

**ZEICHENERKLÄRUNG**

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

SO Höhenbeschränkung siehe Textteil  
III  
0,3\* 0,8  
 -- a1  
 0-5°

\*Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von max. 0,55 zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

5. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bäume anpflanzen

Bäume erhalten

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Kreuzlinie, hier: Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse

8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich: Kataster

<span style="border:1px solid black; border-radius:50%; padding:2px;">SO</span>	Höhenbeschränkung siehe Textteil
<span style="border:1px solid black; border-radius:50%; padding:2px;">III</span>	
<span style="border:1px solid black; border-radius:50%; padding:2px;">0,3*</span>	<span style="border:1px solid black; border-radius:50%; padding:2px;">0,8</span>
--	a1
	0-5°

\*Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von max. 0,55 zulässig

Gemeinde Pliezhausen  
Landkreis Reutlingen



## Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Hotel Schönbuch“, Pliezhausen - Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Zeichnerischer Teil vom 07.04.2022

Ausgefertigt! Pliezhausen, den

# **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Hotel Schönbuch", Pliezhausen**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4), in Verbindung mit § 10 BauGB sowie in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Hotel Schönbuch“, Pliezhausen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB am TT.MM.JJJJ als Satzung beschlossen.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ist im zeichnerischen Teil vom 07.04.2022 dargestellt.

## **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Bestandteile dieser Satzung sind der zeichnerische Teil vom 07.04.2022 sowie der Textteil und die Örtlichen Bauvorschriften vom 07.04.2022.

## **§ 3 Begründung**

Dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die Begründung vom 07.04.2022 beigelegt, die nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ist.

## **§ 4 Aufhebung bisheriger Vorschriften**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften werden alle bisherigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften aufgehoben.

## **§ 5 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.

## **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Euro geahndet werden.

## **§ 7 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB).

Ausgefertigt als Satzung:  
Pliezhausen, den TT.MM.JJJJ

---

Christof Dold  
Bürgermeister



# **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Hotel Schönbuch", Pliezhausen - beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

## **TEXTTEIL**

### **I. Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

In Ergänzung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans wird Folgendes festgesetzt. Sämtliche bisherigen Festsetzungen und baupolizeiliche Vorschriften werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften aufgehoben und durch die nachstehenden Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

## **II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**

### **1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil vom 07.04.2022 dargestellt.

## **2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**

Es wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet erhält die Zweckbestimmung „Hotel / Gebiet für die Fremdenbeherbergung“. Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Hotel (Betriebe des Beherbergungsgewerbes)
- Tagungs- und Eventräumlichkeiten im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb
- Restauration Eventräumlichkeiten im betrieblichen Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb (Schank- und Speisewirtschaft, Barbetrieb, Imbisswagen, Grillhütte)
- Betriebs- und Altenteilerwohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie dem Hotelbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Nebenanlagen

Der Störgrad des Gebiets wird beschränkt auf den eines Mischgebiets im Sinne des § 6 BauNVO.

## **3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**

Als Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone und abgegrenzte Bereiche mit unterschiedlichen Vollgeschosszahlen) maßgebend.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird wie folgt begrenzt:

- dreigeschossig bebaubarer Bereich auf Flst. Nr. 1161\*: 421,00 m Höhe über NHN
- dreigeschossig bebaubarer Bereich auf Flst. Nr. 1159/1: 417,50 m Höhe über NHN
- zweigeschossig bebaubarer Bereich: 414,50 m Höhe über NHN
- eingeschossig bebaubarer Bereich: 411,90 m Höhe über NHN

\*Sofern in diesem Planwerk Flst. Nrn. genannt werden, beziehen sie sich auf den katastermäßigen Grundstücksbestand zum Zeitpunkt der Planaufstellung (vgl. zeichnerischer Teil).

Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt die oberste Dachbegrenzungskante / Attika. Überschreitungen mit betriebsbedingt oder technisch erforderlichen Anlagen (z.B. Aufzugsüberfahrten, haustechnische und vergleichbare Anlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie u.Ä.) können ausnahmsweise zugelassen werden. Voraussetzung für die Zulassung der Ausnahme ist, dass die Überschreitung maximal 2,00 m beträgt und die jeweilige Anlage so platziert wird, dass sie sich unauffällig in den Gebäudebestand einfügt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse gilt unbeschadet der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

#### **4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Im ganzen Baugebiet wird die abweichende Bauweise a1 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise a1 entspricht der offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 90 m.

#### **5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen gelten oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche. Überschreitungen der Baugrenzen mit unterhalb der vorhandenen Geländeoberfläche gelegenen Bauteilen (z.B. Tiefgaragen, Kellerräumen) können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern das vorhandene Gelände hierfür nicht mehr als 0,5 m angefüllt wird.

5.2 Überschreitungen der Baugrenzen mit oberirdischen Bauteilen können abweichend von § 23 Abs. 3 BauNVO, der unberührt bleibt, bis maximal 3,00 m Tiefe und 10,00 m Länge im Einzelfall zugelassen werden, wenn es sich um untergeordnete Bauteile (wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten u.ä.) handelt, sich ein gestalterisch stimmiges Gesamtbild ergibt und im Übrigen keine städtebaulichen oder verkehrlichen Belange (wie z.B. ein zu geringer Straßenabstand) entgegenstehen. Die maximal zulassungsfähige Überschreitung je Grundstück liegt bei 50 m<sup>2</sup>.

#### **6. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

6.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind nach Maßgabe der nachstehenden Vorschriften auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch auf dem Grundstück Flst. Nr. 1157.

6.2 Sofern der zufahrtsseitige Mindestabstand von Garagen zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen dabei weniger als 5,00 m beträgt, sind diese mit einem ferngesteuerten Sektionaltor auszuführen.

### 6.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit der äußersten Kante von Nebenanlagen ist zu den Grenzen öffentlicher Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, der Abstand wird gemessen senkrecht zu den Außenwänden der jeweiligen Nebenanlage. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 1157 sind keine Nebenanlagen zulässig.

## **7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)**

7.1 Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Belägen gem. der Festsetzungen in den Örtlichen Bauvorschriften Ziff. 3 herzustellen.

### 7.2 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je 300 m<sup>2</sup> nichtüberbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, möglichst einheimischer, mittelkroniger Laubbaum (2. Ordnung) oder regionaltypischer Obstbaum mit 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Eine Pflanzempfehlung ist ebenfalls Bestandteil des Textteils zum Bebauungsplan. Sofern durch die Bebauung eines Grundstücks weniger als 300 m<sup>2</sup> nichtüberbauter Grundstücksfläche übrig bleiben, ist mindestens ein entsprechender Baum zu pflanzen, sofern die abstandsrechtlichen Bestimmungen des Nachbarrechts eingehalten werden können. Bei einer Pflanzung in Bereichen, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, ist ein Mindestabstand zu dieser von 2,00 m einzuhalten. Die Erfüllung des Pflanzgebots ist über einen Pflanzplan nachzuweisen.

#### Pflanzenempfehlung für Bäume auf den privaten Grundstücksflächen

Botanischer Name	Deutscher Name
<b>Pflanzenempfehlung: Mittelgroße (ca. 10 – 20 m hohe) Bäume (2. Ordnung)</b>	
Acer campestre	Feld-Ahorn (Sorten sind zulässig)
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus spec.	Kirschbäume (Sorten sind zulässig)
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne, Chanticleer/Chinesische Wildbirne
Pyrus spec.	Birnenbäume (Sorten sind zulässig)
Sorbus aria	Echte Mehlebeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
<u>Regionaltypische Obstsorten</u>	

