

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Blenklensäcker - Änderung und Neufassung 2023", Pliezhausen, ohne die Grundstücke Flst. Nrn. 737/5, 737/6, 741/1, 742/1, 744/2, 745, 745/1 und 746, Gemarkung Pliezhausen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – Abwägungstabelle vom 16.02.2024

Anlage 3 zur Drucksache Nr. 116/2023

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 15.10.2023	Bewertung der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>In Bezug auf Dachaufbauten und die flexiblere Handhabung von Garagen und Stellflächen sind die geplanten Änderungen zu begrüßen. Auch die Schaffung von mindestens 2 Stellplätzen je Wohneinheit kann zur Entlastung der Parksituation auf den öffentlichen Straßen positiv beitragen.</p>		<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Bei der Flexibilisierung der Geländegestaltung sind die geplanten Änderungen meines Erachtens zu allgemein gefasst bzw. nicht konkret genug:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Zulassen von Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen in begründeten Fällen für z.B. Garagen, Zufahrten und/oder Stellplätzen ist sicher zeitgemäß • Begründete Fälle für Sitzplätze und/oder die Geländegestaltung kann ich jedoch nicht bzw. nur eingeschränkt nachvollziehen. <p>Viele der Grundstücke im Baugebiet Blenklensäcker sind Hanggrundstücke und bieten u.a. den Vorteil einer tollen Aussicht auf die schwäbische Alb. Allerdings geht mit Hanggrundstücken auch immer der vermeintliche Nachteil einher, dass man sich bei der Geländedenutzung Gedanken machen muss, wie man mit dem Gefälle umgeht und die Nutzung des Grundstücks dadurch vermeintlich schwieriger wird. Es kann nicht sein, dass nun die Möglichkeit geschaffen werden soll, ein Hanggrundstück einfach mit meterhohen Stützmauern „einzebnen“ zu Lasten der Nachbarn. Insbesondere die Begründung, auf Grund von Sitzplätzen eine Stützmauer zu rechtfertigen sehe ich nicht. Ein Grundstück kann stattdessen terrassiert</p>	<p>Einleitend muss darauf hingewiesen, dass die Örtliche Bauvorschrift zur Regelung der Geländegestaltung rein baugestalterischen Aspekten dient, dies ergibt sich bereits aus der Rechtsgrundlage des § 74 Abs. 1 (Nr. 3) LBO:</p> <p><i>Zur Durchführung <u>baugestalterischer Absichten</u>, [...] können die Gemeinden im Rahmen dieses Gesetzes in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebiets durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über</i></p> <p>[...]</p> <p><i>3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, [...]</i></p> <p>Die Vorschrift dient mithin nicht dem Nachbarschutz. Dieser wird durch die allgemeinen gesetzlichen Regelungen des öffentlichen und privaten Bau- und Nachbarrechts mit Nebengesetzen (z.B. wasserrechtlicher Bestimmungen) gewährleistet. Eine weitergehende Schutzfunktion lässt sich den bislang bestehenden Regelungen nicht entnehmen. Vielmehr folgt die bisherige Regelung dem (gestalterischen) Planungswillen der Gemeinde seinerzeit, eine dem natürlichen Geländeverlauf und der Hangsituation entsprechende</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt.</p>

