

**Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften  
 „Am Käppele“, Pliezhausen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB  
 -Abwägungstabelle vom 26.06.2023**

**Anlage 5 zur Drucksache Nr. 63/2023**

Stellungnahme	Bewertung durch Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p><u>Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 14.09.2023</u></p> <p>hiermit möchten wir unseren Einspruch gegen das beschleunigte Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Käppele“, Pliezhausen, insbesondere betreffs des Flurstücks 914 in der Haldenstraße, zum Ausdruck bringen.</p> <p>Wir haben uns die öffentlich zugänglich gemachten Dokumente angesehen und sehen doch dringenden Bedarf, den Bebauungsplan noch einmal zu überdenken und denselben jedenfalls nicht im beschleunigten Verfahren abzuhandeln.</p> <p>Wie den Dokumenten zu entnehmen ist, soll bei der Bebauung ähnlich verfahren werden wie vormals im Merzenbachweg, eine verdichtete Bebauung und wohl ebenfalls ein ähnlicher (oder gar derselbe?) Bauträger. Seit der Bebauung im Merzenbachweg haben wir Anwohner leider immer wieder mit schwersten Geruchsbelästigungen der Abwasserrohre zu kämpfen, weil dort wohl bei der Abwasserbeseitigung gespart oder geschlampt wurde. Das lässt sich für uns natürlich nicht mehr nachvollziehen. Eine ähnliche Entwicklung in diese Richtung steht also für das neue Bauprojekt Haldenstraße ebenfalls zu befürchten.</p>	<p>Die Bebauung im Merzenbachweg wurde von der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH realisiert, dies ist auch für die Bebauung an der Haldenstraße vorgesehen. Die Kreisbaugesellschaft ist ein öffentlich getragener Bauträger, dessen Gesellschafterin die Gemeinde Pliezhausen ist.</p> <p>Die Abwasserbeseitigung der Bebauung am Merzenbachweg erfolgt über eine Hebeanlage im Bereich des Stichwegs. Den im Zusammenhang mit der Hebeanlage berichteten Geruchsproblemen begegnet die Gemeinde mit regelmäßigen Spülungen der Hebeanlage; eine bauliche Alternative steht nicht zur Verfügung. Hierzu hätte eine Abwasserleitung über das Grundstück Juchtlenstraße 38 geführt werden müssen, was zivilrechtlich leider nicht möglich ist. Diese Situation ist nicht der Kreisbaugesellschaft anzulasten.</p> <p>Für das Bauprojekt an der Haldenstraße ist ein Direktanschluss an das bestehende Kanalnetz vorgesehen, weshalb die Ausgangslage nicht vergleichbar zu der Bebauung am Merzenbachweg ist.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p>

Eine ganz besonders große Sorge bereitet uns die geplante Tiefgarage. Diese wäre bei der hohen Bebauungsdichte allein schon aus verkehrspolitischer Sicht dringend notwendig, denn bereits jetzt ist (wie der Gemeinde ja durchaus bekannt ist) die Parkplatzsituation im Gebiet Halden-/Esslingerstraße äußerst angespannt. Hätten nicht einige Anwohner auf ihren Grundstücken Parkmöglichkeiten geschaffen, wäre es sogar noch schlimmer. Es ist für uns also nachvollziehbar, dass eine Tiefgarage im Moment in die Planung einbezogen werden müsste.

Gerade dies stellt aber einige Risiken dar, welche uns vor allem zu diesem Einspruch veranlasst haben. Allein schon durch die Hanglage und den bekannten Knollenmergel im Untergrund des Gebietes, sehen wir Probleme auf uns zukommen, was die Sicherheit dieser Baumaßnahme betrifft (Hochwassergefährdung, Rutschgefährdung der Bebauung, allein schon die starken Erschütterungen beim Bau der Tiefgarage, Probleme beim Grundwassermanagement, Probleme bei der Feuersicherheit im Falle eines Brandes [die Feuerwehr hätte wirklich schwersten Zugang zu einer Tiefgarage in der vorgesehenen Ausführung mit Einfahrt über die Esslinger Straße] und womöglich noch einiges mehr, was uns als Laien im Moment gar nicht in den Sinn kommen könnte).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Käppele“ wird die Neubebauung und gleichzeitige Nachverdichtung der innerörtlichen Brachfläche mit zeitgemäßen Wohngebäuden ermöglicht. Im Unterschied zur vorherrschenden Bestandsbebauung in der Umgebung – zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach – sollen im Plangebiet dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdach realisiert werden. Dadurch entstehen mehr Wohnungen, wodurch die Gemeinde Pliezhausen einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum leistet ohne neue Flächen am Ortsrand in Anspruch nehmen zu müssen. Eine solche Bebauung wird als maßvolle und standortverträgliche Nachverdichtung erachtet. Da nordwestlich bereits höhere und dichtere Bebauungsstrukturen anschließen (Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbau im Bereich der Juchtlstraße) stellen die geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser einen angemessenen Übergang zu den Einfamilienhausstrukturen dar. Die Höhenentwicklung der umliegenden Wohngebäude (im Norden, Westen und Süden) wird hierbei um etwa ein Geschoss überschritten. Ein Eingriff in das Wohngebiet erfolgt dadurch nicht. Auch sieht der Bebauungsplanentwurf das Plangebiet als Reines Wohngebiet vor. Zulässig sind daher nur Nutzungen, die vorrangig dem Wohnen dienen. Der Gebietscharakter bleibt

