



Auflage 6 zur DS-Nr. 8/16/21
**LANDRATSAMT
REUTLINGEN**



ilms

Landratsamt · Postfach 2143 · 72711 Reutlingen

☎ (07121) 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
24.02.2021, AZ 621.41 - ad

Unser Aktenzeichen
21/45-621.41-san

Datum
07.04.2021

Änderung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „Im Juchtlén“, Pliezhausen, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 2030/1; Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Entwurfsauslegung

Das Landratsamt Reutlingen gibt als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Im Juchtlén“ im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 2030/1 in Pliezhausen, Stand 10.02.2021, folgende Stellungnahme ab:

Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte

Zu der geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Im Juchtlén“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nimmt das Kreisbauamt wie folgt Stellung:

Beschränkung der Nachverdichtung auf einzelnes Grundstück

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.

Es wird angeregt, die damit verbundene Zielsetzung einer effizienteren Flächennutzung im Bestand, die eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entsprechend 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.

Maß der baulichen Nutzung

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.

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

Montag bis Freitag 10.00-16.00 Uhr

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)

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.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, „wenn die 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.

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).

Hinweis zum Höhensystem

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.

Bezeichnung der Änderung / des Bebauungsplans

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.

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:

Bebauungsplan „Im Juchtlén - Flst. Nr. 2030/1“.

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Eine Aufstockung vorhandener Gebäude ist vor dem Hintergrund des immer größeren Flächenverbrauchs in Deutschland sehr zu begrüßen.

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.

Der Verweis auf das Merkblatt zum Artenschutz wird begrüßt. Inzwischen wurde eine aktualisierte Version des Merkblattes angefertigt, welche dieser Stellungnahme angehängt wird.

Stellungnahme des Umweltschutzamtes

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



Dr. Müller

Anlage: Merkblatt zum Artenschutz bei Bauvorhaben

Kopien an:

Amt 21/2, Fr. Maisch

Amt 21/53

Amt 23/1

Amt 23/41

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.