<p>werden. Auch eine effektive Geländenutzung lässt sich durch clevere Terrassierung ermöglichen.</p> <p>Hier meine Vorschläge zur Anpassung des Entwurfs:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung von Stützmauern an der Grundstücksgrenze auf das erforderliche Maß, jedoch maximal 60 cm Höhe. Im Falle von Terrassierungen ist die nächste Stützmauer auf der 3-Meter-Linie vorzusehen. • Generell dürfen Stützmauern entlang der Grundstücksgrenze NICHT dazu verwendet werden, ein Hanggrundstück in ein ebenes Grundstück zu verwandeln • Die effektive Grundstücksnutzung ist klarer zu definieren oder zu löschen • Falls die Argumentation von Sitzplätzen nicht gestrichen werden kann, dann sollte eine Stützmauer nur im Bereich der Sitzplätze zulässig sein • Bepflanzung auf Stützmauern entlang der Grundstücksgrenze und Abstände zum Nachbarn sind so zu wählen, dass die Bepflanzung vom Grundstück aus gepflegt werden kann (z. Bsp. 50 cm Abstand zum Rand der Stützmauer) – zudem sind die Pflanzhöhen gem. Nachbarschaftsgesetz einzuhalten unter Abzug der Höhe der Stützmauern • Bei der Errichtung von Stützmauern ist sicherzustellen, dass die Versickerung bzw. Ableitung von Niederschlagswasser gewährleistet ist und dieses nicht zum Nachbarn abfließt • Stützmauern sind mit einer Drainage zu versehen – auf Grund des oberflächennahen Lehmbodens darf es durch die Stützmauern zu 	<p>Geländegestaltung weitgehend beizubehalten. Diese soll vorliegend auch nicht vollständig aufgegeben werden, vielmehr sollen durch die neu vorgesehene Ausnahmeregelung etwas flexibilisiert und den heutigen Ansprüchen an Grundstücksnutzungen und damit einhergehend an die Geländegestaltung angemessen und gleichzeitig moderat unter Beibehaltung der ursprünglichen Planungsidee weiterzuentwickeln. Auf den nachstehenden Auszug aus dem Entwurf der Begründung wird nochmals verwiesen:</p> <p><i>„Im Plangebiet sind bereits Stützmauern in verschiedenen Konstellationen, Ausführungen und Höhen vorhanden. Auch entspricht es der Lebensrealität, dass die Geländegestaltung seit 1974 auf dem einen oder anderen Grundstück nicht mehr der bislang eher restriktiven Vorgabe entsprechen dürfte, ohne dass dies zu gestalterisch nicht hinnehmbaren Konstellationen geführt hätte (denn es handelt sich vorliegend um eine Gestaltungsvorschrift). Daher kann, auch vor dem Hintergrund des berechtigten Interesses, in Zeiten teuren Baulands Grundstücke auch in hängigen Lagen bestmöglich nutzen zu wollen, im Rahmen der vorgesehenen Ausnahmeregelung der individuellen Geländegestaltung etwas mehr Raum gegeben werden, zumal in mindestens einem Fall (Zeppelinstraße 11) auch im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens explizit von dieser Vorschrift befreit wurde.“</i></p> <p>Es ist daher festzustellen, dass sich das ursprüngliche Plankonzept durch die seit Aufstellung eingetretenen nicht mehr verwirklichen lässt. Schon deshalb ist eine Anpassung erforderlich. Aufgrund der vorhandenen Präzedenzfälle ergibt sich grundsätzlich auch die Notwendigkeit der Gleichbehandlung, weshalb ein Festhalten an der bestehenden Regelung nicht angezeigt ist. Durch die Beschränkung der Ausnahmefälle auf die genannten begründeten Fälle (Regelbeispiele „wie z.B. zur Anlegung von Garagen, Zufahrt, Stellplätzen, Sitzplätzen oder zur effektiven Grundstücksnutzung“) ist gewährleistet, dass kein Wildwuchs entsteht und den Bauherren weiterhin gewisse angemessene Grenzen gesetzt sind. Die Verwaltung sieht dabei auch Sitzplätze als legitimen Grund für die Einebnung und Abstützung des</p>	
--	--	--

<p>keiner zusätzlichen Wasserstauung und somit zum Nachteil der Nachbarn kommen.</p> <p>Ich hoffe, dass meine Vorschläge Eingang in Ihren Entwurf finden. Die pragmatischen Vorschläge sind getrieben von der Erfahrung mit einer (derzeit) illegalen Mauer entlang unserer Grundstücksgrenze, die viele Probleme geschaffen hat, die es in der 30 Jahren zuvor nie gab.</p>	<p>Geländes in diesem Bereich. Die Stützmauern sind dabei nur im erforderlichen Umfang und selbstredend nur im Bereich des entsprechend das Bedürfnis auslösenden Bauwerks zulässig. Dies wird aber klarstellend in der örtlichen Bauvorschrift nochmals deutlicher formuliert.</p> <p>Des Weiteren wird vorgeschlagen, die zulässige Höhe von Stützmauern im Bereich des bisherigen vor Veränderungen geschützten 3,0 m-Bereichs auf die maximal zulässige sichtbare Höhe von 1,50 m und außerhalb dieses Bereichs auf maximal 2,75 m zu beschränken. Der erste Wert entspricht gemäß § 11 Abs. 2 des Nachbarrechtsgesetzes BW dem Maximalmaß, das bei nicht landwirtschaftlich genutzten Grundstücken (z.B. Wohngrundstücken) ohne Grenzabstand hingenommen werden muss. Die weitere Festlegung korrespondiert mit heute üblichen Geschosshöhen, sodass z.B. im Falle einer Abgrabung für einen Sitzplatz im Untergeschoss eine entsprechend ausreichende Möglichkeit gegeben ist. Mit beiden Ergänzungen wird einerseits die Vorschrift konkretisiert und andererseits dem Nachbarschutz weitergehend und ausreichend Rechnung getragen.</p> <p>Eine weitergehende Beschränkung erscheint der Verwaltung unter Abwägung der gestalterischen und planerischen Ziele sowie unter Berücksichtigung der bestehenden gesetzlichen Regelungen zum Nachbarschutz nicht angezeigt.</p> <p>Für die entsprechend vorgeschlagenen Regelungen zur Wasserableitung, zur maximalen Pflanzhöhe etc. besteht kein Regelungsbedürfnis, da die bestehenden gesetzlichen Regelungen hierzu erschöpfend sind. Auch daraus lässt sich ableiten, dass kein nachbarschützender Charakter der Vorschrift gegeben ist.</p>	
--	--	--

Den 16.02.2024

gez. Adam