

Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 27.04.2022 zum Verfahren „Flst. Nr. 1420 und 1420/4, Gemarkung Pliezhausen“	Bewertung der Verwaltung	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>Planungsrechtliche Festsetzung Nr. A.2. Maß der baulichen Nutzung</u></p> <p>Es wird angeregt, im weiteren Verfahren zu prüfen, ob die Ausnutzung der Baurundstücke durch die festgesetzte GRZ von 0,6 nicht in unbeabsichtigter Weise (Ziel der Nachverdichtung und effizienten Flächennutzung) beeinträchtigt wird, weil bei voller Ausnutzung der Vollgeschossregelungen (bis zu 3 möglich) nur eine maximale GRZ von 0,2 erreichbar wäre.</p> <p><u>Hinweis zu den Rechtsgrundlagen</u> Die im Textteil angegebene Rechtsgrundlage <i>Landesbauordnung</i></p>	<p>Diesem berechtigten Hinweis wird dahingehend Rechnung getragen, dass die GFZ für den Fall der Errichtung von mehr als einem Vollgeschoss erhöht wird, d.h. bei zwei Vollgeschossen ist eine GFZ von 0,7 und bei drei Vollgeschossen (Dachgeschoss durch Ausbau mit Gauben) von 1,05 zulässig.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen wurden im Rahmen der Entwurfsüberarbeitung aktualisiert.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>

<p>(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).</p> <p><u>Hinweise zum zeichnerischen Teil</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Planzeichnung enthält auf der Grundstücksgrenze zwischen den Flst. Nrn. 1420 und 1420/4 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 anhand der Nutzungsschablonen nicht, welche unterschiedlichen Nutzungen hier voneinander abgegrenzt werden sollen.</li> <li>- Der zeichnerische Teil enthält keine Maßstabsangabe.</li> </ul> <p><u>Hinweis zur Satzung</u></p> <p>Entgegen der Angabe in den Paragraphen 1 und 2 der Satzung trägt der dem Landratsamt vorgelegte zeichnerische Teil das Datum 09.03.2022.</p>	<p>Im ursprünglichen Planentwurf sollten mit der „Knödellinie“ die unterschiedlichen Dachneigungen abgegrenzt werden; nun bezieht sich die Knödellinie im aktuellen Entwurf auf die unterschiedlichen Dachneigungen und Kniestöcke.</p> <p>Die entsprechenden Anpassungen wurden vorgenommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
---	---	---

<p><b>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</b></p> <p>Das Bestreben die Innenentwicklung voran zu treiben wird mit diesem Bebauungsplan deutlich und wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich für gut befunden. Auch wenn dies hier bedeutet, dass die größte innerörtliche Grünfläche in der näheren Umgebung weichen muss.</p> <p>In der überplanten Fläche befinden sich jedoch mehrere Bäume und sonstige innerörtlichen Grünstrukturen. Es kann für das Plangebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass diese Strukturen als Lebensraum streng geschützter Arten dienen, in welche bei der Realisierung des Bebauungsplans möglicherweise eingriffen wird.</p> <p>Nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde ist es empfehlenswert, schon im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine kurze artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung durch einen Fachplaner einzuholen. Diese fachliche Einschätzung könnte sich auf eine Habitatanalyse und die dort potenziell vorkommenden Arten beschränken. Im vorliegenden Fall wären es hauptsächlich Vogel- und Fledermausarten. Hierbei wäre</p>	<p>Diese Umstände treffen mögliche Bauherrschaften. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht ersichtlich, wann innerhalb der festgelegten Bebauungsfristen von den Baumöglichkeiten Gebrauch gemacht werden soll, sodass etwaige jetzt zu gewinnende Erkenntnisse zu einem späteren Zeitpunkt bereits wieder überholt sein können. Von entsprechenden Untersuchungen wird daher unter Verweis auf die Verantwortung der jeweiligen Bauherrschaften abgesehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird nicht berücksichtigt.</p>
---	---	--