#### Empfehlung für regionaltypische Obstsorten

Apfel	Apfel	Süßkirschen
Bittenfelder	Roter Bellefleur	Benjaminler
Boiken	Sonnenwirtsapfel	Burlat
Boskoop	Teser (TSR) 29	Dolleseppler
Brettacher	<b>Birnen</b>	Große schwarze Knorpel
Florina	Bayr. Weinbirne	Kordia
Grahams Jubiläum	Clapps Liebling	Teickners Schwarze
Hauxapfel	Conference	<b>Pflaumen/Zwetschgen/Mirabelle</b>
Jakob Fischer	Doppelte Philipps	Bühler Frühzwetschge
Josef Musch	Gellerts Butterbirne	Hauszwetschge
Kaiser Wilhelm	Gute Graue	Katinka
Prinzenapfel	Herzogin Elsa	Mirabelle von Nancy
Rh. Bohnapfel	Kirchsaller Mostbirne	<b>Walnüsse</b>
Rh. Krummstiel	Nägelesbirne	Nr. 26
Rh. Winterrambur	Palmischbirne	Nr. 139
Riesenboiken	Schw. Wasserbirne	Nr. 1247
Rote Sternrenette	Wilde Eierbirne	

Quelle: Landratsamt Reutlingen, Kreisamt für nachhaltige Entwicklung, Grünflächenberatung

Informationen zur Verwertung und Besonderheiten sind bei der Grünflächenberatung im Landratsamt Reutlingen erhältlich (gruenflaechenberatung@kreis-reutlingen.de; 07121/480-3327).

## III. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) nach § 74 LBO

### 1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Für Hauptgebäude sind entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) zulässig:

- Flachdach (0 bis 5°)

Bei untergeordneten Bauteilen (wie z.B. Eingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen, Balkonüberdachungen, Anbauten, Vorbauten, Erker, Wintergärten u.ä.) und Dachaufbauten sind abweichende Dachneigungen zulässig. Untergeordnete Bauteile im Sinne dieser Vorschrift sind nicht auf die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO beschränkt.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht vorhandene Flachdächer über 50 m<sup>2</sup> Fläche sind vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen (empfohlene Substratstärke mindestens 10 cm).



1.2 Garagen und Carports sind mit Flachdächern (0° bis 5°) zulässig. Flachdächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen (empfohlene Substratstärke mindestens 10 cm).

## **2. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Wandflächen sind überwiegend zu verputzen oder mit Holzverkleidungen zu verblenden. Fassadenverkleidungen aus glänzenden oder reflektierenden Materialien (Glasflächen fallen nicht unter diese Regelung) sind nicht zulässig. Es sind, mit Ausnahme untergeordneter Fassadenflächen, gedeckte Farben zu verwenden. Anlagen zur Solarenergienutzung an Fassaden und Fassadenbegrünungen, auch vollflächig, sind zulässig.

## **3. Gestaltung von nicht überbauten Flächen und Stellplätzen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die nicht bebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Garagenvorplätze, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht vorhandene Zufahrten, Garagenvorplätze und Stellplatzflächen sind aus einem wasserdurchlässigen und begrünbaren Belag herzustellen. Zulässig sind: Pflaster mit Abstandshaltern, Großkammer-Verbundsteine (Rasen-Loch-Steine), Rasen-Gitter-Steine, jeweils mit einer Loch-Fugenbreite von mind. 2,5 cm, Schotterrasen. Die Beläge sind zu begrünen. Zur Ansaat ist Landschaftsrasen zu verwenden. Nicht zulässig sind: Beläge aus wassergebundener Decke, herkömmliche Pflasterungen (Pflasterdecke oder Plattenbelag mit Fugenverguss oder vermörtelten Fugen) sowie Asphalt- und Betondecken und sonstige wasserundurchlässige Beläge. Sitzplätze, Müllbehälterabstellflächen und Zugänge sind wasserdurchlässig herzustellen oder in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

## **4. Einfriedungen und Sichtschutzanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Mit der äußersten Kante von Stützmauern und Einfriedungen ist zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

## **5. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO i.V.m. § 37 Abs.1 LBO)**

Je Wohneinheit über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ermittelt nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)) sind mindestens zwei Stellplätze herzustellen.

Hinweis: Für Nichtwohnnutzungen gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28. Mai 2015 bzw. die jeweilig gültige Fassung dieser Verwaltungsvorschrift oder entsprechende Folgevorschriften.

