

Anlage 2 zur Drucksache Nr. 60/2023

Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Nordwestlich der Mühlbachstraße - 2023“, Dörnach, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

- Abwägungstabelle vom 15.06.2023

Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 06.06.2023	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte</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. 9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen</u></p> <p>Unter der Ziffer 9.5 der Festsetzungen werden Regelungen zu lebenden Einfriedungen (Hecken) getroffen. Aus Sicht des Kreisbauamtes handelt es sich hierbei nicht um ein verbindliches Pflanzgebot im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Daher wird angeregt, die Verwendung einheimischer Gehölze für mögliche Hecken im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift Nr. 3 <i>Einfriedungen und Sichtschutzanlagen</i> zu regeln.</p>	<p>Die Regelung wurde in die entsprechende örtliche Bauvorschrift verschoben.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p>

<p><u>Örtlichen Bauvorschrift Nr. 9 Gestaltung von Nebengebäuden</u></p> <p>Gemäß § 74 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) sind Anforderungen nach Satz 1 Nummer 1 („Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen“) grundsätzlich nur zulässig, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen. Bei der Gestaltung von Dächern und Fassaden (ÖBV Ziffer 1. und 2.) wurde dieser Grundsatz berücksichtigt, bei der Gestaltung von Nebengebäuden bislang offenbar nicht.</p>	<p>Schon vor der jüngsten Änderung der LBO waren örtliche Bauvorschriften baugestalterischer Absicht nur zulässig, wenn sie die Nutzung erneuerbaren Energien nicht unangemessen beeinträchtigten oder gar ausschlossen. Diese Regelung wurde nun, wie im Hinweis des Landratsamts zutreffend beschrieben, nochmals verschärft.</p> <p>Die entsprechende örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung von Nebengebäuden lautet im Entwurf:</p> <p>9. Gestaltung von Nebengebäuden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) <i>Nebengebäude sind entweder aus Holz, mit verputztem Mauerwerk oder Metall auszuführen. Unzulässig sind Container, Seecontainer und vergleichbare Ausführungen als Nebengebäude. Diese Gestaltungsvorschriften gelten nicht für Gewächshäuser.</i></p> <p>Ausgehend vom Verständnis, dass nicht explizit verbotene Maßnahmen zulässig sind, legt die Verwaltung sowohl den gestalterischen Willen als auch die Rechtswirkung dieser Vorschrift so aus, dass die Nutzung erneuerbarer Energien im Bereich von Nebengebäuden (z.B. durch die Aufbringung einer PV-Anlage auf ein Gerätehaus) selbstverständlich auch nach diesem Wortlaut</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	--	----------------------

<p><u>Redaktioneller Hinweis zu den Rechtsgrundlagen</u></p> <p>Die in der Präambel der Satzung angegebenen Rechtsgrundlagen entsprechen z. T. nicht dem aktuellen Stand der Gesetzgebung. Die Gemeindeordnung (GemO) wurde zwischenzeitlich geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137).</p> <p>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</p> <p>Ziffer 9.3 des Textteils setzt eine Pflanzbindung für einen Birnbaum fest. Diese ist aus dem momentan noch rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1989 übernommen. Auch dort stand, dass der Baum im Fall eines Abgangs ersetzt werden muss. Der besagte Baum war nach Rückverfolgung von historischen Luftbildern spätestens im Jahr 1998</p>	<p>zulässig ist. Denn die Gestaltungsvorschrift will nur die Ausführung des Nebengebäudes an sich regeln, nicht jedoch, was auf oder an diesem passiert. Im Begründungsentwurf wurde hierzu ein Passus aufgenommen.</p> <p>Insofern besteht in der Regelungssystematik ein Unterschied zu Dächern und Fassaden, wo aufgrund bestimmter Farbvorgaben eine Notwendigkeit besteht, auch die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (wie auch Begrünungen) zu regeln.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen wurden entsprechend angepasst.</p> <p>Bei der betroffenen Festsetzung handelt es sich um eine schon im Ursprungsbebauungsplan getroffene Pflanzbindung zum Erhalt des Birnbaumes aus städtebaulichen sowie ökologischen Gründen. Es handelt sich jedoch um keine Ausgleichsmaßnahme im heutigen Sinne. Die Regelung sieht vor, dass der Baum bei Abgang zu ersetzen ist, dies ist bislang nicht erfolgt. Die</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>
--	--	---

<p>schon nicht mehr vorhanden. Es ist anzunehmen, dass der Birnbaum nicht, wie festgesetzt, auf dem Grundstück ersetzt worden ist. Daher wird angeregt, dies nun nachzuholen.</p> <p>Ansonsten werden von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorgebracht.</p> <p>Stellungnahme des Umweltschutzamtes</p> <p>Von Seiten des Umweltschutzamtes werden keine Bedenken, Anregungen und Hinweise geäußert.</p>	<p>Regelung wurde entsprechend in den jetzigen Bebauungsplanentwurf übernommen. Die Verwaltung bestätigt daher die Ausführungen der Naturschutzbehörde. Festzustellen ist, dass es sich um ein Defizit im Planvollzug handelt. Bislang ist dies nicht aufgefallen, da die Einhaltung derlei Einzelvorschriften weder bei der Gemeindeverwaltung noch beim Landratsamt systematisch überwacht werden (kann und im Sinne einer nicht zu repressiven behördlichen Überwachungspraxis auch nicht soll). Die Verwaltung hat mit der zuständigen Baurechtsbehörde beim Landratsamt bereits Kontakt aufgenommen, diese wird die entsprechenden Maßnahmen umsetzen. An der entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan kann und soll daher festgehalten werden, da die städtebaulichen und ökologischen Gründe diese weiterhin tragen, in ökologischer und mikroklimatischer Hinsicht ist die Bedeutung entsprechender Pflanzmaßnahmen mehr denn je zu unterstreichen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	--	----------------------

Den 15.06.2023 gez. Adam