

- Abwägungstabelle zur Behördenbeteiligung vom 14.01.2022

Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 06.12.2021	Bewertung	Beschlussvorschlag
<p><b>Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte</b></p> <p>Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht werden <i>keine Bedenken</i> vorgebracht. Zu den Entwurfsunterlagen werden nachfolgende <i>Anregungen/Hinweise</i> gegeben.</p> <p><u>Städtebauliche Gesichtspunkte</u>                      Nach den Ausführungen unter den Ziffern I.2. und IV.1. der Begründung soll durch den Bebauungsplan eine maßvolle Nachverdichtung insbesondere für sehr große Grundstücksflächen sichergestellt werden, die einen großen Spielraum an unterschiedlichen Vorhaben ermöglichen. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ist die Abgrenzung des Geltungsbereichs aus städtebaulicher Sicht nicht abschließend nachvollziehbar, da beispielsweise auch das Grundstück Flst. Nr. 795/1 solche Spielräume ermöglicht. Eine Erläuterung im weiteren Verfahren wäre wünschenswert.</p>	<p>Dem Hinweis des Landratsamts kann grundsätzlich gefolgt werden. Bei der Wahl des Geltungsbereichs der Planung wurde vorliegend indes auf den Bezug und den Zusammenhang zur Marienstraße abgestellt; vor allem auch im Hinblick auf die weiteren Planungsziele, bspw. die Höhenentwicklung betreffend. So ergibt sich für das Grundstück Flst. Nr. 795/1 aufgrund dessen grundstücksrechtlichen Bezugs zur Esslinger Straße eine andere Ausgangslage. Sollte sich dies durch</p>	<p>Kenntnisnahme / Wird klargestellt.</p>

<p><u>Verfahren nach § 13a BauGB</u>  Insbesondere vor dem Hintergrund, dass in einem engen räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet zwei weitere Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurden (<i>BPlan „Jakob- und Johannesstraße“ und BPlan „Neckarstraße - Untere Bachstraße“</i>), die möglicherweise auch als Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden, wird angeregt im weiteren Verfahren darzulegen, ob die in § 13a Abs. 1 BauGB benannten materiellen Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt sind.</p>	<p>eine künftige Neuaufteilung einmal ändern, kann planungsrechtlich hierauf bedarfsgerecht reagiert werden. Einstweilen soll der Geltungsbereich nicht weiter ausgedehnt werden, damit das Verfahren zeitnah abgeschlossen werden kann.</p> <p>Das Plangebiet „Jakob- und Johannesstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 5.391 m<sup>2</sup>, das Plangebiet „Neckarstraße – Untere Bachstraße“ von ca. 5.165 m<sup>2</sup> und das Plangebiet „Marienstraße“ von ca. 6.240 m<sup>2</sup>. Zusammengerechnet liegt die Plangebietsfläche aller drei Bebauungspläne bei ca. 16.800 m<sup>2</sup>, selbst wenn daher der enge sachliche, räumliche</p>	<p>Kenntnisnahme / Wird klargestellt.</p>
--	--	---

<p><u>Maß der baulichen Nutzung</u>  Die bisher in § 17 Absatz 1 BauNVO geregelten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung wurden in Orientierungswerte umgewandelt. Der bisherige § 17 Absatz 2 BauNVO (Überschreitung aus städtebaulichen Gründen) entfällt.</p> <p>Ungeachtet der Aufhebung des § 17 Absatz 2 BauNVO sind die allgemeinen Regelungen für die Aufstellung von Bebauungsplänen, beispielsweise § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen) weiterhin beachtlich. Ferner sind die Orientierungswerte wegen der zahlenmäßigen Hinterlegung auch weiterhin der Referenzmaßstab für Obergrenzen. Dabei gelten umso strengere Begründungsanforderungen je weiter die Dichtefestsetzungen über den</p>	<p>und zeitliche Zusammenhang des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu bejahen wäre, liegt die gesamte Planungsfläche in Summe immer noch unterhalb der Grenze für die zulässige Grundfläche bzw. Größe der Grundfläche von max. 20.000 m<sup>2</sup>. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 BauGB liegen vor. Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplan noch klargestellt.</p> <p>Die Grundfläche des Gebäudes Jakobstraße 7 (Hauptnutzung) beträgt ca. 97 m<sup>2</sup>, die Grundstücksfläche liegt bei ca. 213 m<sup>2</sup>; daher ist schon bislang die GRZ von 0,4 überschritten (ca. 0,46). Die hier gewählte GRZ von 0,5</p>	<p>Kenntnisnahme / wird in der Begründung ergänzt.</p>
--	---	--