	<p>bestehen.</p> <p>Die konkrete Gefahrenabwehr sowohl in Bezug auf das Bauvorhaben selbst als auch gegenüber Nachbargrundstücken im Hinblick auf die beschriebenen Umstände obliegt dem Bauherrn und ist, sofern sie Gegenstand öffentlich-rechtlicher Vorschriften und nicht rein zivilrechtlicher Natur ist, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Gemeinde weist die Kreisbaugesellschaft auf die Bedenken hin. Die Kreisbaugesellschaft wird hierfür Sorge tragen. Die Tiefgarage ist notwendig, um die durch das städtebaulich gewünschte Bauvorhaben hervorgerufenen Parkbedarfe zu decken; ggf. wird sie durch ein alternatives Parksystem im EG und UG der Gebäude ersetzt. Es handelt sich insofern um keine durch den Bebauungsplan erzwungene Maßnahme, sondern eine Angebotsplanung, zu deren Inanspruchnahme die Gemeinde auf die geltend gemachten Bedenken hinweist.</p> <p>Der planende Architekt für hierzu Folgendes aus:</p> <p><i>Die Tiefgarageneinfahrt und die Tiefgarage, welche an die Nordgrenze von Flst.913 grenzen, werden im fertigen Zustand zur Grenze hin durch eine Stützwand bzw. die Tiefgaragenwand gesichert. Somit wird ein wie auch immer geartetes Abrutschen des Geländes nach Norden hin auf das Flst.914 vermieden. Generell liegt das Geländeniveau von Flst.914 höher als</i></p>	<p>Kenntnisnahme / Wird teilweise berücksichtigt (Hinweis).</p>
--	--	---

<p>Eine weitere Sorge bereitet uns die dreigeschossige Bauweise, die für unser Wohngebiet bisher überhaupt nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen war. Diese kann unvorhersehbare Klimaänderungen nach sich ziehen (in Bezug auf die immer schlimmer werdenden Unwetter mit höchster Windentwicklung beispielsweise). Nicht zu vernachlässigen sollte hierbei auch die Beschattung der umliegenden Grundstücke sein, die dadurch sicher auch an Wert verlieren würden. Der Wertverlust der umliegenden Grundstücke ergibt sich auch dadurch, dass der bisher hohe Wohnkomfort durch Einzelbebauungen verloren gehen wird. Wir verstehen durchaus den Bedarf der Gemeinde bezüglich mehr verdichteter Bebauung, aber man muss es ja nicht gleich so auf die Spitze treiben. 2018 hatten wir mit Herrn Adam ein Gespräch hierzu und er hatte uns zugesagt, dass auf dem Areal des Kinderhauses Käppele eine Bebauung mit 1- oder 2-Familien-Häusern angedacht wäre, dagegen wäre absolut nichts einzuwenden gewesen, das hätte in die Wohngegend gepasst.</p>	<p><i>das von Flst.913. Größere Geländeversprünge werden, falls notwendig, durch Stützmauern abgefangen. Während der Bauphase ist die Nordgrenze von Flst.913 durch einen Verbau oder eine Spundwand gesichert. Jedes Gebäude muss Niederschlagwasser zwingend auf seinem eigenen Grundstück entwässern. Die geplante Tiefgarage erhält eine Erdüberdeckung, welche als Wasserpuffer funktioniert. Das Regenwasser wird über Dachabläufe abgeleitet und versickert auf dem eigenen Gelände bzw. wird in die Kanalisation eingeleitet. Von daher sind Befürchtungen über Erdrutsche, welche durch Flächenversiegelung des Nachbargrundstückes entstehen, unbegründet.</i></p> <p>Auf die vorigen Ausführungen zur städtebaulichen Zielsetzung sowie auf die ausführliche Begründung zum Bebauungsplan hierzu wird zunächst verwiesen. Die Thematik möglicher Auswirkungen der geplanten Bebauung wurde, wie auch sonstige Umweltbeläge, im Rahmen des ökologischen Steckbriefs vom 03.11.2022, auf den als Anlage zur Begründung insofern verwiesen wird, abgeprüft. Hierbei wurden im Rahmen einer Konfliktanalyse keine Beeinträchtigungen festgestellt. Des Weiteren wurden Maßnahmen zur Vermeidung von Einflüssen auf das Klima beschrieben, die im Entwurf berücksichtigt sind. Weitergehende Beeinträchtigungen, die zu einer Änderung der Planung führen würden, sind nicht</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p>
--	--	-----------------------------------

