

29.11.2022  
AZ 621.41  
Stefan Adam

**3. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Auchtert (Westlicher Teil) - Neuauflistung 1995", Pliezhausen, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB  
- Aufstellungsbeschluss und Entwurfsfeststellung**

**I. Beschlussvorschlag**

1. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Auchtert (Westlicher Teil) – Neuauflistung 1995“, Pliezhausen, werden gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB entsprechend den Darstellungen in der Begründung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.
2. Die Entwürfe der 3. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus dem Entwurf des Änderungsdeckblatts zum zeichnerischen Teil vom 29.11.2022 (Anlage 1), dem Entwurf der Satzung vom 29.11.2022 (Anlage 2) sowie dem Entwurf des Deckblatts zum Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 29.11.2022 (Anlage 3), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 29.11.2022 (Anlage 4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

**II. Begründung**

Der Bebauungsplan „Auchtert (Westlicher Teil) – Neuauflistung 1995“ ist am 13.10.1995 in Kraft getreten und hat den ursprünglichen Bebauungsplan „Auchtert (Westlicher Teil)“ aus dem Jahr 1966 abgelöst. Der Bebauungsplan wurde seither einmal geändert und erweitert (Grundstücke Fischerstraße 30 und Flst. Nr. 1251 – Rechtskraft 17.09.2004) und im Jahr 2014 nochmals gebietsweit geändert in Bezug auf die Zulässigkeitsmaßstäbe von Garagen, Carports und Stellplätzen sowie die Klarstellung der Bauzonen (Rechtskraft 31.01.2014). Des Weiteren wurde 2017 eine weitere gebietsweite Änderung durchgeführt, die vor allem die ausnahmsweise Zulässigkeit von Baugrenzenüberschreitungen mit untergeordneten Bauteilen sowie die Anpassung der Zulässigkeitsmaßstäbe für Dachaufbauten auf die gemeindeweit gültigen Standards zum Gegenstand hatte und mit der einige kleinere Anpassungen im Regelwerk verbunden wurden (Rechtskraft 24.03.2017).

Nunmehr sollen im Rahmen der 3. gebietsweiten Änderung (die Änderung und Erweiterung 2004 betraf nur einen kleinen Teilbereich) erneut kleinere Anpassungen vorgenommen werden, die sich aus der aktuellen Genehmigungspraxis und den damit in Zusammenhang stehenden Bauvorhaben ergeben. Dies sind:

1. Anpassung der zulässigen GRZ-Überschreitung mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO
2. Anpassung der Vorgaben zur Dachgestaltung von Garagen und Carports
3. Anpassung der Geländegestaltungsvorschriften
4. Anpassung der Gestaltungsvorschriften für Nebengebäude

Im Einzelnen:

1. Anpassung der zulässigen GRZ-Überschreitung mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans 1995 wurde das Planungsrecht in diesem Gebiet grundlegend überarbeitet. Dies diente der Verbesserung der Nutzbarkeit der Dachgeschosse wie auch der Erhaltung der vorhandenen homogenen und aufgelockerten Bebauung. In diesem Kontext wurden die ursprünglich vorhandenen, durchgehenden Baustreifen aufgelöst und durch Einzelbaufenster ersetzt. Diese wurden bewusst relativ eng um die bestehenden Gebäude gezogen, da auf den Grundstücken große Freibereiche erhalten bleiben sollten. Die Grundflächenzahlen für die Baugrundstücke wurden -in Abhängigkeit von den Grundstücksgrößen- sehr bis eher niedrig, zwischen 0,15 und 0,3 festgesetzt. Durch die Neuaufstellung 1995 kam erstmals die BauNVO 1990 zur Anwendung, welche anders als die Vorgängerverordnungen signifikant auch die Flächenversiegelung durch Nutzungen in den Blick nahm, die nicht zur Hauptnutzung eines Grundstücks gehören. Gleichzeitig wurde kein Gebrauch von der Möglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO gemacht, die zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu erhöhen. Somit gilt die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf. Bei den betroffenen Anlagen handelt es sich um

