufen, die Grenzen dessen, was baurechtlich zulässig und gewollt ist, unter Abwägung gestalterischer und wohnungsbaulicher Belange auf Basis ihrer planerischen Vorstellungen im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigungen festzulegen. Die Entscheidung bezüglich der künftigen Zulässigkeit von Dachaufbauten wurde dabei vom Gemeinderat in dem Bewusstsein getroffen, dass es weiterhin Gebiete (oder Teilbereiche davon) geben würde, in denen keine Dachaufbauten zulässig sein würden. Seither wurden anlassbezogen bereits mehrere Bebauungspläne im Gemeindegebiet geändert und Dachaufbauten ab 28° zugelassen; von diesen erweiterten Möglichkeiten haben seither bereits mehrere Bauherren Gebrauch gemacht. Der Gemeinderat hat hierzu grundsätzliche Zulässigkeitsmaßstäbe für Dachaufbauten beschlossen, die gemeindeweit gelten und Gleichbehandlung gewährleisten sollen und die in den jeweiligen örtlichen Bauvorschriften zu den Bebauungsplänen umgesetzt sind bzw. werden.

Diese Maßstäbe sind:

- Länge des Dachaufbaus (Außenwand bis Außenwand) maximal 50 % der Gebäudelänge (von Ortgang zu Ortgang gemessen)
- Abstand des Dachaufbaus zum Ortgang mindestens 1,50 m
- Abstand von Dachaufbauten untereinander mindestens 1,50 m
- Abstand der Oberkante / Firsthöhe des Dachaufbaus zum First des Hauptdaches mindestens 1,00 m (in der Dachschräge gemessen)
- Bei Doppelhaushälften können im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Anforderungen Ausnahmen zugelassen werden, sofern sich ein stimmiges Gesamtbild ergibt

Beschlossen wurde seinerzeit ebenfalls, dass bei flacheren Dachneigungen als 28° weiterhin aus gestalterischen Gründen keine Möglichkeit zur Zulassung von Dachaufbauten gesehen wird. In den betroffenen Bebauungsplangebieten, in denen Quergiebel bislang unzulässig oder Traufhöhen- oder Kniestockbeschränkungen festgesetzt sind, sollten zudem diese Bestimmungen unverändert fortgelten (sofern nicht bereits entsprechende Befreiungen erteilt worden sind). Dies dient der Vermeidung von zu dominanten Bauteilen bei flachen Dachneigungen, bei denen Quergiebel optisch noch stärker, mithin störender in Erscheinung treten als Dachaufbauten.

Davon ausgehend wurde vom Gemeinderat weiterer Änderungsbedarf unter anderem festgestellt für das Gebiet „Im Juchtl“, Pliezhausen. Dieser begründet sich wie folgt:

Planungswille der Gemeinde war und ist es, bei den hier wie beschrieben vorgesehenen flachen Dachneigungen aus gestalterischen Gründen keine Dachaufbauten zuzulassen. Dies war ständige Regelungspraxis der Gemeinde, seinerzeit davon ausgehend, dass ohne Zulässigkeitsregelung Dachaufbauten unzulässig seien; diese Rechtsauffassung ist jedoch nach heutiger Rechtsprechung ohne entsprechende Regelung nicht mehr haltbar. Herrschende Meinung ist vielmehr mittlerweile, dass nicht explizit ausgeschlossene Bauteile zulässig sind. Insofern wären rein juristisch betrachtet Dachaufbauten im Plangebiet zulässig. Angesichts des anders lautenden ursprünglichen Planungswillens sowie der gestalterischen Problematiken ist nun aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses aus 2016 klarstellend zu regeln, dass Dachaufbauten unterhalb einer Dachneigung von 28° unzulässig sind. Die bisherige Situation hat bereits vereinzelt auch schon zu gestalterisch nicht ganz optimalen Lösungen geführt, weshalb durch eine entsprechende Änderung sicherzustellen wäre, dass Dachaufbauten künftig erst ab 28° Dachneigung zulässig sind und gestalterisch reglementiert werden. Die bisher

entstandenen Lösungen bei flacher geneigten Dächern (es handelt sich allerdings nur um 2 Fälle) wären demnach als Altfälle anzusehen, die von der bisherigen Regelungslücke profitieren konnten. Sie haben indes kein derartiges Gewicht erlangt, dass die gestalterische Absicht der Gemeinde durch eine entsprechende örtliche Bauvorschrift in Bezug auf das gesamte Gebiet undurchführbar und eine solche in Folge unzulässig wäre. Der Beschlussfassung des Gemeinderats folgend soll diese klarstellende Änderung nun umgesetzt werden, da aus Effizienzgründen in der Regel die jeweiligen Änderungen anlassbezogen in die Wege geleitet werden und nun für das Plangebiet ein entsprechender Bauantrag vorliegt. Die Änderung ist damit erforderlich, um die gestalterischen Vorstellungen der Gemeinde rechtsverbindlich umzusetzen (zwar gilt § 1 Abs. 3 BauGB nicht unmittelbar für Örtliche Bauvorschriften, da aber solche eigentumsrechtliche Schranken darstellen, ist verfassungsrechtlich ihre Erforderlichkeit auch ohne explizite gesetzliche Regelung grundlegende Rechtmäßigkeitsvoraussetzung, dies ergibt sich letztlich unmittelbar aus Art. 14 GG), es handelt sich nicht um eine unzulässige Verhinderungsplanung, sondern um eine erwünschte Steuerung mit der Zielsetzung, bestimmte Vorstellungen der Gemeinde in baugestalterischer Hinsicht umzusetzen.

Im Zuge der anstehenden Änderung der Örtlichen Bauvorschriften sollen überdies überkommene Regelungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften an die heutige Planungspraxis angepasst werden (Ausnahmeregelung für Garagen und Carports) und frühere bauordnungsrechtliche Festsetzungen, soweit sie von der Änderung tangiert werden und heute in den planungsrechtlichen Bereich verortet werden müssen, durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen ersetzt werden. Um gewisse Spielräume bei der Dachneigung auch für den Teil des Plangebiets zu ermöglichen, in dem heute nur Dachneigungen von 18° zulässig sind, wird zudem hier ein zulässiger Bereich von 18° bis 21° definiert, dies entspricht einem gängigen Toleranzbereich, innerhalb dessen unterschiedliche Dachneigungen mit bloßem Auge regelmäßig nicht erkennbar sind.

§ 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. Daher soll für etwaige künftige Vorhaben, die dem Stellplatzregime der Örtlichen Bauvorschriften unterworfen sind, im Zuge der jetzigen Änderung ein Schlüssel von 2,0 Stellplätzen je Wohnung vorgegeben werden.

## 2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsdeckblatt vom 25.02.2021 zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gefertigt am 10.08.1970, in der Fassung vom 10.12.1970, geändert durch Deckblatt vom 20.01.1971, genehmigt am 30.03.1971, in Kraft getreten am 02.04.1971, weiterhin und zuletzt geändert durch Deckblatt vom 18.05.1971, dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte Plangebiet „Im Juchtlén“, mit Ausnahme des Grundstücks Flst. Nr. 2030/1, das derzeit mit einem selbstständigen Änderungsbebauungsplan und selbstständigen Örtlichen Bauvorschriften überplant wird.

## 3. Verfahren nach § 13 BauGB („vereinfachtes 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.

## 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 Kenntnissgabeverfahren 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