## **6. Müllbehälterabstellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Müllbehälterabstellplätze außerhalb von Gebäuden sind entweder einzuhausen oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen (z.B. durch Begrünungen).

## **7. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, an der Gebäudefassade im Erdgeschossbereich und im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses zulässig. Die Größe von Werbeanlagen ist pro Gebäudeseite in Summe beschränkt auf eine Fläche von maximal 5,0 m<sup>2</sup>. Die Größe der einzelnen Werbeanlage ist beschränkt auf eine Fläche von maximal 2,5 m<sup>2</sup>. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Ansichtsfläche von maximal 1,0 m<sup>2</sup> zulässig. Fahnenmasten sind zulässig.

Werbeanlagen sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO entgegen § 50 LBO kenntnisgabepflichtig.

# **IV. Kennzeichnungen, sonstige Darstellungen, Hinweise**

## **1. Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG BW)**

Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und bei Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauer, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 83.2 – Denkmalkunde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

## **2. Artenschutz / Naturschutz**

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. Auf das nachstehende Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde (Stand Juni 2020 – Anlage 1) wird ergänzend verwiesen.

## Verwendung von gebietseigenem Saatgut und Gehölzen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Ortsrand mit indirektem und direktem Bezug zur freien Natur. Daher sollte zur Eingrünung der Grundstücke ausschließlich gebietseigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ verwendet werden. Bei der Auswahl der Gehölze sollte ebenfalls auf gebietseigenes Material aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“ zurückgegriffen werden.

## Beschränkung der Beleuchtung

Zur Minderung von Störungen der Fauna ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 Meter betragen. Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur darf maximal 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

## Vermeidung von Vogelschlag

Um Kollision von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächigen Markierungen oder halbtransparente Materialien einzusetzen. Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind in der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

### **3. Bodenschutz**

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 19731 wird hingewiesen.

Die „gute fachliche Praxis“ (§ 17 Abs.2 BBodSchG) ist bei Errichtung der Bauten einzuhalten, insbesondere durch Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Beachtung der Witterungsverhältnisse und Verwendung von Baggermatten. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen.

Die DIN 18915, DIN 19731, Heft 10 und Heft 24 der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg sowie die Bodenschutzgesetze sind zu beachten.

### **4. Grundstücksentwässerung**

Die Grundstücksentwässerung ist möglichst frühzeitig vor der Einreichung von Bauanträgen mit dem techn. Ortsbauamt der Gemeinde Pliezhausen abzustimmen.

Gemeindeverwaltung Pliezhausen  
Bau- und Liegenschaftsverwaltung - techn. Ortsbauamt  
Marktplatz 1  
72124 Pliezhausen  
Ortsbaumeister Holger Schmid  
holger.schmid@pliezhausen.de  
Tel. 07127/977-140

Ausgefertigt! Pliezhausen, den TT.MM.JJJJ

---

Christof Dold  
Bürgermeister

## Merkblatt zum Artenschutz bei Bauvorhaben

Bei folgenden Vorhaben können artenschutzrechtliche Belange betroffen sein:

- Vorhaben mit Gehölzrodungen, Fällung von Bäumen mit Höhlen und/oder Spalten
- Vorhaben mit Abbruchsarbeiten
- Vorhaben mit Änderungen an der Fassade
- Vorhaben mit Änderungen im Dachstuhlbereich

Eine Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten können bis auf wenige Ausnahmen durch folgende Maßnahme erzielt werden:

### Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Vegetationszeit

Bei Durchführung der Bauarbeiten in den Monaten März bis einschließlich September besteht die Gefahr, dass Vögel oder Fledermäuse in ihren Wochenstuben bzw. beim Brutgeschäft gestört und Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Arten beschädigt oder zerstört werden. Dies kann vermieden werden, indem die Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Vegetationszeit erfolgen.

Bei Gebäuden ab 3 Stockwerken mit Flachdach, bei Fachwerkhäusern mit Außenspalten am Fachwerk, bei Gebäuden mit großräumiger Fassadenverkleidung (Holz-, Eternit-, oder Schindelverkleidung oder Waschbetonplatten) und bei Kirchen können jeweils auch ganzjährig Quartiere von Fledermäusen (Ganzjahresquartiere) gestört, beschädigt oder zerstört werden.