<p>abzuklären, ob Tiere der geschützten Arten durch die Umsetzung der Planung betroffen sein können, inwieweit Vermeidungsmaßnahmen und ggfs. artenschutzrechtliche Anforderungen im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG berücksichtigt werden müssen oder ob für den Eingriff eine naturschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich wird. Die betroffenen Grundstücke könnten dann mit dem möglichen Konfliktpotenzial (z. B. Gebäudebrüter, Höhlenbaum, Fledermausquartier bei Fassade/Dachstuhl) explizit aufgeführt werden mit dem Hinweis, dass bei entsprechenden Baumaßnahmen im Bedarfsfall eine vertiefende Untersuchung notwendig wird.</p> <p><b>Belange der Abwassertechnischen Erschließung</b></p> <p>Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p>	<p>Entsprechende Regelungen wurden in den Entwurf aufgenommen.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p>
--	--	-----------------------------

Der Bebauungsplan enthält keinerlei Informationen oder Festsetzungen zum Umgang mit Abwasser und Niederschlagswasser im Plangebiet.

Gering belastetes Niederschlagswasser ist nach o.g. Gesetz dezentral zu versickern. Es wird daher angeregt, entsprechende Festsetzungen, die das dezentrale Versickern vorgeben an geeigneter Stelle des Bebauungsplans aufzunehmen. Eine schadlose Beseitigung von gering belastetem Niederschlagswasser ist gegeben, wenn das gesammelte Niederschlagswasser breitflächig über eine mind. 30 cm starke Oberbodenschicht bei einem Einstau von ca. 30 cm Höhe versickert wird. Für eine dezentrale Versickerung sind mind. 10 % der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen erforderlich.

Des Weiteren wird angeregt, die Befestigung von PKW-Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien festzusetzen.

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 28.04.2022 zum Verfahren „Flst. Nr. 1420 und 1420/4, Gemarkung Pliezhausen“	Bewertung der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst lediglich das bestehende Hausgrundstück Friedrichstr. 11, 72124 Pliezhausen, Flst-Nr. 1420/4 sowie die bisher noch nicht bebauten (wohl zwei Parzellen) Grundstücke, noch unabgeteilt, Flst-Nr. 1420, welche wohl später der Buchenstraße, Pliezhausen zugeschlagen werden. Sämtliche angrenzenden Flurstücke, Flst-Nrn. 1417, 1421/1, 1421/5, 1421/4, 1417/1 sowie 1416 sind von den neuen Festlegungen im Bebauungsplan nicht mitumfasst.</p> <p>Alle genannten Grundstücke befinden sich derzeit in Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter Gärten II“. Entsprechend dem im Amtsblatt mitgeteilten Anlass, Inhalt und Ziel der Planung soll beim ungenutzten Flurstück 1420 diese der Baumöglichkeit zugeführt werden.</p> <p>Zunächst muss hier bestritten werden, dass die formellen und materiellen Voraussetzungen des § 13a BauGB überhaupt vorliegen, sodass es schon zweifelhaft ist, diese Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.</p>	<p>Wiewohl die Verwaltung der Auffassung ist, dass angesichts der mit dem Bebauungsplan „Flst. Nr. 1420 und 1420/4“ verbundenen Planungsziele auch eine Überplanung lediglich dieses Bereichs zulässig und erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB wäre, soll dieses isolierte Verfahren aufgegeben und in die laufende Überarbeitung des Bebauungsplans „Hinter Gärten II“ für das gesamte Plangebiet überführt werden. So wird auch dem Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung getragen.</p> <p>Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen unzweifelhaft vor, es handelt sich bei der vorgesehenen Planung um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Dies gilt sowohl für das ursprüngliche als auch das jetzige Änderungsverfahren „Hinter Gärten II“.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt.</p>

