



## **5. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Auchtert (Westlicher Teil) – Neuaufrstellung 1995“, Pliezhausen, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

### **BEGRÜNDUNG**

#### 1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Auchtert (Westlicher Teil) – Neuaufrstellung 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), im Jahr 1999 wurde im Bereich der Grundstücke Haustraße 3 und 5 eine Deckblattänderung durchgeführt und im Jahr 2014 wurde das Planwerk 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 erneut kleinere Anpassungen vorgenommen werden, die sich aus der aktuellen Genehmigungspraxis und den damit in Zusammenhang stehenden Bauvorhaben ergeben. Zur nachvollziehbaren Darstellung der Änderungshistorie erhält die jetzt anstehende Änderung indes die Bezeichnung 5. Änderung, da es sich um das insgesamt 5. Änderungsverfahren das Gesamtplanwerk betreffend handelt. Die angedachten Änderungen 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. Geländegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

6.1 Geländeänderungen sind auf die Verhältnisse der Nachbargrundstücke abzustimmen. Stützmauern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Als einheitliche Stützmauer gelten dabei auch mehrere, gestaffelt errichtete Stützmauern, wenn der Abstand zwischen den einzelnen Mauerteilen nicht mindestens 1,0 m entspricht.

6.2 Ausnahmsweise können Stützmauern bis maximal + 1,80 m sichtbarer Höhe im rückwärtigen Grundstücksbereich zugelassen werden, sofern dies der Terrassierung / Angleichung des Gartengeländes bis maximal bis zur Untergeschossfußbodenhöhe dient. 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 und die hierzu notwendigen Stützmauern über das in Ziffer 6.1 genannte Maß hinaus zugelassen werden, sofern dies der Anlegung von Kfz-Stellplätzen dient.*

*6.4 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.*

Mit der Neuregelung in Ziffer 6.1 wird zunächst die unbestimmte Vorschrift aufgehoben. Zudem wird festgelegt, dass Geländeänderungen auf die Verhältnisse der Nachbargrundstücke abzustimmen sind, sodass sich harmonische Übergänge ergeben. Durch die Beschränkung der zulässigen sichtbaren Höhen von Stützmauern außerhalb der überbaubaren Flächen ergibt sich, dass Geländeänderungen größeren Ausmaßes dann geböscht werden müssen, sodass weiterhin der gegebene Charakter erhalten werden kann. 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.

## 2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den im Änderungsdeckblatt vom 16.02.2023 zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vom 24.07.1995, ergänzt durch das Änderungsdeckblatt vom 08.12.1999 und den Lageplan vom 20.04.2004 zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans im Bereich der Grundstücke Fischerstraße 30 und Flst. Nr. 1251 sowie das Änderungsdeckblatt vom 30.09.2013, in Kraft getreten am 13.10.1995, und das Änderungsdeckblatt vom 12.07.2016, in Kraft getreten am 24.03.2017, dargestellten Geltungsbereich.

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

Für die Änderung wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ein vereinfachtes Planänderungsverfahren kann durchgeführt werden, wenn die Änderung – also die Änderung von Darstellungen bzw. Festsetzungen des Bauleitplans – oder die Ergänzung – also das Hinzutreten weiterer Darstellungen bzw. Festsetzungen ohne Veränderung des Bisherigen – das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht ändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Die Grundzüge der Planung werden durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften im Ergebnis nicht berührt. Sie sind unter Betrachtung der städtebaulichen Ordnung in diesem Gebiet vergleichsweise geringfügig, was auch daran ablesbar ist, dass es sich lediglich um Änderungen handelt, die im Ergebnis ausschließlich Nebenanlagen betreffen. 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. Vorliegend wird hiervon Gebrauch gemacht.

## 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 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. Das entsprechende Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde zum Artenschutz bei Bauvorhaben wird den Bauherrschaften durch die Gemeinde jeweils ausgehändigt.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom TT.MM.JJJJ zugrunde.

Pliezhausen, den

---

Christof Dold  
Bürgermeister