<p>Bei diesem Gespräch ging es auch darum, ob wir bei einer eventuellen Baumaßnahme auf unserem Grundstück an eine Flachdachbebauung denken dürften. Dies wurde als <u>unannehmbar ausgeschlossen</u>, da es nicht in die Umgebung gepasst hätte. Wir haben das eingesehen und diese Option abgehakt. Dass dies nun bei einem zahlungskräftigen Bauunternehmen plötzlich doch möglich sein wird und dafür sogar eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren eingeleitet wird, hat für uns dann doch „ein Geschmäcke“ (den Ausdruck Rechtsbeugung möchten wir dann doch nicht verwenden).</p> <p>In Ihren Dokumenten wird auch erwähnt, dass zwar vornehmlich an ältere Bürger gedacht wird, die diese neuen Wohnungen beziehen sollen, es aber so eingerichtet wird, dass auch andere Eigentümer in Frage kommen können, aus unserer Sicht z. B. also auch Familien mit Kindern (was durchaus begrüßenswert ist), doch bei einer so dichten Bebauung: Wo sollen die Kinder dann spielen??? Das Areal ist völlig ausgeschöpft, mit Ausnahme einer winzigen Ecke (die dann wohl für eventuell einziehende Kinder gedacht ist?).</p> <p>Zusammenfassend erklären wir also unseren Einspruch gegen die Bebauungsplanänderung für das Gebiet „Am Käppele“, die ohnehin nur das Flurstück 914 betrifft und nicht das ganze Gebiet. Wir möchten anregen, doch eine verkleinerte Form der Bebauung anzustreben, also höchstens 2-geschossig oder weniger Gebäude insgesamt.</p>	<p>gegeben.</p> <p>Im Hinblick auf die geplante Verdichtung wird erneut auf die obigen Grundsatzausführungen verwiesen. Aus Sicht der Verwaltung wird die geplante Verdichtung nicht „auf die Spitze getrieben“, sondern ist im Hinblick auf die Umgebung und die bereits vorhandenen Bebauungsstrukturen und -charakteristika als angemessene und moderate Entwicklung zu sehen. Eine verbindliche Zusage des Unterzeichners im Hinblick auf die Errichtung von lediglich Ein- oder Zweifamilienhäusern gab und gibt es nicht, es konnte eine solche auch nicht gegeben werden, da für derlei Entscheidungen nicht die Verwaltung, sondern der Gemeinderat zuständig ist. Es wurde seinerzeit auf den damaligen Stand der Überlegungen der Verwaltung verwiesen, die damals noch eher in diese Richtung gingen. Dass sich Vorstellungen und Überlegungen aber im Lauf der Zeit und Konkretisierung ändern können, liegt in der Natur der Sache.</p> <p>Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts beurteilt sich die Frage der Wesentlichkeit der Auswirkungen einer Planung auf Nachbargrundstücke grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren Beeinträchtigungen, die durch die angegriffene Norm zugelassen werden, da der Verkehrswert</p>	<p>An der Planung wird unter Würdigung der städtebaulichen Gesamtsituation weiterhin festgehalten. Der geplanten Bebauung wird zur effizienteren Ausnutzung und angemessenen Nachverdichtung der bestehenden Fläche der Vorrang gegenüber dem Interesse der Nachbarn an einer reduzierteren Planung eingeräumt.</p>
--	--	---