Sollte sich während der Bauarbeiten herausstellen, dass derartige Störungen, Beschädigungen oder Zerstörungen eintreten können, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In diesem Falle ist unverzüglich mit der Unteren Naturschutzbehörde unter der Telefonnummer 07121/480-2161 Verbindung aufzunehmen.

Soweit Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist darauf zu achten, dass diese nach den Bau- bzw. Sanierungsarbeiten wieder zur Verfügung stehen. Falls diese dauerhaft verloren gehen oder bedeutende Fortpflanzungs- und Ruhestätten über einen längeren Zeitraum nicht zur Verfügung stehen, sind Ersatzquartiere zu schaffen. Auch in diesem Fall kann eine Beratung durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen.

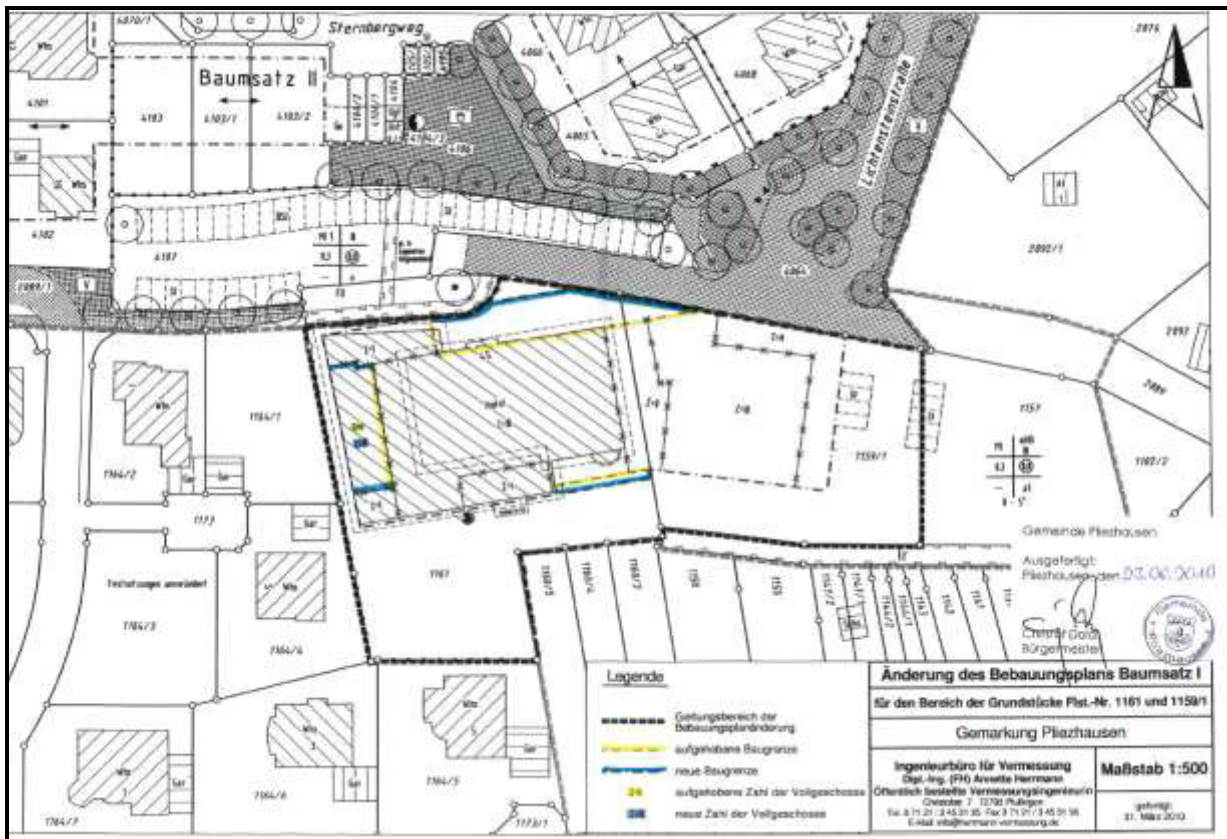


# **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Hotel Schönbuch", Pliezhausen - beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

