

Stellungnahme	Bewertung	Beschlussvorschlag
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 21, 08.03.2021</u></p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>		<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Landratsamt Reutlingen, 07.04.2021</u></p> <p>Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte</p> <p>Zu der geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Im Juchtlén“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nimmt das Kreisbauamt wie folgt Stellung:</p> <p><u>Beschränkung der Nachverdichtung auf einzelnes Grundstück</u></p> <p>Gemäß den Ausführungen in der Begründung ist die beabsichtigte Änderung eine Maßnahme der Innenentwicklung, die der Erhöhung der Nutzungsdichte im Bestand bzw. der moderaten Ausweitung der Baumöglichkeiten dient. Daher soll die Baugrenze auf dem Flurstück 2030/1 erweitert, die Grundflächenzahl (GRZ) vergrößert und die zulässige Höhe der Gebäude erhöht werden.</p> <p>Es wird angeregt, die damit verbundene Zielsetzung einer effizienteren Flächennutzung im Bestand, die eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entsprechend</p>	<p>Die weiteren Entwicklungen im Gebiet sind aktuell nicht absehbar, sodass eine großflächige Angebotsplanung (vorerst) zur Beschleunigung der Realisierbarkeit des konkret geplanten Bauvorhabens nicht für das ganze Plangebiet bzw. für weitere Teile vorgenommen werden soll. Die Gemeinde ist hierzu aber willens, bei Bedarf oder ggf. auch im Nachgang zum konkreten Verfahren entsprechende Änderungen zu prüfen. Sie will jedoch gleichzeitig keinen „Blankoscheck“ ausstellen, die städtebauliche Eignung und Verträglichkeit entsprechender Maßnahmen auf weiteren</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p>

<p>reduziert, nicht nur im Bedarfsfall anlassbezogen auf ein einzelnes Grundstück zu beschränken, sondern im weiteren Verfahren zu prüfen, ob entsprechende oder vergleichbare Änderungen im Sinne einer Bauleitplanung auch im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Juchtlén“ in Frage kommen und damit ein weiterer Beitrag zur Innenentwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB („Innen- vor Außenentwicklung“) geleistet werden kann.</p> <p><u>Maß der baulichen Nutzung</u></p> <p>Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16, auch wenn eine Geschossflächenzahl (GFZ) nicht dargestellt oder festgesetzt wird, bestimmte Obergrenzen nicht überschritten werden. § 17 Abs. 1 enthält insofern eine bindende Vorgabe für die Bauleitplanung.</p> <p>Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Entwurf der Bebauungsplanänderung stehen dieser bindenden Vorgabe entgegen. Durch die festgesetzte GRZ von 0,35 sind in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe 4 Vollgeschosse möglich, weshalb die GFZ einen Wert von 1,4 erreicht und damit die zulässige Obergrenze von 1,2 für ein Reines Wohngebiet (WR) überschreitet.</p> <p>Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, „wenn die</p>	<p>Grundstücken bedürfte daher einer vertieften, das konkrete Bauvorhaben verzögernden Prüfung.</p> <p>Mit dem am 23.06.2021 in Kraft getretenen Baulandmobilisierungsgesetz wurde § 17 BauNVO dahingehend geändert, dass die bisherigen starren Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung zugunsten des Wohnungsbaus und der Nachverdichtungen aufgegeben und als Orientierungswerte ausgestaltet wurden. Hierdurch sollen ausweislich der Gesetzesbegründung insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten zur Erleichterung von Dachaufstockungen und -ausbauten sowie zur Flexibilisierung bei den Abstandsflächen erweitert werden. Städtebaulich ist die geplante Erweiterung der Baumöglichkeiten, die Ermöglichung der Aufstockung sowie der Nachverdichtung vorliegend dem Plankonzept der Gemeinde und dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ gewünscht und erforderlich. Sie ist auch in Abwägung zu den sonstigen Belangen, insbesondere dem Gebietscharakter,</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
---	--	----------------------

