



# **Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Bongert / Brühl“, Dörnach, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

## **BEGRÜNDUNG**

### 1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Bongert / Brühl“, die jeweils am 06.06.1975 in Kraft getreten sind, regeln die bauplanungsrechtlichen und baugestalterischen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Bebauung eines relativ großen Teils des Ortsgebiets in der südöstlichen Hanglage von Dörnach. Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus zwei Bereichen mit grundsätzlich unterschiedlichen Festsetzungen, dem Dorfgebiet im Ortskern sowie dem Wohngebiet. Mit der grundlegenden Änderung und Überarbeitung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, die am 23.09.2016 in Kraft getreten ist, wurde dieses Planwerk aus den 1970er-Jahren als eines der ersten im Gemeindegebiet grundlegend modernisiert. Zudem trat am 25.09.2020 das selbstständige Änderungsplanwerk für das zwischenzeitlich in die Grundstücke Flst. Nrn. 195/2 und 195/6 (Reutestraße 31 und 33) aufgeteilte ehemalige Grundstück Flst. Nr. 195/2 in Kraft. Zwischenzeitlich hat sich aufgrund der seit 2016 weiterentwickelten Planungspraxis der Gemeinde folgender weiterer Änderungsbedarf am Planwerk ergeben, welcher nunmehr für das gesamte Plangebiet, mit Ausnahme der beiden vorgenannten, mit einem selbstständigen Änderungsbebauungsplan überplanten Grundstücke umgesetzt werden soll.

1. Ergänzung der Vorschriften zu Nebenanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in Form von Gebäuden (z.B. Solar-/PV-Anlage auf Trägerkonstruktion), bei denen es sich baurechtlich nicht um Garagen oder Carports handelt; Aktualisierung der Vorschriften zur Zulässigkeit von Nebenanlagen auf die aktuelle gemeindliche Planungspraxis

2. Klarstellende Anpassung der Dachgestaltungsvorschriften für untergeordnete Bauteile

3. Anpassung der Vorschriften zur Geländegestaltung

4. Anpassung der Vorschriften zu Einfriedungen

5. Anpassung der Stellplatzvorschriften

6. Anpassung der Gestaltungsvorschriften für Nebengebäude

Im Einzelnen:

Zu 1.:

Zwischenzeitlich werden die Vorschriften zu Nebenanlagen in der gemeindlichen Planungspraxis geringfügig anders gefasst als im geltenden Planwerk. Dies betrifft die Definition oberirdischer Nebengebäude (im Umkehrschluss sollen rein unterirdischen Nebenanlagen nicht reglementiert werden), die präzisere Sanktionierung von Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, im Hinblick auf die Vorgabe eines Mindestabstands zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie die explizite Zulassung von Nebengebäuden, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, aber baurechtlich nicht als Garage oder Carport einzustufen sind (z.B. PV-Anlage auf Trägerkonstruktion), diesen aber im Hinblick auf ihre städtebauliche Wirkung und Regelungsbedürftigkeit gleichkommen.

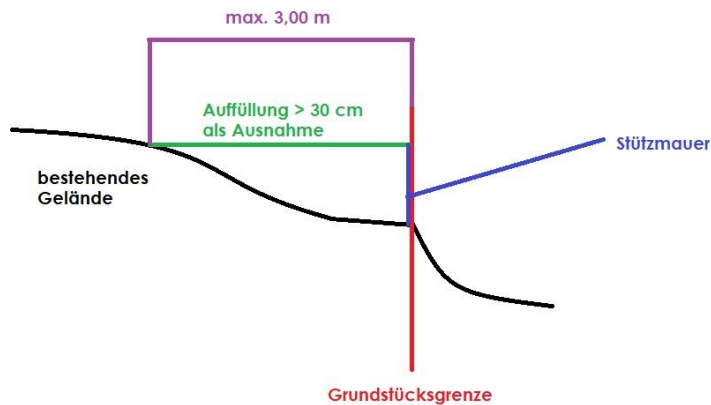
Zu 2.:

Zwischenzeitlich wird klargestellt, dass untergeordnete Bauteile (Eingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen, Anbauten, Vorbauten, Erker, Wintergärten u.ä.) und untergeordnete Gebäude- /Dachanteile, die jeweils mit anderen Dachformen und -neigungen ausgeführt werden dürfen als das Hauptdach, jeweils nicht auf die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO beschränkt sein sollen. Daher soll die entsprechende Vorschrift vorliegend angepasst werden.

