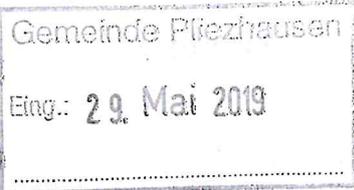


Anlage 5 zu DS-Nr. 35/2020
- Stellungnahme -



LANDRATSAMT
REUTLINGEN



Landratsamt · Postfach 2143 · 72711 Reutlingen

☎ (0 71 21) 4 80-0

Gemeinde Pliezhausen
Bürgermeisteramt
Postfach 11 31
72120 Pliezhausen

Kreisbauamt

Bearbeitung:
Herr Sander
Durchwahl 480-2150
Telefax 480-1809
Zimmer Nr. 3.12
Schulstraße 26

E-Mail :
Bauamt@Kreis-Reutlingen.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
08.04.2019, AZ 621.41 - ge

Unser Aktenzeichen
21/45-621.41-san

Datum
21.05.2019

**Änderung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „Baumsatz I“,
Gemeinde Pliezhausen;
Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Entwurfsauslegung**

Das Landratsamt Reutlingen gibt als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes „Baumsatz I“ in Pliezhausen und der örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet, Stand 18.03.2019, folgende Stellungnahme ab:

Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte

Zu der geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Baumsatz I“ im beschleunigten Verfahren und der örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet werden aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht *keine Bedenken* vorgebracht. Es werden nachfolgende *Anregungen/Hinweise* gegeben.

Räumlicher Geltungsbereich

Es wird angeregt, den im Lageplandeckblatt vom 18.03.2019 dargestellten Geltungsbereich im Bereich südlich der Musikschule (Flst. 4108/1) zu überprüfen. Nach Ansicht des Kreisbauamtes wird der zeichnerische Teil in der Fassung vom 09.12.1980 in diesem Bereich durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Baumsatz II“ bzw. „Baumsatz III“ überlagert.

Beschleunigtes Verfahren

Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 3. der Begründung sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt. Aus Sicht des Kreisbauamtes sollte hinsichtlich des maßgeblichen Schwellenwertes von 20.000 m² ergänzend dargelegt werden, dass durch den Änderungsbebauungsplan abgesehen von der ausnahmsweisen Zulässigkeit eines Vollgeschosses im Dachgeschoss die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unverändert bestehen bleiben (keine Veränderung der zulässigen Grundfläche), weshalb tatsächlich keine Grundfläche „zulässig“ wird, die den Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 überschreitet.

Öffnungszeiten
Mo, Di und Do 8.00-11.30 Uhr
Donnerstag 14.00-17.30 Uhr
Freitag 8.00-12.45 Uhr

Kfz-Zulassungsstelle
Montag bis Mittwoch 8.00-15.00 Uhr
Donnerstag 8.00-17.30 Uhr
Freitag 8.00-12.45 Uhr
Kreismedienzentrum

Internet <http://www.kreis-reutlingen.de>
E-Mail post@kreis-reutlingen.de

Konten der Kreiskasse
Kreissparkasse Reutlingen 172 (BLZ 640 500 00)
IBAN: DE23 6405 0000 0000 0001 72
BIC: SOLADES1REU
Postbank Stuttgart 58 487 704 (BLZ 600 100 70)

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Belange des Artenschutzes

In Ziffer 4 der Begründung und in § 6 der Satzung (alle Entwürfe vom 18.03.2019) wird auf das Thema „Artenschutz“ eingegangen.

In Ergänzung zu den dortigen Ausführungen wird gebeten, das Merkblatt „Artenschutz bei Bauvorhaben“ (Stand: Juli 2016) im Vorfeld von Baugenehmigungsverfahren an künftige Bauwillige/Bauherrn bzw. Planer/Architekten auszuhändigen. Dieses zeigt alle Fallgruppen auf, bei denen artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können.

Stellungnahme des Umweltschutzamtes

Von Seiten des Umweltschutzamtes werden keine Bedenken, Anregungen und Hinweise geäußert.