	<p>von vielen Umständen abhängt, auch solchen, die von der planenden Gemeinde nicht berücksichtigt werden können oder müssen. Eine Grundstückswertminderung kann daher allenfalls ein Indikator, nicht jedoch ein eigenständiger Abwägungsposten sein.</p> <p>Vorliegend ist die Planung wie vorstehend ausgeführt aus Sicht der Verwaltung als städtebaulich verträglich und angemessen zu bezeichnen. Eine (Wohn-)Wertminderung resultiert daraus nicht, die geplante Bebauung hat nicht per se nachteilige Auswirkungen auf Nachbargrundstücke, da sie allenfalls als subjektiv wertbildender Faktor gesehen werden kann. Durch die Lage des Plangrundstücks nordöstlich des Grundstücks der Einwender ist keine unangemessene Beeinträchtigung durch Verschattungen erkennbar. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese sog. Bodenschutzklausel ist Ausfluss der Staatszielbestimmung in Art. 20a GG (Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen) und ist -auch mit Blick auf § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB</p>	
--	--	--

	<p>(Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung)- mit entsprechendem Gewicht in die Abwägung einzustellen. Grundsätzlich gehört es daher auch zur städtebaulichen Grundausrichtung der Gemeinde, Potentiale im Innenbereich für eine mögliche Innenentwicklungen und Nachverdichtungen bei städtebaulicher Eignung zu nutzen. Diese ist vorliegend, wie mehrfach ausgeführt, aus Sicht der Verwaltung gegeben.</p> <p>Worte wie „unannehmbar“ verwendet die Verwaltung nach Möglichkeit nicht, schon gar nicht in Beratungsgesprächen. Sie hat in dem benannten Fall damals die Einschätzung wiedergegeben, dass eine Flachdachbebauung auf dem Grundstück der Einwender als isolierte Lösung anhand der umliegenden Satteldachbebauung skeptisch gesehen wird. Hingegen kann sie in der Zulassung der geplanten Flachdachbebauung auf dem Grundstück Haldenstraße 1 keinen Widerspruch hierzu erkennen, da durch diese in Form einer etwas größermaßstäblichen Bebauung, die gleichzeitig eine gestalterische Akzentuierung darstellt, der Eckbereich gefasst und ein gestalterischer Übergang zur gegenüberliegenden Bebauung in der Juchtenstraße, die gleichfalls Flachdächer aufweist, hergestellt wird. Zudem liegt es in der Natur der Sache, dass sich Vorstellungen weiterentwickeln können. Von einem „Geschmäcke“ kann keine Rede sein, eine</p>	
--	---	--

zumindest angedeutete Beziehung zwischen der konkreten Ausgestaltung des Baurechts und der Zahlungskraft des von der Gemeinde gewählten Partners, wird auf das Eindeutigste zurückgewiesen. Wiewohl der Begriff der Rechtsbeugung zwar nicht explizit verwendet werden soll, wird er durch die Benennung doch zumindest in den Raum gestellt. Die Verwaltung verwehrt sich hiergegen ganz ausdrücklich und entschieden. Durch die geplante Bebauung auf dem Grundstück Haldenstraße 1 mit Flachdächern entsteht auch für das Grundstück der Einwender eine neue Situation, sodass auch hier (Flst. Nr. 911/3) ein Flachdach künftig denkbar erscheinen würde. In der Nachschau würde die Verwaltung die damalige Einschätzung anhand der damaligen Ausgangslage aber damals erneut getroffen haben.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist vom Gesetzgeber ausdrücklich als Verfahren zur Förderung der Innenentwicklung gedacht. Es dient unter Verzicht auf bestimmte Anforderungen des Regelverfahrens dazu, dass der Vorrang der Innenentwicklung auch verfahrenstechnisch effizient abgebildet werden kann. Darin ist nichts Anrüchiges begründbar, die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor.

In voller Erkenntnis des Umstands, dass Meinungen unterschiedlich ausfallen und auch von subjektiver Betroffenheit beeinflusst sein



können, würde sich die Verwaltung dennoch wünschen, dass in derlei Fällen verbal nicht gleich in einer gewissen Schärfe argumentiert wird.