<p>Das Hausgrundstück meiner Mandantin, Friedrichstr. 13, stammt bereits aus den 40er Jahren und wurde modernisiert. Nahezu alle an der Friedrichstraße gelegenen Häuser/Gebäude bestehen aus zwei Vollgeschossen sowie ein Dachgeschoss. Die Dachgeschosse selbst haben allesamt ein Satteldach, wobei im Wesentlichen die vorhandenen Dachgauben in Richtung Norden, straßenaufwärts in Richtung Süden angelegt sind. Die Gebäude Friedrichstr. 9, 7, 5 und 3 im Süden, straßenabwärts, Richtung Spitalhof haben beidseitig Gauben wobei hier Die Wohnparteien historisch auf die wechselseitige mögliche Einsichtnahme regiert haben z.B. durch Rollos, Vorhänge oder ähnlichem. Diese Möglichkeit hat meine Mandantschaft bei ihrer Terrasse jedoch nicht. Diese lässt sich in dieser Art vor Einsichtnahme nicht schützen.</p> <p>Sollte die Bebauungsplanänderung in Rechtskraft erwachsen, könnte aufgrund der geänderten Grundflächenzahl von bislang 0,3 auf 0,4 die Gebäudelänge Richtung Westen erheblich verlängert sowie bei den anderen Vorgaben auch das Dachgeschoss um ca. 90 cm erhöht werden.</p> <p>Die Aufstockung hätte zur Folge, dass bei Ausbau der Dachfläche mit Dachgauben in nördliche Richtung, Richtung des Grundstücks meiner Mandantin hier eine erhebliche Einsicht auf die bestehende Terrasse gegeben wäre sowie in das Haus, welches in südliche Richtung zum Bestandsgrundstück heikle private Bereiche hat, insbesondere Bad und WC.</p> <p>Weiter wäre eine erhebliche Beschattung des Grundstücks meiner Mandantschaft gegeben.</p>	<p>Die Zulassung von Dachgauben ohne Beschränkung auf eine Gebäudeseite entspricht dem Planungswillen der Gemeinde, eine entsprechende Nutzung der Dachgeschosse im gesamten Gemeindegebiet zu ermöglichen. Auf den entsprechenden Grundsatzbeschluss aus dem Jahr 2016 wird verwiesen. Es wird die beschriebene Einsichtthematik nicht verkannt, dennoch wird der Schaffung und besseren Nutzbarkeit von Wohnraum im Dachgeschoss durch Gauben der Vorrang eingeräumt. Terrassen lassen sich des Weiteren z.B. mit Sichtschutzelementen vor Einsichtnahme schützen, zumal auch (großflächige) Dachfenster entsprechende Einblicke ermöglichen.</p> <p>Im Hinblick auf die GRZ wird die ursprünglich angestrebte Erhöhung auf 0,4 zurückgenommen, für das gesamte Plangebiet wird die bisherige GRZ von 0,3 auf 0,35 erhöht. Dies, damit im Bestand weiterer Wohnraum geschaffen, das Dichtemaß angemessen und gleichzeitig moderat erhöht und dazuhin auch dem Umstand</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Wird teilweise berücksichtigt.</p>
--	---	---

	<p>möglicher kleinerer Grundstücke und deren angemessener Nutzbarkeit Rechnung getragen werden kann. So wird ein Ausgleich geschaffen zwischen den nachbarlichen Interessen und dem auch gesetzlich vorgegebenen Planungsziel einer angemessenen Nachverdichtung.</p> <p>Auf die „Umstellung“ der bisherigen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung auf die Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe unter Aufgabe der bisherigen Kniestockregelung wird im Hinblick auf die bisherigen Festsetzungen verzichtet. Dennoch weist die Verwaltung auf Folgendes hin: Zunächst ist hierzu festzuhalten, dass die bisherige Festsetzungspraxis im Bebauungsplan „Hinter Gärten II“ mit der Festlegung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, Erdgeschossfußbodenhöhen und Kniestöcke keine absolute Höhenbegrenzung bietet, da die maximale Geschosshöhe baurechtlich nicht beschränkt ist und die maximale Kniestockhöhe durch einen höheren Sparren (wird nach der Rechtsprechung nicht</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p>
--	--	-----------------------------