Dr. Müller

Kopien an:

Amt 21/53

Amt 23/4

Amt 23/41

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 40/2019

Gemeinderat

öffentlich

18.03.2019
AZ 621.41
Carolin Gerster

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Baumsatz I", Pliezhausen - Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Entwurfsfeststellung**

I. Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Baumsatz I“, Pliezhausen, werden gemäß §§ 2 Abs. 1, 1 Abs. 8 i.V.m. § 13a BauGB entsprechend der Begründung im beschleunigten Verfahren geändert.
2. Die Entwürfe der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus dem Entwurf des Änderungsdeckblatts vom 18.03.2019 (Anlage 1), dem Entwurf der Satzung vom 18.03.2019 (Anlage 2) und dem Entwurf des Änderungsdeckblatts zum Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 18.03.2019 (Anlage 3), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 18.03.2019 (Anlage 4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

II. Begründung

Der Bebauungsplan „Baumsatz I“ enthält verhältnismäßig restriktive Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen, welche nur innerhalb der für Garagen und Stellplätzen vorgegebenen Flächen oder bei Fehlen solcher Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Von dieser Vorschrift wurden im Plangebiet bereits Befreiungen erteilt. Diese Vorschrift erlaubt aber über die bestehenden Vergleichsfälle hinaus keinerlei Flexibilität, im Einzelfall angemessen und sachgerecht Abweichungen zuzulassen. Daher sollen vorliegend, wie im gesamten Gemeindegebiet, Flexibilisierungen ermöglicht werden, um im begründeten Einzelfall sachgerecht Ausnahmen zulassen zu können, bei städtebaulicher und verkehrlicher Eignung der jeweiligen Standorte. Außerdem sind im Plangebiet aktuell keine Dachaufbauten zulässig. Dies war der bisherigen gestalterischen Grundlinie geschuldet, in Gebieten mit flacheren Dachneigungen (< 35°) keine Dachaufbauten zuzulassen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.06.2016 den Grundsatzbeschluss gefasst, künftig der Schaffung von Wohnraum den Vorzug einzuräumen und Dachaufbauten bei Wohngebäuden in bestehenden, älteren Bebauungsplangebieteten ab 28° Dachneigung zuzulassen. Bei flacheren Dachneigungen als 28° sollen weiterhin aus gestalterischen Gründen keine Dachaufbauten zugelassen werden. Die Gemeinde wird die Änderungen der von diesem Beschluss betroffenen Bebauungspläne nach und nach umsetzen. Im Zuge der Änderungen zur

Errichtung von Dachaufbauten soll im Plangebiet außerdem die Möglichkeit geschaffen werden, dass durch die Errichtung von Dachgauben das Dachgeschoss ausnahmsweise zum Vollgeschoss werden kann. Wenn konkrete Bauwünsche bestehen, wird das jeweilige Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Für das Gebiet „Baumsatz I“ besteht nun ein entsprechender Bauwunsch, sodass dieses Bebauungsplanänderungsverfahren nun durchgeführt werden soll. Aufgrund der städtebaulich sensiblen Lage des Gebiets in der südöstlich exponierten Hangansicht Pliezhausens sollen Dachaufbauten talseitig zur Begrenzung deren optischer Wirkung nur mit Schleppdächern zugelassen werden. Zur Sicherstellung eines harmonischen Gesamtbildes sollen bergseitig zu errichtende Dachaufbauten bei beidseitiger Errichtung solcher ebenfalls nur mit Schleppdach zugelassen werden. Im Übrigen bleiben bergseitige Dachaufbauten mit Ausnahme der allgemeinen Zulässigkeitsmaßstäbe unreglementiert.

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 Änderung dient der Verbesserung der Baumöglichkeiten, insbesondere der Nutzbarkeit der Dachgeschosse, und flexibleren Grundstücksnutzungen und ist somit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Daher wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert 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 geändert.

Im weiteren Verfahren erfolgt nun die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Durch die sehr differenzierten, teilweise aber auch sehr weitgehenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Baumsatz I“ ist ein besonderer, städtebaulich ansprechender Charakter entstanden, der erhalten und angemessen weiterentwickelt werden soll. Daher wird eine im Plangebiet ebenfalls notwendige grundlegende Modernisierung des Planungsrechts sehr sorgfältig zu überprüfen und kurzfristig nicht möglich sein. Daher wird eine solche Überarbeitung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

gez.
Carolin Gerster

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des Änderungsdeckblatts vom 18.03.2019
- Anlage 2: Entwurf der Satzung vom 18.03.2019
- Anlage 3: Entwurf des Änderungsdeckblatts zum Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 18.03.2019
- Anlage 4: Entwurf der Begründung vom 18.03.2019
- Anlage 5: Textteil und Örtliche Bauvorschriften „Baumsatz I“ in der bislang gültigen Fassung