Der Nachweis etwaig notwendiger Kinderspielflächen richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung und ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Zusammengefasst ist die Verwaltung der Auffassung, dass die Planung angemessen und gebietsverträglich ist. Auch die angesprochene Höhenabwicklung korrespondiert in verträglicher und angemessener Weise mit dem Bestand und den städtebaulichen Zielen der Maßnahme. Aus Sicht der Verwaltung sind die Einwände daher, mit Ausnahme der nochmaligen Weitergabe der Hinweise in Bezug auf die Gefahrenabwehr, nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 26.09.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erheben hiermit Einspruch gegen das beschleunigte Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Am Käppele“, Pliezhausen (Flurstück 914) sowie gegen die Änderung des Bebauungsplans.

1. Aufgrund der massiven Eingriffe in das Wohngebiet erheben wir Einspruch gegen das beschleunigte Verfahren. Wir bitten darum, die Verschandelung des Wohngebietes durch die Wohnblöcke, die überhaupt nicht in das Wohngebiet passen, zu überdenken.
2. Des Weiteren haben wir große Bedenken wegen der Versiegelung der Flächen auf dem Flurstück 914 und somit einer erhöhten Gefährdung unseres Gebäudes bei Starkregenereignissen, sowie dem Risiko von Erdrutschen und somit eine akute Gefährdung unserer Gartenmauer und unseres Gebäudes.
3. Wir sehen weiter große Bedenken im Bereich Naturschutz, insbesondere der vielfältigen und schützenswerten Tierarten (Fledermäuse, Buntspechte und andere Singvögel), die unser Wohngebiet bereichern.

Wir erheben daher Einspruch gegen die Bebauungsplanänderung für das Flurstück 914 und bitten daher den Bebauungsplan auf kleinere Gebäude zu beschränken.

Auf die vorstehenden Ausführungen wird hinsichtlich der Punkte 1 und 2 sowie das Fazit verwiesen.

Hinsichtlich des Punkts 3 wird auf den Ökologischen Steckbrief mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung und die entsprechenden Formulierungen im Bebauungsplanentwurf verwiesen, in welchen die entsprechenden Wirkungen untersucht, beschrieben und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgehalten sind. Im Ergebnis lassen die Prüfung der Umweltbelange sowie vor allem die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung keine KO-Kriterien für die Planung erkennen.

Wird nicht berücksichtigt.

## Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 19.10.2022

Einspruch gegen das BV am Käppele

Guten Tag

In der letzten Bauausschusssitzung September 2022 wurden zirka 5 Bauvorhaben besprochen. Es wurden Bauvorhaben genehmigt und Bauvorhaben abgelehnt. Eine Vorgabe war immer, dass die Erweiterungsbauten oder die Neubauten

- gebietsverträglich und zur
- Umgebungsbebauung passen müssen.

Ich lege deshalb für das Bauvorhaben „Am Käppele“ Widerspruch ein.

Begründung: Der Bebauungsplan „Am Käppele“ wurde so geändert, dass das Grundstück nahezu bis an seine Grenzen bebaut wird und ein großes Volumen hat. Deshalb passt das Bauvorhaben **nicht** zur Umgebungsbebauung und ist somit **nicht** gebietsverträglich. Weiterhin ist das **keine** „maßvolle und standortverträgliche Nachverdichtung“ des Gebiets. Es ist eine maximale Nachverdichtung.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht ihrer Beschreibung im Amtsblatt Nr. 32 vom 12.8.2022.

Es ist unklar, warum die Umweltprüfung nicht durchgeführt wird.

Wiewohl die Verwaltung darauf hinweist, dass die angesprochenen Bauvorhaben, welche in der Septembersitzung des Bauausschusses behandelt wurden und bei denen diese Umstände thematisiert wurde, allesamt nach § 34 BauGB zu beurteilen sind und insofern zur vorliegenden Bebauungsplanaufstellung bereits ein sehr wesentlicher Unterschied vorliegt, ist sie dennoch der Auffassung, dass die vorliegende Planung gebietsverträglich ist und zur Umgebungsbebauung passt. Auf die obigen Ausführungen hierzu wird verwiesen. Es besteht insofern auch kein Widerspruch zu den Ausführungen im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Planungsziele für den Bebauungsplan „Am Käppele“ im Amtsblatt am 12.08.2022.

Eine förmliche Umweltprüfung findet deshalb nicht statt, weil diese im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, das vorliegend zur Anwendung kommt, nicht vorgeschrieben ist. Dennoch sind die Belange des Natur- und Umweltschutzes zu prüfen und zu berücksichtigen. Dies erfolgte im Rahmen des Ökologischen Steckbriefs und der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung.

Wird nicht berücksichtigt.

