

Anlage 1 zur Drucksache Nr. 37/2022

Gemeinde Pliezhausen
Bürgermeisteramt
Postfach 11 31
72120 Pliezhausen

Kreisbauamt

E-Mail :
Bauamt@Kreis-Reutlingen.de

Bearbeitung:

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

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
15.03.2021, AZ 621.41 - ad

Unser Aktenzeichen
21/45-621.41-san

Datum
27.04.2021

Änderung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „Im Juchtlén“, Pliezhausen, ohne das Grundstück 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“ ohne das Grundstück Flst. Nr. 2030/1 in Pliezhausen, Stand 25.02.2021, folgende Stellungnahme ab:

Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte

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

Allgemeine Anmerkung zu den Textänderungen

Um die künftig geltenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Juchtlén“, welche sich dann aus der ursprünglichen Fassung von 1971, der Änderung aus dem Jahr 1984 sowie der nun vorgelegten Änderung zusammensetzen, übersichtlich und nachvollziehbar darzustellen, erscheint es überlegenswert, der Begründung eine „*Lesefassung*“ sämtlicher textlicher Festsetzungen mit Kennzeichnung der Streichungen und Ergänzungen als Anlage beizufügen.

Maß der baulichen Nutzung

Die bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Juchtlén“, welche in weiten Teilen des Plangebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festlegen, stehen der Realisierung weiterer Vollgeschosse im Dachraum aus Sicht des Kreisbauamtes u. U. entgegen.

Ein Vollgeschoss im Dachraum ist gemäß der neugefassten planungsrechtlichen Festsetzung A.2.a) nur möglich, wenn die GRZ maximal 0,2 beträgt, weil die GFZ auf 0,4 begrenzt ist und diese gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO 1990 nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Bei Gebäuden, die hangbedingt bereits ein weiteres Vollgeschoss im Untergeschoss aufweisen, wäre ein Vollgeschoss im Dachraum dann lediglich bei einer GRZ von 0,13 möglich.

Es wird um Prüfung gebeten, ob die mit der Festsetzung angedachte Möglichkeit die Nutzungsdichte im Bestand zu erhöhen bzw. die Baumöglichkeiten moderat auszuweiten, ohne eine Erhöhung der GFZ und/oder der GRZ mit den Grundsätzen einer effizienteren Flächennutzung im Bestand, die eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entsprechend reduziert, vereinbar ist. Gegebenenfalls könnte ein weiterer Beitrag zur Innenentwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB („Innen- vor Außenentwicklung“) geleistet werden.

Ferner erscheint es bei den festgesetzten Dachneigungen von max. 30° und Dachaufbauten die auf maximal 50% der Gebäudelänge beschränkt sind sowie einem Kniestock von max. 25 cm bei 30° Dachneigung unwahrscheinlich, dass Vollgeschosse entstehen werden.

Garagen und Carports

Im Rahmen der neu eingefügten planungsrechtlichen Festsetzung A.4.) ist auch eine Ausnahmeregelung vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan nach Art und Umfang bestimmt sein müssen. Die vorgesehene Ausnahme genügt diesen Anforderungen bislang nicht.

Außerdem wird um Prüfung gebeten, ob eine Ziffer 4. der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht bereits durch die Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1984 ergänzt wurde.

Weitere vom Landratsamt geprüfte Belange

Von Seiten des Umweltschutzamtes und seitens der Unteren Naturschutzbehörde werden keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise geäußert.

Dr. Müller

Kopien an:

Amt 21/2, Fr. Maisch

Amt 21/53

Amt 23/1

Amt 23/41