

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 40/2022

Gemeinderat

Ortschaftsrat
Rübgarten

öffentlich

08.04.2022
AZ 621.41
Stefan Adam

**Änderung des Ortsbauplans "Beckenwasen", Rübgarten, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 432 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
- Satzungsbeschluss**

I. Beschlussvorschlag

1. Die Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 08.03.2022 (Anlage 1) wird entsprechend den Darstellungen in der Begründung berücksichtigt, nicht berücksichtigt und im Übrigen zur Kenntnis genommen.
2. Die Änderung des Ortsbauplans „Beckenwasen“, Rübgarten, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 432, bestehend aus dem zeichnerischen Teil vom 08.04.2022 (Anlage 2), der Satzung vom 08.04.2022 (Anlage 3) sowie dem Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 08.04.2022 (Anlage 4), wird als Satzung beschlossen. Der Satzung beigefügt ist die Begründung vom 08.04.2022 (Anlage 5).

II. Begründung

Auf die Drucksache Nr. 8/2022 wird zunächst verwiesen. Zwischenzeitlich wurden die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen, das Landratsamt Reutlingen hat die in der Anlage 1 beigefügte Stellungnahme vom 08.03.2022 abgegeben. Diese ist nachfolgend dargestellt, sofern erforderlich bewertet und mit einem Beschlussvorschlag versehen. Die daraus resultierenden Änderungen wurden in die Entwürfe eingearbeitet, da es sich nur um redaktionelle Änderungen und Hinweise handelt, kann nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden und die Änderung durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.

Stellungnahme Landratsamt Reutlingen vom 08.04.2022

Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte

Zu der geplanten Änderung des Ortsbauplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht keine Bedenken vorgebracht. Zu den mit E-Mail der Gemeinde vom 26.01.2022 übersandten Entwurfsunterlagen werden nachfolgend aufgeführte Anregungen/Hinweise gegeben.

Beschränkung der Nachverdichtung auf einzelnes Grundstück

Gemäß den Ausführungen in der Begründung ist die beabsichtigte Änderung eine Maßnahme der Innenentwicklung, die der moderaten Ausweitung der Baumöglichkeiten auf einer bislang nicht überbaubaren Innenbereichsfläche sowie der weiteren Nachverdichtung dienen soll.

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 Ortsbauplans „Beckenwasen“ 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.

Bewertung der Verwaltung:

Dieser Hinweis ist grundsätzlich berechtigt und nachvollziehbar. Es gibt auch im weiteren Gebiet des Ortsbauplans „Beckenwasen“ mit Sicherheit Grundstücke, die für eine weitere Nachverdichtung in Frage kommen. Bislang hat sich aber die Vorgehensweise bewährt, in solchen Fällen, gerade in denen ein einfacher Bebauungsplan zugrunde liegt und zudem mannigfaltige Erschließungsfragen zu klären wären, im Einzelfall die Erweiterung von Baurechten zu prüfen und ggf. umzusetzen. Dies dient der beschleunigten Erlangung des jeweiligen Baurechts und der Verfahrenseffizienz, wohingegen eine Angebotsplanung für den gesamten Bereich sehr aufwendig wäre.

Beschlussvorschlag:

Kennntnisnahme / wird nicht berücksichtigt.

Gegenstand und Inhalt der Änderung

Durch die vorliegende Änderung des Ortsbauplans „Beckenwasen“ wird insgesamt ein neues Planwerk mit eigenständiger zeichnerischer und textlicher Plangrundlage geschaffen, das für das Flurstück Nr. 432 an die Stelle des bisher geltenden Ortsbauplans tritt. Der Ursprungsplan gilt nur für den nicht von der Änderung erfassten Bereich weiter.

Daher erscheint es zweckdienlich, dies ggf. auch in der Bezeichnung des neuen, selbständigen Bebauungsplanes zum Ausdruck zu bringen; Beispiel:

Bebauungsplan „Beckenwasen Flst. Nr. 432“

Bewertung der Verwaltung:

Auch dieser Hinweis ist grundsätzlich berechtigt. In der Planungshistorie der Gemeinde Pliezhausen hat es sich aber eingebürgert, derartige Verfahren weiterhin als Änderung des jeweiligen Planwerks zu bezeichnen, auch, um die Historie und den Bezug zum Ursprungsplan zu verdeutlichen. Daran sollte aus Sicht der Verwaltung festgehalten und keine neue Benennungssystematik eingeführt werden.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme / wird nicht berücksichtigt.

Hinweise zum Satzungsentwurf

- Die in der Präambel angegebene Rechtsgrundlage der Landesbauordnung (LBO) entspricht nicht dem aktuellen Stand der Gesetzgebung. Die LBO wurde zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

- In § 1 Räumlicher Geltungsbereich wird auf den zeichnerischen Teil vom 15.01.2022. Der übersandte Entwurf des zeichnerischen Teils trägt bislang das Datum 28.09.2021.

Beschlussvorschlag:

Wird berücksichtigt.

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde werden keine grundlegenden Bedenken vorgebracht. Nachfolgend jedoch einige Hinweise die im Zuge der Änderung des Ortsbauplans berücksichtigt und in den Textteil aufgenommen werden sollten.

Verwendung von gebietseigenem Saatgut und Gehölzen

Zur Eingrünung des Grundstücks sollte ausschließlich gebietseigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ verwendet werden. Bei der Auswahl der Gehölze sollte ebenfalls gebietseigenes Material aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ zurückgegriffen werden.

Beschränkung der Beleuchtung

Zur Minderung von Störungen der Fauna ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten, die Lichtpunkthöhe darf maximal 4 Meter betragen. Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder Sensorgesteuerten Abschaltvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur darf maximal 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin und

geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

Vermeidung von Vogelschlag

Um Kollision von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächigen Markierungen oder halbtransparente Materialien einzusetzen. Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind in der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (https://www.vogelwarte.ch/assets/files/publications/upload2017/schmid_2012_vogel_glas_licht_de.pdf).

Redaktioneller Hinweis zum Textteil

Es wird darauf hingewiesen, dass im Entwurf des Textteils (Stand 15.01.2022) unter C. 1. Artenschutz irrtümlicherweise Bezug auf den Bebauungsplan „Walddorfer Wasen III“ in Gniebel genommen wird und auf Anlage 2 statt auf Anlage 1 verwiesen wird.

Bewertung der Verwaltung:

Die Hinweise des Naturschutzes können als solche in den Textteil aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Wird berücksichtigt.

Stellungnahme des Umweltschutzamtes

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

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

gez.

Stefan Adam

Anlagen:

Anlage 1: Stellungnahme Landratsamt Reutlingen vom 08.03.2022

Anlage 2: Zeichnerischer Teil vom 08.04.2022

Anlage 3: Satzung vom 08.04.2022

Anlage 4: Textteil und Örtliche Bauvorschriften vom 08.04.2022

Anlage 5: Begründung vom 08.04.2022