

09.03.2023
AZ 621.41
Stefan Adam

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Baumsatz II – Änderung 2023",
Pliezhausen, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB (bislang geführt unter
der Bezeichnung "Änderung 2017")**

- Fortführung und Bezeichnung des Verfahrens
- Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen
- Feststellung der geänderten Entwürfe

I. Beschlussvorschlag

1. Das mit Beschluss vom 25.04.2017 eingeleitete Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Baumsatz II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird unter der Bezeichnung „Baumsatz II – Änderung 2023“ fortgeführt.
2. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangene Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 12.06.2017 (Anlage 1) wird entsprechend den Darstellungen in der Begründung berücksichtigt und im Übrigen zur Kenntnis genommen.
3. Für die Zulassung von Sichtschutzanlagen im Bereich direkt angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, wie bspw. in Anlage 6 dargestellt, wird aus Gründen der Verkehrssicherheit kein Raum gesehen.
4. Die geänderten Entwürfe der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus dem Entwurf des Änderungsdeckblatts zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vom 09.03.2023 (Anlage 2), dem Entwurf der Satzung vom 09.03.2023 (Anlage 3) sowie dem Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 09.03.2023 (Anlage 4), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der geänderte Entwurf der Begründung vom 09.03.2023 (Anlage 5).
5. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

II. Begründung

Mit Beschluss vom 25.04.2017 wurde das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Baumsatz II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB unter der Bezeichnung „Baumsatz II – Änderung 2017“ eingeleitet. Gegenstand des Änderungsverfahrens waren im Wesentlichen die Anpassung der Dachgestaltungsvorschriften auf die (damals) neuen Möglichkeiten zur Errichtung von Dachgauben, die Flexibilisierung der

Zulässigkeitsmaßstäbe für Garagen und Carports, die Anpassung des Stellplatzschlüssels sowie die Vorgaben für Nebengebäude. Die entsprechende Sitzungsvorlage Nr. 41/2017 liegt (ohne Anlagen) in Anlage 7 bei, die bisherigen Entwürfe in Anlage 8.

Seither wurde von 08.05.2017 bis 08.06.2017 die öffentliche Auslegung der Entwürfe sowie mit Schreiben vom 08.05.2017 die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Vom Landratsamt Reutlingen ging die beigefügte Stellungnahme vom 12.06.2017 (Anlage 1) ein. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Das Verfahren ruht seither und soll nun wieder aufgegriffen, fortgeführt und zeitnah zum Abschluss gebracht werden.

Die Stellungnahme des Landratsamts ist nachstehend wiedergegeben, bewertet und mit Beschlussvorschlägen versehen. Die entsprechenden Anpassungen der Entwürfe, die zudem in Teilen an seither veränderte Regelungserfordernisse angepasst und nochmals entschlackt wurden, sind eingearbeitet. Nach entsprechender Billigung durch den Gemeinderat sind die Entwürfe gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen und sind die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen. Das Verfahren wird zudem nun unter aktualisierter Bezeichnung („Änderung 2023“) geführt.

Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 12.06.2017

Planungsrechtliche Gesichtspunkte

Aus planungsrechtlicher Sicht werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Redaktioneller Hinweis:

Die im Entwurf des Textteils und im Satzungsentwurf angegebenen Rechtsgrundlagen sollten auf den aktuellen Stand der Gesetzgebung angepasst werden.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Die Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert.

Wird berücksichtigt.

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Der Bebauungsplanentwurf enthält an mehreren Stellen Hinweise und Ausführungen zum Artenschutz.

Hierzu wird angeregt, in den Hinweis III Nr. 1 des Textteils - analog zum parallel laufenden Bebauungsplanverfahren „Blenklensäcker“ - noch folgenden Passus aufzunehmen: „Auf das nachstehende Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde (Stand: Juli 2016 - Anlage 1) wird ergänzend verwiesen.“

Darüber hinaus werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Das Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde, das mittlerweile vom Juni 2020 datiert, wurde dem Textteil entsprechend beigelegt.

Wird berücksichtigt.

Stellungnahme des Umweltschutzamtes

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

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Für das Grundstück Sternbergweg 4 besteht der Wunsch zur Errichtung einer Sichtschutzmauer im Einmündungsbereich von Übersbergweg und Sternbergweg. Auf die beigelegte Skizze in Anlage 6 wird verwiesen. Bislang gelten für Sichtschutzanlagen folgende Regelungen:

10. Sichtschutzanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- 10.1 Sichtschutzanlagen wie Pergolen, Sichtschutzmauern, -zäune und -wände, Palisaden, Hecken u.a. sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Sie sind nur hinter der Bauflucht zulässig.
- 10.2 Die Sichtschutzanlagen auf einem Grundstück dürfen insgesamt eine Länge von 16 m sowie in einer Richtung eine Länge von 8 m nicht überschreiten.
- 10.3 Das Material von Sichtschutzmauern ist auf das Material der Außenwände des Hauptgebäudes abzustimmen.
- 10.4 Sichtschutzanlagen als bauliche Anlagen sind zu den öffentlichen Flächen hin durch Pflanzen wie Efeu, Wein, Spalierobst u.a. zu begrünen.

Die Verwaltung anerkennt den Wunsch, dass Grundstücksbereiche auch vor der Bauflucht gegen Einsichtnahme geschützt werden sollen. Daher hält sie die bisherige Regelung für überkommen. Gleichwohl sollte aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Errichtung von Sichtschutzanlagen direkt angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen auch künftig nicht zugelassen werden, insbesondere, wenn es sich -wie vorliegend- auch noch um einen Kurven-/Einmündungsbereich handelt. Daher wird vorgeschlagen, die Regelung zu Sichtschutzanlagen zwar neu zu fassen und etwas mehr an Möglichkeiten zu deren Errichtung, auch vor der Bauflucht, zuzulassen, gleichzeitig aber eine übliche Abstandsvorgabe (hier 2,50 m) zu öffentlichen Verkehrsflächen zu wählen, um der Verkehrssicherheit Rechnung zu tragen. Die Vorschrift wurde in den Entwürfen entsprechend überarbeitet.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Stellungnahme Landratsamt Reutlingen vom 12.06.2017
- Anlage 2: Entwurf des Änderungsdeckblatts zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vom 09.03.2023
- Anlage 3: Entwurf der Satzung vom 09.03.2023
- Anlage 4: Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 09.03.2023
- Anlage 5: Entwurf der Begründung vom 09.03.2023
- Anlage 6: Skizze mögliche Sichtschutzmauer Sternbergweg 4
- Anlage 7: Drucksache Nr. 41/2017
- Anlage 8: Bisherige Entwürfe, Stand 12.04.2017