

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 113/2022

Gemeinderat

Ortschaftsrat
Rübgarten

öffentlich

08.12.2022
AZ 621.41
Stefan Adam

**Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
"Riedweg", Rübgarten
- Aufstellungsbeschluss
- Entwurfsfeststellung**

I. Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Riedweg“, Rübgarten, werden gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB entsprechend den Darstellungen in der Begründung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO geändert.
2. Die Entwürfe der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus dem Änderungsdeckblatt zum zeichnerischen Teil vom 08.12.2022 (Anlage 1), der Satzung vom 08.12.2022 (Anlage 2) sowie dem Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 08.12.2022 (Anlage 3), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 08.12.2022 (Anlage 4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.
4. Das mit Beschluss vom 25.10.2016 eingeleitete Verfahren zum Erlass Örtlicher Bauvorschriften für den südöstlichen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 501/2, Gemarkung Rübgarten, sowie das ebenfalls mit Beschluss vom 25.10.2016 eingeleitete Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Riedweg", Rübgarten, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 501/2 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, werden förmlich eingestellt.

II. Begründung

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Riedweg“ sind in Kraft getreten am 29.02.1980 und setzen die städtebauliche und gestalterische Ordnung für einen zwar räumlich überschaubaren, aber dennoch zentralen Bereich Rübgartens zwischen Schloss, Riedweg und Kirchgasse fest. Teile des Gebiets sind bereits vor Inkrafttreten des derzeit gültigen Regelwerks in den 1970er-Jahren bebaut worden. Ein entsprechend niedriges Dichtemaß bei

großzügig geschnittenen und bemessenen Grundstücken mit entsprechend aufgelockerter Bebauung ist das Resultat der seinerzeitigen städtebaulichen Vorstellungen, die sich im Regelwerk manifestieren. Im Zuge der allgemeinen Bemühungen der Gemeinde, bestehende Baumöglichkeiten besser nutzbar zu machen und bestehende Bebauungspläne zu modernisieren, sollen nun die geltenden Vorschriften entschlackt, modernisiert und auf heutiges Recht angepasst werden. Zudem sollen die gemeindeweit gültigen Grundlagen für die Zulässigkeit von Dachaufbauten sowie die Flexibilisierung der Zulässigkeitsmaßstäbe für Garagen und Carports in diesem Zuge umgesetzt werden, wobei sich hier bezüglich der Zulässigkeit von Dachaufbauten eine Besonderheit ergibt, nämlich das seit einer Änderung 1987 für die Grundstücke Flst. Nrn. 125/5, 125/6 und 125/7 eine Ausnahmemöglichkeit zur Zulassung von Dachaufbauten besteht, die außer einer Beschränkung auf ein Viertel der Dachfläche nicht an weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen geknüpft ist. Diese soll aus Rechtsgründen für die hiervon begünstigten Grundstücke beibehalten werden.

Des Weiteren soll auf dem sehr großen Grundstück Riedweg 14 (793 m²) ein Altershäuschen errichtet werden, damit das bestehende Wohngebäude der Folgegeneration der Grundstückseigentümerin zur Verfügung gestellt werden kann, wobei das bisherige Regelwerk eine solche weitere Nutzung nicht vorsieht. Nun ist die Gemeinde grundsätzlich an der Schaffung weiteren Wohnraums und der effizienteren Flächennutzung im Bestand interessiert, erst recht im Zusammenspiel mit der beschriebenen familiären Ausgangslage und der angestrebten Mehrgenerationennutzung. Die Verwaltung steht dem Anliegen sehr positiv gegenüber und würde diesem gerne (ein Stück weit auch als eine Art Modellvorhaben) eine Chance auf Realisierung angedeihen lassen. Hierzu bedarf es einer Änderung des Bebauungsplans, die (wünschenswerterweise) weitere Planungen im Gemeindegebiet nach sich ziehen könnte. Daher wurden hierfür gewisse Kriterien für solche Klein-Häuser (und ähnlich bezeichneter Anlagen) erarbeitet, welche im Idealfall mehr oder weniger angepasst breite Anwendung finden könnten.

Dies soll im Wege einer Ausnahmeregelung abgebildet werden, welche die Zulassung eines weiteren Wohngebäudes auf Grundstücken mit einer Mindestgröße von vorliegend 600 m² auch außerhalb der hierfür vorgesehenen überbaubaren Flächen vorsieht; eine solche Ausnahmeregelung hat den Vorteil, dass nicht für jeden Bebauungsplan individuell und insofern aufwendig neue Baufenster festgesetzt werden müssen und gleichzeitig den individuellen Bedürfnissen und Anforderungen sehr weitgehend Rechnung getragen werden kann. Festgelegt werden müssen hingegen, im Einzelfall angepasst, hinreichend bestimmte Anwendungsvoraussetzungen (z.B. Mindestgrundstücksgröße und mögliche Lagen auf dem Baugrundstück; hier auf den straßenabgewandten Grundstücksbereichen) und bestimmte Größen- und Gestaltungsvorgaben (z.B. maximale Grundfläche 75 m², Dachform –Flachdach begrünt oder mit PV/Solaranlagen sowie den Hauptgebäuden entsprechend geneigte Dächer mit 22° bis 35°-, Gebäudehöhe = Traufhöhe maximal und Geschossigkeit). Voraussetzung für die Zulassung der Ausnahme ist zudem, dass sowohl für den Bestand als auch den Neubau die nach den dann künftig gültigen Maßstäben notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden; insofern fällt in diesen Fällen der

Bestandsschutz (1,0 Stellplätze je Wohnung) weg, was angesichts der Verhältnisse im Riedweg bei der Schaffung weiterer Wohnungen absolut angezeigt ist.

Im Weiteren sollen die bestehenden Regelungen unter Wahrung des Gebietscharakters angemessen weiterentwickelt werden. Zu nennen ist hierbei die Anhebung der zulässigen Traufhöhe von 3,50 m auf 3,70 m bergseits aufgrund von im Plangebiet bereits erteilten Befreiungen; diese führt im Zusammenspiel mit der künftig großzügigen Möglichkeit zur Errichtung von Dachaufbauten zu nennenswerten Potentialen im Bereich der Nutzung der Dachgeschosse.

Am 25.10.2016 hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften "Riedweg", Rübgarten, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 501/2 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern und darüber hinaus für den südöstlichen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 501/2, Gemarkung Rübgarten, Örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) aufzustellen. Hintergrund war eine seinerzeit angestrebte Teilaufhebung des Bebauungsplans in diesem Bereich, damit ein Anbau an das bestehende Gebäude Kirchgasse 27/1 möglich würde. Beide Verfahren ruhen nach der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung derzeit und sollen aufgrund des nicht mehr gegebenen Planungsbedürfnisses nun förmlich eingestellt werden.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des Änderungsdeckblatts zum zeichnerischen Teil vom 08.12.2022
- Anlage 2: Entwurf der Satzung vom 08.12.2022
- Anlage 3: Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 08.12.2022
- Anlage 4: Entwurf der Begründung vom 08.12.2022
- Anlage 5: Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften in der bislang gültigen Fassung