## **BEGRÜNDUNG**

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

Das Hotel Schönbuch liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Baumsatz I“ und „Baumsatz II“. Nachstehend ist der aktuell für den Hotelbereich gültige zeichnerische Teil des Bebauungsplans „Baumsatz I“ in der Fassung des Änderungsdeckblatts vom 31.03.2010 ersichtlich, in dem nachrichtlich die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans „Baumsatz II“ mit dargestellt sind. Der Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen hat bereits mehrfach festgestellt, dass das Hotel Schönbuch mit seinem umfassenden Angebot im Übernachtungs-, Restaurations- und Eventbereich einen wichtigen Bestandteil der Infrastruktur und örtlichen Wirtschaft der Gemeinde Pliezhausen darstellt, die Gemeinde Pliezhausen daher einer Weiterentwicklung des Hotels grundsätzlich aufgeschlossen und positiv gegenüber steht und diese im Rahmen des Möglichen und Vertretbaren unterstützend begleiten wird. So wurde in den vergangenen Jahren auch die Aufstockung mit einem Nichtvollgeschoss sowie die Erweiterung und umfassende Sanierung des Erdgeschossbereichs umgesetzt; diese Maßnahmen wurden von der Gemeinde ebenfalls positiv mitgetragen.



Auszug aus dem für das Hotelgelände gültigen Bebauungsplan „Baumsatz I“, Änderungsdeckblatt vom 31.03.2010

Immer wieder zeigt sich, dass das Hotel, welches zu den deutschlandweit führenden Häusern im Tagungs- und Eventbereich zählt, auf Basis des bestehenden Planungsrechts kaum Möglichkeiten hat, den Anforderungen an ein solches Hotel entsprechende Nebennutzungen zu realisieren. Der Betreiber des mehrfach ausgezeichneten Hotels ist mit einer Reihe kleinerer Bauanfragen an die Gemeinde herantreten, welche jedoch der Anpassung des gültigen Planungsrechts bedürfen. Es wird beabsichtigt, im Bereich des früheren Außensitzbereichs diesen Freibereich zu überdachen und zusätzlich einen überdachten Raucherbereich zu errichten. Diese Nebengebäude sind derzeit planungsrechtlich unzulässig, da es sich um nichtüberbaubare Flächen handelt. Es spricht indes nichts dagegen, das Planungsrecht dahingehend zu verändern, dass Nebengebäude künftig auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, dies entspricht der mittlerweile gängigen Planungspraxis der Gemeinde Pliezhausen, zumal für verschiedene Hotelnutzungen Nebengebäude auch zum Schallschutz für die Anwohner beitragen können.

Zudem wurde auf dem zum Hotel gehörenden Grundstück Flst. Nr. 1164/1 bereits eine sog. Grillkote errichtet. Baurechtlich problematisch ist dabei, dass die Grillkote innerhalb der auf diesem Grundstück liegenden Flächenbaulastfläche eigentlich nicht zulässig ist, da diese Fläche freigehalten werden muss. Erschwerend tritt hinzu, dass im Rahmen des Baugesuchs für die letzte Aufstockung eine weitere

Flächenbaulast zu Lasten des Grundstücks Flst. Nr. 1157 mit 900 m<sup>2</sup> notwendig war, da die untere Baurechtsbehörde beim Landratsamt Reutlingen nicht bereit war, die durch die große Anzahl erforderlicher Stellplätze hervorgerufene GRZ-Überschreitung bezüglich der Nebenanlagen im Wege der Befreiung zuzulassen. Die materiell-rechtliche Genehmigungsfähigkeit der Grillkote lässt sich daher nur herstellen, wenn die hindernde Flächenbaulast gelöscht wird. Dies wäre dann möglich, wenn die GRZ betreffend das Hotelareal so erhöht wird, dass die Flächenbaulast entbehrlich wird. Die weiteren geplanten Umbaumaßnahmen und Änderung der Nutzung einzelner Räume im Gebäudeinnern sind für die Bauleitplanung der Gemeinde ohne weiteren Belang bzw. unproblematisch.