	<p>auf den Kniestock zugerechnet) zulässigerweise erhöht bzw. überschritten werden kann. Insofern liegt ein gewisser Charme in einer absoluten Begrenzung „nach oben“ durch die Festlegung maximaler Trauf- und Firsthöhen. Im Hinblick auf die Erhaltung des gegebenen Baurechts wird indes auf den Wechsel der Regelungssystematik verzichtet.</p> <p>Auf die Regelungen der Landesbauordnung zu Grenzabständen, die i.d.R. eine ausreichende Belichtung sicherstellen, wird der Vollständigkeit halber ebenfalls verwiesen.</p>	
--	--	--

<p>Insbesondere bei der beabsichtigten Erhöhung des Dachgeschosses und aufgrund der Breite und der dann errichteten Höhe würde unsere Mandantschaft alleinig südlich auf die Hausfassade des Gebäudes Friedrichstr. 11 blicken, welche sich dann wie „eine chinesische Mauer“ als Ansicht darstellt. Ein Blick zur Achalm wäre verwehrt. Insbesondere hätte die Beschattung auch zur Folge, dass wärmende Lichtstrahlen bei niedererem Sonnenstand nicht mehr das Hausgrundstück meiner Mandantschaft streifen könnte, mit der Folge eines erhöhten Energieaufwandes.</p> <p>Weiter finden sich im Textteil zur Bebauungsplanänderung keinerlei Vorgaben zu den baulichen Ausführungen in optischer Hinsicht. Es könnte somit exemplarisch rechtlich zulässig werden, dass die gesamte Fassade sowie das Dach in „schwarz“ ausgeführt werden würde, was den dunklen Charakter des Baues noch erheblich verstärken könnte.</p> <p>Entgegen der mündlichen Mitteilung des zuständigen Referenten der Bauverwaltung könnte eben meine Mandantschaft <b>nicht</b> gleichfalls ihr Gebäude aufstocken. Dies ist deshalb nicht möglich, da der bestehende Bebauungsplan „Hinter Gärten II“ eine weitere Erhöhung so nicht vorsieht.</p> <p>Würde meine Mandantin diesbezüglich dann einen Antrag auf Aufstockung stellen, hätte diese aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes keinen entsprechenden Rechtsanspruch hierauf und müsste auf eine Ausnahmegenehmigung der Gemeinde Pliezhausen hoffen, wobei bei Einwendungen der Anlieger im Beteiligungsverfahren der Nachbar gem. § 55 LBO, insbesondere der Angrenzer Friedrichstraße 15 sowie erweiterte Angrenzer, jedoch auch durch Betroffene Friedrichstraße 19 eine Aufstockung des Gebäudes der Mandantschaft verwehrt werden könnte.</p> <p>Die geplante Bauweise überschreitet die bisherige Bebauung um eine erhebliche Erhöhung von ca. 90 cm zzgl. des Daches. Die wohl geplanten Fensterfronten, bzw. Giebel, welche in Richtung des Grundstücks meiner Mandantschaft ausgerichtet wären, würden nunmehr sehr hoch liegen und Einblickmöglichkeiten in bislang geschützte Anwohnerbereiche bieten, wobei auch die Privatsphäre meiner Mandantschaft erheblich verletzt werden würde.</p> <p>Wie bereits ausgeführt, liegt die Terrasse, Teile des Wohnzimmers, Bad und WC im Einfamilienhaus meiner Mandantschaft in Blickrichtung des geplanten Neu- bzw. Umbaus.</p> <p>Wegen den geplanten Fensterflächen und ggf. auch bei Anbringung von Photovoltaikanlagen wäre auch mit erheblichen Lichtreflektionen zu rechnen.</p>	<p>Ein Recht auf freie Aussicht besteht nicht. Dennoch wird auf das Vorgesagte verwiesen.</p> <p>Entsprechende Gestaltungsregelungen und Farbvorgaben für Dachdeckungen und Fassaden wurden in den neuen Entwurf der örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.</p> <p>Unter Verweis auf das Vorgesagte zu den Höhenfestsetzungen wäre ein höheres Gebäude als im Bestand auch auf dem Grundstück der Einwenderin möglich; mindestens jedenfalls im Falle eines Neubaus bzw. eines Teilabbruchs.</p> <p>Im Zuge der Energiewende sowie der Vorgabe zur Nutzung erneuerbarer Energien soll die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, auch unter allgemeinem Verweis auf die PV-Pflicht nach dem Klimaschutzgesetz BW, nicht beschränkt werden. Auf § 74 Abs. 1 Satz 2 LBO wird ergänzend verwiesen. Befensterungen und entsprechende Anlagen sind</p>	<p>Kenntnisnahme / wird im Rahmen der vorigen Ausführungen berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird nicht berücksichtigt.</p>
--	--	---