Zu 3.:

Im Plangebiet darf der natürliche Geländeverlauf nur unwesentlich verändert werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei besonders zu beachten. Sofern es keinen näheren Bezug gibt (z.B. einen Bestandsplan der Geländeverhältnisse zum Zeitpunkt der Planaufstellung), ist der Begriff des natürlichen Geländeverlaufs zu unbestimmt. Vorliegend ist die bestehende Geländesituation zum Zeitpunkt der Planaufstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Höhenlinien dargestellt und nachvollziehbar. Daher kann auf das natürliche Gelände zum Zeitpunkt der Planaufstellung Bezug genommen werden. Zur Ausformung des unbestimmten Rechtsbegriffs „unwesentlich“ wird auf das in der Planungspraxis der Gemeinde Pliezhausen übliche Maß von 0,3 m Bezug genommen. Zudem sollen Ausnahmen in begründeten Fällen (z.B. Abgrabungen für Lichthöfe zur Belichtung von Untergeschossen) sowie im Bereich von Grundstückszufahrten im zu deren Herstellung notwendigen Umfang zugelassen werden können, dabei ist auf die Verhältnisse der Nachbargrundstücke besonders Rücksicht zu nehmen. Das bestehende und das geplante Gelände sind im baurechtlichen Verfahren (Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren) in den Ansichten sowie in einem Geländegestaltungsplan bis an die Grundstücksgrenzen unter Darstellung des dortigen Geländes, etwaiger Böschungen und deren Befestigungen sowie etwaiger Stützmauern darzustellen. Bei der Geländegestaltung ist auf die Verhältnisse der Nachbargrundstücke besonders Rücksicht zu nehmen. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 83/2 (Mörsbergstraße 5/1) besteht heute bereits eine Sondersituation mit einem größeren Höhenunterschied zwischen dem Nachbargrundstück und dem Baugrundstück. Es ist nicht auszuschließen, dass solche Situationen im Plangebiet weitere vorhanden sind, sodass eine Angleichung der Nachbargrundstücke nicht möglich ist. In solchen Fällen soll über eine Ausnahmeregelung zugelassen werden können, dass anstelle der hier üblichen Böschung zur besseren Ausnutzung der Baugrundstücke bis zur Grundstücksgrenze auch größere Auffüllungen erfolgen

dürfen, die dann mit Stützmauern zu kombinieren sind. Diese Ausnahmeregelung soll auf einen Bereich von maximal 3,00 m ab der Grundstücksgrenze gemessen beschränkt bleiben. Auf die nachstehende Skizze wird verwiesen.



#### Zu 4.:

Die Gemeinde ist zwischenzeitlich dazu übergegangen, noch präziser zu definieren, in welchen Grundstücksbereichen Einfriedungen wie zulässig sind. Dies im Interesse der Rechtssicherheit und -klarheit. Vorliegend geht es um die Definition des Begriffs „entlang der Grundstücksgrenze“, die klarstellend ergänzt werden soll.

#### Zu 5.:

Zwischenzeitlich wird, auch bei Erhöhung des gesetzlichen Stellplatzschlüssels, wie vorliegend auf 2,0 erfolgt, bei Wohnungen mit weniger als 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche der gesetzliche Stellplatzschlüssel von 1,0 beibehalten. Dies dient der Förderung der Schaffung von Wohnraum, z.B. durch kleine Einliegerwohnungen. Daher soll diese Vorschrift im Zuge der laufenden Änderung entsprechend angepasst werden.

#### Zu 6.:

Zwischenzeitlich werden Nebengebäude neben den hier bereits zulässigen Holz- und Putzausführungen auch aus Metall zugelassen. Seecontainer und vergleichbare Bauwerke sollen aus gestalterischen Gründen zur Wahrung eines wohngebietsangemessenen Charakters weiterhin ausgeschlossen bleiben. Klargestellt werden soll, dass die Gestaltungsvorschriften nicht für Gewächshäuser gelten, diese unterfallen lediglich der allgemeinen Kubaturbeschränkung (20 m<sup>3</sup>).

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften umfasst den im Änderungsdeckblatt vom 15.06.2023 zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.1974 / 17.07.1974 / 31.10.1974 / 22.01.1975, in Kraft getreten am 06.06.1975, geändert durch Deckblätter vom 18.01.1977, 15.03.1979, 22.04.1980, 09.05.1988, 04.09.1996, 16.04.1998 / 18.05.1998, 03.06.2016 und 07.07.2020, dargestellten Bereich. Gegenüber dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften bleibt das mit dem selbstständigen Änderungsbebauungsplan

überplante Gebiet der Grundstücke Flst. Nrn. Nrn. 195/2 und 195/6 (Reutestraße 31 und 33) außen vor.

### 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 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 Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde zum Artenschutz bei Bauvorhaben ist dem Textteil als Anlage beigefügt und wird zudem den Bauherrschaften ausgegeben.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom 18.07.2023 zugrunde.

Pliezhausen, den

---

Christof Dold  
Bürgermeister