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen,
3. und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Durch die sehr niedrigen Grundflächenzahlen ergibt sich nun die Problematik, dass die Nebenflächen nach heutigem Recht stark begrenzt sind, bei einer GRZ von 0,2 bspw. liegt die maximal zulässige Flächeninanspruchnahme inklusive der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bei 0,3. Dies führt bei den nach heutigen Maßstäben erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Stellplätze, Garagen, Carports, Nebengebäude, Wegflächen, Terrassen, Pools etc.) auch bei recht großen Grundstücken schnell zu gewissen Grenzen. So auch im Rahmen eines aktuellen Bauvorhabens (Anlegung eines Pools, Gartengestaltung, Fischerstraße 61), dem seitens der Gemeinde bereits zugestimmt worden war. Daher soll im Rahmen dieser Änderung von der Möglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht werden und eine etwas größere Überschreitung der GRZ mit solchen Anlagen zugelassen werden. Angedacht ist hierbei, eine maximale Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 zuzulassen. Dies entspricht der maximal zulässigen gesetzlichen Überschreitung bei einer GRZ von 0,4 (Orientierungswert für die GRZ-Obergrenze in allgemeinen Wohngebieten), sodass erstens keine Besserstellung gegenüber anderen Gebieten erfolgt und zweites auch dem Ziel, die Flächenversiegelung im Rahmen zu halten, weiterhin Rechnung getragen wird. Des Weiteren enthalten die Örtlichen Bauvorschriften schon bislang Regelungen zur Minimierung der Flächenversiegelung und zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge. Auch vor dem Hintergrund, dass vor 1995 die Versiegelung mit Nebenanlagen im Plangebiet kaum reglementiert war, ist mit Blick auf die Luftbilder festzustellen, dass es wohl durchaus im Bestand schon eine gewisse Anzahl an Überschreitungen geben dürfte.

## 2. Anpassung der Vorgaben zur Dachgestaltung von Garagen und Carports

Bislang sind Garagen und Carports im Plangebiet bezüglich der Dachgestaltung wie folgt zulässig:

- 1.9 Für Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind zulässig:
- Flachdächer, möglichst begrünt
  - Satteldächer, Dacheindeckung und Dachneigung möglichst wie beim Hauptgebäude, jedoch mindestens 25°.

Diese Regelung soll im Zuge der jetzt anstehenden Änderung wie folgt angepasst werden:

*Für Garagen und Carports sind Satteldächer mit mindestens 25° Dachneigung oder Flachdächer (maximal 5° Dachneigung) zulässig. Flachdächer sind entweder extensiv oder intensiv zu begrünen oder zu mindestens 60 % mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarthermie, Photovoltaik) zu belegen.*

Aus ökologischer und mikroklimatischer Sicht sowie zur Regenwasserretention haben sich begrünte Flachdächer bewährt und sind in der Planungspraxis der Gemeinde Pliezhausen mittlerweile Standard. Sie sollen daher auch für dieses Baugebiet verbindlich vorgegeben werden. Alternativ sollen auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig sein, diese können aus technischer Sicht auch mit Dachbegrünungen kombiniert werden.

### 3. Anpassung der Geländegestaltungsvorschriften

Bislang gilt im Plangebiet folgende Regelung:

#### 6. Geländegestaltung (§ 73 (1) 5 LBO)

- 6.1 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Alle Geländeänderungen (Abhub, Auffüllungen) sind in den Baueingabep länen deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).
- 6.2 Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken entsprechend abgestimmt werden.
- 6.3 Anfallendes nicht kontaminiertes Aushubmaterial ist nach Möglichkeit wieder auf dem Baugrundstück einzubauen. Ein sparsamer und sorgsamer Umgang mit dem Oberboden (Mutterboden gem. § 202 BauGB) ist zu beachten.
- 6.4 Überschüssiger, kulturfähiger und nicht kontaminierter Unterboden ist einer Verwendung auf Rekultivierungs- und Landschaftsbauf lächen zuzuföhren. Hierbei ist Rücksprache mit der Gemeinde zu halten, die ggf. geeignete Standorte angeben wird (u.U. Lärmschutzwall B 27).
- 6.5 Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" zu beachten.

Die Begrifflichkeit „nicht wesentlich verändert“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff. In der Regel ist, abhängig von der Topographie, hier in der Planungspraxis der Gemeinde von ca. 30 bis 40 cm auszugehen. Letztlich stellt sich allerdings im Hinblick auf das Bestimmtheitsgebot schon die Frage, ob diese Regelung streng juristisch betrachtet überhaupt haltbar ist. Hinzu kommt, dass im Plangebiet durchaus auch schon Geländeänderungen durchgeführt wurden, die ggf. etwas größere Veränderungen beinhaltet haben (das ist heute im Hinblick auf die seit Planaufstellung vergangene Zeit gar nicht mehr feststellbar). Dazuhin kommt, dass das Bedürfnis gewisser Terrassierungen gerade in hängiger Lage aufgrund der unter 1. beschriebenen steigenden Ansprüche an die Flächennutzung ebenfalls zunimmt. Gleichzeitig ist aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht gerade in hängigen Situation Wert darauf zu legen, dass keine zu großen

Geländeänderungen standardmäßig vorgenommen werden, damit der Gebietscharakter sich nicht zu sehr verändert.