<p>Ggf. würde auch die Änderung der Wärmeversorgung z.B. durch eine außenliegende Wärmepumpe zu Lärmemissionen führen, welche unsere Mandantschaft tangieren würde. Im Textteil bestehen hierzu keinerlei Einschränkungen. Technische Untersuchungen haben bereits ergeben, dass bei Wärmepumpen meist niederfrequente Geräusche entstehen, welche kaum zu dämmen sind.</p> <p>Entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dies gilt insbesondere auch bei der Abwägung zwischen privaten Belangen unter Berücksichtigung von Artikel 14 Grundgesetz.</p> <p>Insofern greift die Aufstockung des Gebäudes erheblich in die geschützten Rechte meiner Mandantschaft ein, die Verlängerung des Gebäudes etwas weniger erheblich.</p>	<p>bereits heute nach den gültigen Bestimmungen unbeschränkt zulässig. Insofern wären weitergehende Beschränkungen auch als Eigentumseingriff entsprechend zu rechtfertigen, eine solche Rechtfertigung ist vor dem beschriebenen Hintergrund nicht ersichtlich.</p> <p>Der Schutz vor Lärmimmissionen durch Wärmepumpen wird durch die TA Lärm und die Prüfung deren Einhaltung durch Baurechts- und Immissionsschutzbehörde ausreichend sichergestellt. Für weitergehende Beschränkungen fehlt es auch vor dem Hintergrund des bestehenden Baurechts, das hierzu keine Einschränkungen enthält, an einer Rechtfertigung.</p> <p>Den beschriebenen Belangen wird durch die beschriebenen Änderungen Rechnung getragen. Es findet so ein entsprechender Ausgleich der widerstreitenden Interessen statt.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p>
---	--	-----------------------------------

<p>Wie ausgeführt wäre unsere Mandantschaft de facto selbst von einer Aufstockung ihres eigenen Gebäudes ausgeschlossen. Dies stellt bereits eine ungleiche Behandlung und einen Verstoß gegen Art. 3 Grundgesetz dar, da hier die Ausweisung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ohne Berücksichtigung der angrenzenden Grundstücke ermessensfehlerhaft ist.</p> <p>Insofern kann die Baubauungsplanänderung in der vorgesehenen Form so nicht rechtmäßig als Satzung beschlossen werden.</p>	<p>Auf die vorigen Ausführungen wird verwiesen. Dem Gleichbehandlungsgrundsatz wird durch die Umsetzung entsprechender Vorgaben im gesamten Plangebiet Rechnung getragen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund geht die Verwaltung von einer rechtmäßigen Planung aus.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	---	----------------------

Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 01.06.2021 zum Verfahren „Hinter Gärten II“	Bewertung der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p><b>Planungsrechtliche und Städtebauliche Gesichtspunkte</b></p> <p>Zu der geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Hinter Gärten II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nimmt das Kreisbauamt wie folgt Stellung:</p> <p><u>Grundlegende Anmerkung zu den Änderungen</u></p> <p>Das grundlegende Bestreben der Planungsträgerin, die bisherigen textlichen Regelungen durch eine Neufassung zu ersetzen wird seitens des Kreisbauamtes ausdrücklich begrüßt. Vor diesem Hintergrund ist es aus Sicht des Kreisbauamtes allerdings nicht nachvollziehbar, weshalb die Regelungen für die Grundstücke Flst. Nrn. 1411/2 und 1411/3 nicht insgesamt in den vorliegenden Entwurf des neuen Textteils integriert werden.</p>	<p>Den beschriebenen Umständen wurde durch die Zusammenfassung aller Regelungen in einem textlichen Dokument Rechnung getragen.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p>

<p>Ferner tragen die Ausführungen unter der Ziffer I. des Textteils nicht unbedingt zu einer übersichtlichen Darstellung der künftig geltenden Regelungen bei. Während Satz 2 der Ausführungen darlegt, dass von der Änderung nicht berührte Festsetzungen und Vorschriften weiterhin gelten, sagt Satz 4 aus, dass der bisherige Textteil aufgehoben und durch den vorliegenden Textteil ersetzt wird. Dieser soll nach Abschluss des Änderungsverfahrens den vollständigen gültigen Planungs- und Rechtsstand wiedergeben.</p> <p>Insgesamt gesehen bleibt weiterhin ein Geflecht von textlichen Vorschriften bestehen, das es nicht einfach macht, auf einen Blick die gesamten bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben, die für das Plangebiet maßgeblich sind, zuverlässig zu erfassen. Es wäre daher für die Übersichtlichkeit des Planwerks wünschenswert, alle künftig geltenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in einem Dokument zusammenzufassen.</p>	<p>Mit „von der Änderung nicht berührte Festsetzungen“ sind die Vorgaben des zeichnerischen Teils gemeint.</p>	
---	--	--

<p><u>Art der baulichen Nutzung</u>  Zur getroffenen Regelung bezüglich bestehender anderer Nutzungen als Wohnnutzungen wird darauf hingewiesen, dass die Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO, der sich explizit auf vorhandene bauliche oder sonstige Anlagen bezieht, eine konkrete Erfassung der abzusichernden Nutzungen voraussetzt; denn ohne diese Erfassung lässt sich regelmäßig nicht feststellen, welche vorhandenen Anlagen bzw. Nutzungen durch die vorgesehene Baugebietsausweisung planungsrechtlich unzulässig und damit auf den bloßen passiven Bestandsschutz gesetzt werden.</p> <p><b>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</b></p> <p>Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde werden prinzipiell keine Bedenken zur geplanten Bebauungsplanänderung geäußert. Es wird lediglich angemerkt, dass lebende Einfriedungen (Hecken) nur aus</p>	<p>Auf die genannte Festsetzung wird verzichtet. Es bleibt daher beim gesetzlichen Bestandsschutz.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p>
---	--	-----------------------------

<p>heimischen Gehölze zugelassen werden und Pflanzungen von Nadelgehölzhecken wie Thuja stattdessen nicht zulässig sein sollten.</p> <p>Der Verweis auf das Merkblatt zum Artenschutz wird begrüßt. Jedoch wird angeregt, auf die aktualisierte Version des Merkblattes, welche der Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung „Im Juchtl“ im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 2030/1 vom 07.04.2021 angehängt wurde, zu verweisen.</p> <p><b>Stellungnahme des Umweltschutzamtes</b></p> <p>Von Seiten des Umweltschutzamtes werden keine Bedenken, Anregungen und Hinweise geäußert.</p>	<p>Das aktualisierte Merkblatt wurde in den überarbeiteten Entwurf eingepflegt.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	--

Den 12.01.2023

gez. Adam