<p>Orientierungswerten liegen. Der Begründungsaufwand nimmt also mit zunehmender Überschreitung der Orientierungswerte und der damit zunehmenden Verdichtung fließend zu.</p> <p>Für die im Bereich der Jakobstr. 7 vorgesehene Überschreitung des Orientierungswertes für die Grundflächenzahl (GRZ) um 25 % sollten daher neben dem ohnehin geltenden Bestandsschutz auch städtebauliche Gründe dargelegt werden, welche für die künftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind.</p>	<p>ermöglicht daher auch bei diesem sehr kleinen Grundstück eine mit dem Planungsziel der Nachverdichtung korrespondierende etwas höhere Ausnutzung des Grundstücks als bislang. Im Falle eines Abbruchs und einer Neubebauung des Bestands kann damit zudem wieder ein gleichwertiges Maß an Bebauung erreicht werden. Aus städtebaulicher Sicht stellt dieses Grundstück im Plangebiet einen deutlichen Ausreißer nach unten dar, sodass die durch die höhere GRZ mögliche absolute Grundfläche immer noch deutlich unter dem Maß der Nachbargrundstücke liegt und insofern auch keine nachteiligen Auswirkungen hervorruft.</p>	
---	--	--

<p><u>Planungsrechtliche Festsetzung Nr. A.5.</u> Die bisherige Festlegung zur Stellung der Gebäude läuft ins Leere, da entsprechende Eintragungen im Lageplan fehlen.</p>	<p>Wie bereits in der Abwägungstabelle zur Öffentlichkeitsbeteiligung dargelegt, wird diese Festsetzung ersatzlos gestrichen.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p>
<p><u>Planungsrechtliche Festsetzung Nr. A.6.4.2.</u> Aus Sicht des Kreisbauamtes erübrigt sich die Festsetzung, dass oberirdische Nebengebäude hinter der Bauflucht auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, da es durch die nach hinten hin offenen Baugrenzen quasi keine nicht überbaubaren Grundstücksflächen hinter der Bauflucht gibt.</p>	<p>Das ist zutreffend, die Festsetzung wird angepasst.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p>
<p>Ferner wird angeregt zu prüfen, ob die erläuternden Ausführungen zum Gebäudebegriff aus dem Textteil in die Begründung verlagert werden könnten.</p>	<p>Diese Definition wurde aufgrund der Vorschriftenauslegung des Kreisbauamts in einem anderen Plangebiet explizit in den Textteil aufgenommen, damit eindeutige Rechtsklarheit besteht. Zwar könnte sie wohl mit Ausnahme des regelnden Teils zu Abständen etc. auch in die Begründung verlagert werden, die Gemeinde möchte aber aus Gründen der</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p>

<p><b>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</b></p> <p><u>Belange des Artenschutzes</u>  In Textteil und § 5 der Satzung zum Bebauungsplan wird auf das Thema „Artenschutz“ eingegangen. Allerdings sollte der Textteil noch um folgende Vermeidungsmaßnahmen ergänzt werden:  <i>Vermeidung von Lichtemissionen</i>  Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes sind daher umweltverträgliche, nach oben abgeschirmte Leuchtmittel mit geringem Streulichtanteil zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung mit warmweißer Farbtemperatur oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte.  <i>Vermeidung von Vogelschlag an spiegelnden und transparenten Fassaden</i>  Wand- und Fensterflächen sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (z.B. Vermeidung starker Spiegelung, Verwendung von Schutzfolien für große Glasflächen).  Hinweise zur Ausführung unter:  <a href="https://www.vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf">https://www.vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf</a></p> <p><b>Stellungnahme des Umweltschutzamtes</b></p> <p>Von Seiten des Umweltschutzamtes werden keine Bedenken, Anregungen und Hinweise geäußert.</p>	<p>Übersichtlichkeit und der möglichst eindeutigen und schnellen Erfassbarkeit des Regelungscharakters an der Formulierung im Textteil festhalten.</p> <p>Die entsprechenden Ergänzungen werden vorgenommen und als Hinweis aufgenommen.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--