Im Rahmen eines weiteren Bauvorhabens (Fischerstraße 35, Anlegen eines Pools und Geländemodellierung) wurde seitens der Gemeinde Geländeänderungen wie folgt zugestimmt: *Vorliegend ergeben sich aufgrund der Topographie Aufschüttungen bis maximal ca. 1,80 m, die mit L-Steinen abgefangen werden sollen. Zwar dient die Maßnahme damit auch der Planierung des Gartens, dennoch kann sich die Verwaltung eine entsprechende Befreiung vor dem Hintergrund des geplanten Pooleinbaus, der vorliegenden Zustimmung der Nachbarn sowie der geschilderten Verwendung des anfallenden Aushubs vorstellen. Gewisse ähnliche Anpassungen wurden im Gebiet durchaus auch schon zugelassen (z.B. jüngst Fischerstraße 61), wenn auch in eher geringerem Maß. Städtebaulich ist die Maßnahme aus Sicht der Verwaltung indes unbedenklich, da vom öffentlichen Bereich her kaum einsehbar.*

Mit der „geschilderten Verwendung des anfallenden Aushubs“ ist gemeint, dass das anfallende Erdmaterial möglichst auf dem eigenen Grundstück wieder eingebaut werden soll, da dies mit Blick auf die Bodenfunktionen vorteilhaft ist und zudem die Erddeponien in der Region zunehmend Kapazitätsprobleme haben. Daher ist, auch im Lichte der gesetzlichen Vorschriften, der Verwendung des Erdaushubs auf dem eigenen Grundstück durchaus ein gewisser Vorzug einzuräumen.

Daher sollen die bisherigen Regelungen angepasst werden, um künftig im Einzelfall den beschriebenen Belangen etwas flexibler Rechnung tragen zu können. Angedacht ist dabei folgende Regelung:

*6.1 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich (max. +/- 0,5 m) verändert werden. Geländeänderungen sind auf die Verhältnisse der Nachbargrundstücke abzustimmen.*

*6.2 Ausnahmsweise können Geländeänderungen bis maximal + 1,80 m im rückwärtigen Grundstücksbereich zugelassen werden, sofern dies der Terrassierung / Angleichung des Gartengeländes bis maximal bis zur Untergeschossfußbodenhöhe dient. Hierzu können ebenfalls im rückwärtigen Grundstücksbereich ausnahmsweise auch Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 1,80 m zugelassen werden. Als rückwärtiger Grundstücksbereich gilt der hinter der entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (als öffentliche Verkehrsflächen im Sinne dieser Vorschrift gelten solche*

*Flächen, welche eine Funktion für den Fahrzeugverkehr übernehmen, Fußwege gehören nicht hierzu) verlaufenden Bauflucht des Hauptgebäudes gelegene Grundstücksbereich.*

*6.3 Ausnahmsweise können Abgrabungen über das in Ziffer 6.1 genannte Maß hinaus zugelassen werden, sofern dies der Anlegung von Kfz-Stellplätzen dient. Ebenfalls können hierzu die notwendigen Stützmauern ausnahmsweise zugelassen werden.*

Mit der Neuregelung in Ziffer 6.1 wird zunächst das unwesentliche Maß verbindlich und rechtlich eindeutig definiert. Aufgrund der teilweise sehr stark fallenden Geländeverhältnisse scheint es vertretbar, hier ein Maß von 0,5 m festzulegen. Des Weiteren wird mit der Ausnahmeregelung, die klar umgrenzt nur für Bereiche, die dem öffentlichen Bereich abgewandt sind, geschaffen wird, eine flexible, aber dennoch nach oben angemessen begrenzte Zulassungsmöglichkeit geschaffen, die den beschriebenen Zielen Rechnung trägt und dennoch gleichzeitig den Gebietscharakter wahrt. In Ziffer 6.3 soll eine Ausnahmemöglichkeit für Stellplätze geschaffen werden, wie sie bspw. in der an der Wilhelmstraße bergseits gelegenen Bauzeile durchaus schon üblich sind.

Die weiteren bislang in Ziffer 6 getroffenen Regelungen sind entbehrlich, da diese Dinge gesetzlich erschöpfend geregelt sind.

#### 4. Anpassung der Gestaltungsvorschriften für Nebengebäude

Die Gestaltungsvorschriften für Nebengebäude wurden bereits mit der Änderung 2017 neu gefasst. Klarstellend soll nun in Ziffer 7.2 festgehalten werden, dass diese, wie schon früher, nicht für Gewächshäuser gelten sollen, denn solche können bspw. regelmäßig nicht in Holz oder mit Mauerwerk ausgeführt werden. Eine neue Rechtslage wird dadurch nicht geschaffen, sondern es handelt sich um eine, die bisherige Auslegung der Vorschrift nach Sinn und Zweck aufgreifende Klarstellung.

Die Änderung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da durch sie die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es entfällt daher die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der frühzeitigen Beteiligung. Im nächsten Schritt erfolgen somit die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form der öffentlichen Entwurfsauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).

gez.  
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des Änderungsdeckblatts zum zeichnerischen Teil vom 29.11.2022
- Anlage 2: Entwurf der Satzung vom 29.11.2022
- Anlage 3: Entwurf des Deckblatts zum Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 29.11.2022
- Anlage 4: Entwurf der Begründung vom 29.11.2022