Festzuhalten ist, dass die derzeit festgesetzte GRZ mit 0,3 für eine entsprechende Nutzung sehr niedrig festgesetzt ist. Eine Hotelnutzung ruft deutlich größere Bedarfe an Nebennutzungen hervor als eine Wohnbebauung (allein schon mit Blick auf die Stellplatzbedarfe). Daraus resultiert, dass eine Erhöhung der GRZ in Bezug auf die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO erforderlich ist. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit den derzeit gültigen Bebauungsplanfestsetzungen darf die festgesetzte GRZ von 0,3 mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 vom Hundert überschritten werden, mithin bis zu einer GRZ von 0,45. Durch eine (planungsrechtlich mögliche) Erhöhung der zulässigen Überschreitung mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO würde die Löschung der Flächenbaulast zu Lasten des Grundstücks Flst. Nr. 1164/1 (die auch noch das Grundstück Flst. Nr. 1164/2 teilweise tangiert) ermöglicht, ferner würden dem Hotel noch Spielräume für weitere notwendige Nebennutzungen verbleiben. Die Gemeinde beabsichtigt, dem Hotel diese Entwicklungsspielräume zuzugestehen. Durch die übrigen, unverändert bleibenden Bebauungsplanfestsetzungen wird ein städtebaulich unerwünschtes Ausuferern ausgeschlossen.

Es zeigt sich, dass die festgesetzte GRZ von 0,3 einhergehend mit der gesetzlichen Überschreitungsregelung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die hoteltypischen Nutzungen nicht ausreichend ist. Rein rechnerisch würde vorliegend eine Erhöhung der Überschreitung der zulässigen GRZ mit Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,5 ausreichen, da die zulässige Hauptnutzung bislang nicht vollständig ausgeschöpft ist. Haupt- und Nebennutzungen wären eingehalten, die Flächenbaulast betreffend das Grundstück Flst. Nr. 1157 würde beibehalten, was der Beschlusslage des Gemeinderats entsprechend eine städtebaulich unerwünschte Bebauung dieses Grundstücks weiterhin unmöglich machen würde, da neben den derzeitigen Bebauungsplanfestsetzungen auch die Baulast eine Bebauung dieses Grundstücks ausschließt. Dessen unbeschadet muss berücksichtigt werden, dass mit der Festsetzung einer zulässigen Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,5 keinerlei Spielraum für irgendwelche Erweiterungen oder sonstige Vorhaben mehr gegeben wäre. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass solche innerhalb der ansonsten unverändert bleibenden Bebauungsplanfestsetzungen (wie z.B. der überbaubaren Grundstücksflächen) dereinst realisiert werden könnten. Daher soll die Überschreitung mit Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,55 zugelassen werden, was bei einer Löschung der Flächenbaulast zu Lasten der Grundstücke Flst. Nrn. 1164/1 und 1164/2 eine Flächenreserve im Gesamten von 360 m<sup>2</sup> ausmache. Aus



städtebaulicher Sicht ist dies vertretbar und angemessen. Eine Anpassung der GFZ (bisher 0,8) ist nicht erforderlich.

Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass für das Grundstück Flst. Nr. 1164/1, auf dem die Grillkote steht, bei Umsetzung der vorgenannten Regelungen eine Grundfläche von 126 m<sup>2</sup> sowie eine Gesamtnutzung von 231 m<sup>2</sup> zulässig wäre. Über eine Verschmelzung oder eine Vereinigungsbauast könnte diese Fläche zu den vorgenannten Reserven noch addiert werden (abzüglich der ca. 12,50 m<sup>2</sup>, die von der Kota in Anspruch genommen werden).

