

## **Anlage 2 zur Drucksache Nr. 41/2022**

### **Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Brunnenstraße/Immenstraße/Talstraße", Gniebel, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – Abwägungstabelle Behördenbeteiligung vom 08.04.2022**

Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 29.03.2022

#### **Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte**

*Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht werden keine Bedenken vorgebracht. Zu den Entwurfsunterlagen werden nachfolgende Anregungen/Hinweise gegeben.*

#### Geltungsbereich des Bebauungsplans

*Gemäß den Ausführungen in der Begründung wird die Schaffung von innerörtlichen Baumöglichkeiten sowie die damit verbundene Innenentwicklung und Nachverdichtung generell begrüßt. Im Umfeld des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs bietet auch das Grundstück Flst. Nr. 121 aufgrund der Flächengröße das Potenzial für eine weitere Bebauung. Dort wurden durch eine Änderung des Baulinienplans Gniebel im Jahr 2011 die festgesetzte Baulinie sowie das Bauverbot aufgehoben.*

*Es wird angeregt zu prüfen, ob nicht auch auf diesem Flurstück eine geordnete städtebauliche Entwicklung, maßvolle Nachverdichtung und ein harmonisches Einfügen in die Bestandsbebauung durch eine zeitgemäße Bauleitplanung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und gestalterischen Vorgaben sichergestellt werden könnte.*

#### Bewertung der Verwaltung:

Dieser Hinweis ist grundsätzlich berechtigt und nachvollziehbar. Bislang hat sich aber die Vorgehensweise bewährt, in solchen Fällen 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 einen größeren Bereich entsprechend aufwendiger wäre, zumal auf dem Grundstück Flst. Nr. 121 mit der Aufhebung des Bauverbots 2011 bereits eine Erweiterung der dortigen Baumöglichkeiten umgesetzt wurde.

#### Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme / wird nicht berücksichtigt.

#### Inhalt und Informationsgehalt der Begründung

*Gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB sind in der Begründung entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen. Neben Ausführungen zur Rechtfertigung der Planung und ihrer Erforderlichkeit soll die Begründung ferner die Festsetzungen des Bebauungsplans verdeutlichen, zu ihrem Verständnis beitragen und Hilfen für Auslegungen bieten. Daher sollten die bisherigen Ausführungen durch entsprechende Aussagen zu den zentralen Regelungen des Bebauungsplans und deren tragenden Gründen ergänzt werden.*

#### Bewertung der Verwaltung:

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Wird berücksichtigt.

Planungsrechtliche Festsetzung Nr. II.7.4.2

*Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb der durch eine Baugrenze bereits ausreichend bestimmte Standort für einen Ersatzbau der abgebrochenen Scheune auf Flst. Nr. 125/1 noch in Abstimmung mit der Gemeinde festzulegen ist.*

Bewertung der Verwaltung:

Dieser Hinweis ist zutreffend, die Regelung wurde entsprechend angepasst. Der Ersatzbau ist nun allgemein zulässig und nur in Höhe und Dachform zur Sicherstellung eines harmonischen Einfügens reglementiert.

Beschlussvorschlag:

Wird berücksichtigt.

Hinweis zu den Rechtsgrundlagen

*Die im Textteil und in der Präambel der Satzung angegebene Rechtsgrundlage 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).*

Beschlussvorschlag:

Wird berücksichtigt.

Hinweise zum zeichnerischen Teil

- Die Planzeichnung enthält auf der Grundstücksgrenze zwischen den Flst. Nrn. 125/1 und 126 das Planzeichen Nr. 15.14 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV), das zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten oder zur Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes dient (§ 1 Abs. 4 oder § 16 Abs. 5 BauNVO). Im vorliegenden Fall erschließt sich allerdings nicht, welche unterschiedlichen Nutzungen hier voneinander abgegrenzt werden sollen.
- Zur Abgrenzung der Fläche für Nebenanlagen wird gebeten, das gemäß Nr. 15.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV) dafür vorgesehene Planzeichen zu verwenden.
- 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.

Bewertung der Verwaltung:

Die „Knödellinie“ zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen wurde versehentlich aus einem früheren Entwurf, in welchem noch unterschiedliche Höhenfestsetzungen vorgesehen waren, übernommen. Sie wird im Rahmen der Überarbeitung der Entwürfe gestrichen. In diesem Zuge werden auch das verwendete Planzeichen sowie die Höhenbezeichnung angepasst.

Beschlussvorschlag:

Wird berücksichtigt.

## **Belange des Natur- und Landschaftsschutzes**

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde werden keine grundlegenden Bedenken vorgebracht. Nachfolgend jedoch einige Hinweise, die berücksichtigt und in den Textteil aufgenommen werden sollten:

### *Verwendung von gebietseigenem Saatgut und Gehölzen*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Ortsrand mit indirektem und direktem Bezug zur freien Natur. Daher sollte zur Eingrünung der Grundstücke ausschließlich gebietseigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ verwendet werden. Bei der Auswahl der Gehölze sollte ebenfalls auf gebietseigenes Material aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“ 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 (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen

*& M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).*

Beschlussvorschlag:

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

*Stellungnahme des Umweltschutzamtes*

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

Beschlussvorschlag:

Kenntrnisnahme