<p>Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden“. Insofern müsste bei vorgesehenen Überschreitungen der Obergrenzen bereits im Bebauungsplan aufgezeigt werden, ob Überschreitungen nach § 17 Abs. 2 zulässig sind. Aussagen, durch welche Umstände die vorgesehenen Überschreitungen ausgeglichen sind oder durch welche Maßnahmen ausgeglichen werden fehlen in den vorliegenden Planunterlagen bisher allerdings vollständig. Es bestehen daher Bedenken.</p> <p>Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die Vorschrift des § 17 BauNVO und damit auch die Ermächtigung für die Überschreitung der Obergrenzen in Absatz 2 nur für die Bauleitplanung gilt. Sie wendet sich daher nur an die planende Gemeinde selbst, die bei entsprechenden - kumulativ vorliegenden - Gründen die Obergrenzen des Absatzes 1 durch entsprechende bauplanerische Festsetzungen überschreiten kann. Es handelt sich auch nicht um eine Ermächtigung, eine Ausnahme i. S. des § 31 Absatz 1 BauGB vorzusehen, von der die Baurechtsbehörden erforderlichenfalls noch im Genehmigungsverfahren Gebrauch machen könnten. (vgl. VGH Mannheim (8. Senat), Urteil vom 14.07.2020 – 8 S 499/18).</p>	<p>den nachbarlichen Interessen sowie der städtebaulichen Wirkung der Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung vertretbar. Daher soll vorliegend vom neuen Recht Gebrauch gemacht werden. Hierzu ist das bisherige Verfahren einzustellen und das Verfahren nach neuem Recht einzuleiten (§ 233 Abs. 1 BauGB). Die Ausführungen des Landratsamts, die zum „alten“ Recht selbstverständlich zutreffend sind, sind für das neue Verfahren insofern nicht relevant. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sowie die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich auch vorliegend nicht.</p>	
---	--	--

<p><u>Hinweis zum Höhensystem</u></p> <p>Die aktuellen amtlichen Höhen sind seit 2008 keine „NN-Höhen“ mehr, sondern „Höhen über Normalhöhennull“, abgekürzt sog. „NHN-Normalhöhen“. Die entsprechenden Höhenangaben werden als „Höhe über NHN“ bezeichnet. Die Planungsträgerin wird gebeten, dies im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p>		<p>Wird berücksichtigt.</p>
<p><u>Bezeichnung der Änderung / des Bebauungsplans</u></p> <p>Mit der vorliegenden Planung soll nach den Aussagen in der Begründung eine weitergehende Nutzung auf dem Flurstück 2030/1 ermöglicht werden, weshalb eine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich ist. Auf neuer Plangrundlage sollen auf dem Flurstück 2030/1 künftig neue bzw. geänderte planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften gelten. Der bisherige Textteil wird durch einen neuen, überarbeiteten und an aktuell geltendes Recht angepassten Textteil ersetzt.</p> <p>Da somit insgesamt ein neues, selbständiges Planwerk geschaffen wird, das auf dem Flurstück 2030/1 an die Stelle des bisher geltenden Bebauungsplans tritt, erscheint es überlegenswert, dies auch in der Bezeichnung des Bebauungsplanes zum Ausdruck zu bringen; Beispiel:</p> <p><i>Bebauungsplan „Im Juchtlten - Flst. Nr. 2030/1“.</i></p>	<p>Die Überlegungen des Landratsamts hinsichtlich der Benennung des Planwerks werden grundsätzlich geteilt, indes folgt die Benennung des Planwerks als „Änderung“ des ursprünglichen Bebauungsplans der bisher in der Gemeinde verwendeten Benennungssystematik. Diese soll beibehalten werden.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p>

<p>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</p> <p>Eine Aufstockung vorhandener Gebäude ist vor dem Hintergrund des immer größeren Flächenverbrauchs in Deutschland sehr zu begrüßen.</p> <p>Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde werden prinzipiell keine Bedenken zur geplanten Bebauungsplanänderung geäußert. Es wird lediglich angemerkt, dass lebende Einfriedungen (Hecken) nur aus heimischen Gehölze zugelassen werden und Pflanzungen von Nadelgehölzhecken wie Thuja stattdessen nicht zulässig sein sollten.</p> <p>Der Verweis auf das Merkblatt zum Artenschutz wird begrüßt. Inzwischen wurde eine aktualisierte Version des Merkblattes angefertigt, welche dieser Stellungnahme angehängt wird.</p> <p>Stellungnahme des Umweltschutzamtes</p> <p>Von Seiten des Umweltschutzamtes werden keine Bedenken, Anregungen und Hinweise geäußert.</p>	<p>In der Regel bieten Nadelgehölze eine geringere ökologische Wertigkeit als Laubgehölze, v.a. im Hinblick auf die Funktionen als Lebens- / Nistraum für Vögel und Insekten sowie als Nahrungsquelle. Der Anregung kann daher nachgekommen werden.</p> <p>Das aktualisierte Merkblatt wird bereits entsprechend verwendet. Der Entwurf wurde angepasst.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
---	--	--