Im Übrigen ist vorgesehen, die Art der baulichen Nutzung von der bisherigen Mischgebietsfestsetzung auf ein Sondergebiet zu ändern, welches ausschließlich der Nutzung durch das Hotel (Betrieb des Beherbergungsgewerbes) mit den dazugehörigen Nutzungen sowie den erforderlichen und vorhandenen Betriebs- und Altenteilerwohnungen dient. Damit würden für die Zukunft mögliche, aber derzeit nicht im Raum stehende, städtebaulich unerwünschte negative Veränderungen der Nutzung ausgeschlossen. Dies dient auch dem Schutz der Nachbarschaft. Das Sondergebiet wird dabei auf den Störgrad eines Mischgebiets beschränkt, womit dem Vertrauensschutz der Nachbarschaft, auch im Hinblick auf den Immissionsschutz, Rechnung getragen wird.

Da ansonsten keine (grundlegenden) Veränderungen vorgenommen werden, ist die Anpassung der baurechtlichen Vorgaben auch unter Nachbarschaftsgesichtspunkten sowie im Hinblick auf den Gebietscharakter vertretbar und angemessen. Gleichzeitig wird den bisherigen planerischen Intentionen (und Gemeinderatsbeschlüssen) folgend das Grundstück Flst. Nr. 1157 weiterhin als nichtüberbaubare Fläche ausgewiesen und eine Höhenbeschränkung für das Hotel auf dem jetzigen Niveau aufgenommen, da eine weitere Erhöhung / Aufstockung nicht dem (bisherigen und künftigen) Planungswillen der Gemeinde entspricht. Dabei wird die Festsetzung so getroffen, dass die zulässige Zahl der Vollgeschosse ausgeschöpft werden kann. Im Bereich des Bestandes wird die Höhenbeschränkung entsprechend des dort vorhandenen weiteren Nichtvollgeschosses gewählt, im Übrigen auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bezogen reglementiert.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit scheint es zweckmäßig, für das Hotelareal einen eigenständigen Bebauungsplan aufzustellen und das bislang auf zwei Bebauungspläne aufgeteilte Planungsrecht so zusammenzufassen. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und auch die übrigen Voraussetzungen nach § 13a BauGB vorliegen, soll dies im beschleunigten Verfahren erfolgen.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als bestehende / geplante Mischbaufläche ausgewiesen. Die Umwandlung in das geplante Sondergebiet ist damit formal nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst, wobei der Planbereich als Sonderbaufläche dargestellt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird hierdurch nicht beeinträchtigt, die Darstellung entspricht dem Status quo und die Ausweisung als Sondergebiet dient dem künftigen Ausschluss nicht erwünschter, derzeit allerdings nicht absehbarer anderweitiger Nutzungen (z.B. in zukünftig ggf. möglicher Nachfolge des Hotelbetriebs). Die konkret vorgesehene Entwicklung ist daher gedeckt von den planerischen Grundüberlegungen der Gemeinde, sie berührt die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht und beeinträchtigt nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde. Die im bisherigen Mischgebiet zulässigen Nutzungen (BauNVO 1977) waren schon nach dem seitherigen Bebauungsplan im Wege der Feinsteuerung weitgehend eingeschränkt, sodass die Überführung in ein Sondergebiet auch in dieser Hinsicht den Status quo aufgreift und klarstellend sowie im Interesse der Rechtssicherheit übernimmt und fortführt.

## 2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil vom 07.04.2022 dargestellt.

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

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Der Bebauungsplan darf unter anderem im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor. Die beabsichtigte Planung dient der moderaten Erweiterung der Baumöglichkeiten durch Zulassung einer etwas umfangreicheren Flächeninanspruchnahme durch eine Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl), die effizientere Nutzung der Grundstücksflächen mit Nebenanlagen und ist somit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Maßnahme dient damit auch der weiteren Nachverdichtung (im weiteren Sinne) und vor allem effizienteren Flächennutzung im Bestand und ist geeignet, die weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entsprechend zu reduzieren. Daher wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt und auf die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange verzichtet wird. Die Örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 13a BauGB ebenfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

#### 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. Jedenfalls wird die Bauherrschaft auf die zu beachtenden artenschutzrechtlichen Belange hingewiesen. Das entsprechende Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde ist überdies dem Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften als Anlage 1 beigefügt.

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

Pliezhausen, den

---

Christof Dold  
Bürgermeister