<p><u>Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 28.09.2022</u></p> <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 und Hinweise</i> gegeben.</p> <p><u>Maß der baulichen Nutzung</u></p> <p>Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bestehen bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16, auch wenn eine Geschossflächenzahl (GFZ) nicht dargestellt oder festgesetzt wird, auch dafür bestimmte Orientierungswerte für Obergrenzen. § 17 Abs. 1 enthält insofern eine bindende Vorgabe für die Bauleitplanung. Entsprechend sollte neben der Überschreitung des Orientierungswertes für die GRZ auch die daraus resultierende bzw. zu erwartende GFZ-Überschreitung um 25% in der Begründung entsprechend dargelegt werden.</p> <p><u>Planungsrechtliche Festsetzung Nr. A.3. Bauweise</u></p> <p>Unter der Überschrift „Bauweise“ soll geregelt werden, dass im Zuge der festgesetzten offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO bei der Bemessung der Abstandsflächen offene Balkone mit max. 2,5 X 5 m außer Betracht bleiben.</p> <p>Grundlegend ist anzumerken, dass unter Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO die Art und Weise zu verstehen ist, in der die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Grundstücks- bzw. Nachbargrenzen auf dem Grundstück angeordnet werden.</p>	<p>Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Die tatsächliche Überschreitung des Orientierungswertes bei der GFZ nach aktuellem Planungsstand beträgt ca. 8,3 %. D.h. die planungsrechtlich ermöglichte Überschreitung wird aktuell nicht voll ausgeschöpft. Auf die Ausführungen im Begründungsentwurf wird verwiesen.</p> <p>Die Festsetzung wurde angepasst.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>
---	--	---

<p>Wesentliches Merkmal ist das Vorhandensein bzw. Nichtvorhandensein eines seitlichen Grenzabstandes. Regelungen, welche wie die vorgesehene Festsetzung abweichende Abstände betreffen, sind allenfalls durch eine Festsetzung nach § 22 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorstellbar.</p> <p><u>Hinweis</u></p> <p>Unter der Ziffer 4. der Begründung wird auf einen gutachterlichen Beitrag verwiesen, der nicht Bestandteil der übermittelten Entwurfsunterlagen ist.</p> <p><b>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</b></p> <p>Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde werden keine grundlegenden Bedenken vorgebracht, jedoch nachfolgende Anmerkungen:</p> <p><u>Erhalt von klimarelevanten Einzelbäumen</u></p> <p>Am westlichen Rand des Flurstücks befinden sich zwei Linden und ein mehrstämmiger Ahorn. Im Hinblick auf die Klimafolgenanpassung und den nachgewiesenen, positiven Nutzen von entwickelten Großbäumen im örtlichen Kontext, empfiehlt die untere Naturschutzbehörde die Baugrenze mindestens zugunsten einer der beiden Linden zu verschieben.</p>	<p>Im Beteiligungsentwurf wurde darauf verwiesen, dass der Ökologische Steckbrief noch einzuholen ist; dieser wird im Rahmen der neuerlichen Beteiligung als Bestandteil bzw. Anlage zur Begründung mit ausgelegt und in die Beteiligung gegeben.</p> <p>Im Hinblick auf die gewünschte Verdichtung und die städtebauliche Konzeption ist der Erhalt der Bäume leider voraussichtlich nicht möglich. In Abwägung der unterschiedlichen betroffenen Belange erscheint dies der Verwaltung aber vertretbar, zumal entsprechende Begründungsvorschriften zum Ausgleich getroffen wurden. Die Baufenster wurden an die</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt.</p>
---	--	---

<p><u>Pflanzgebot</u></p> <p>Die im Textteil unter Ziff. A.8.2 „Pflanzgebot“ aufgeführte Chinesische Wildbirne (<i>Pyrus calleryana</i> „Chanticleer“) steht formal im Widerspruch zu den generellen Maßnahmen für die Begrünung (s. Ziff. C.1 „Artenschutz/Naturschutz“), da es sich nicht um ein gebietseigenes, heimisches Gehölz handelt. Im Hinblick auf den Erhalt der heimischen Artenvielfalt und Stärkung der Biodiversität, sollte sie somit aus der Liste zum Pflanzgebot gestrichen werden.</p> <p><b>Stellungnahme des Umweltschutzamtes</b></p> <p>Von Seiten des Umweltschutzamtes werden keine Bedenken, Anregungen und Hinweise geäußert.</p>	<p>Planung der Kreisbaugesellschaft angepasst.</p> <p>Die Festsetzung wurde angepasst.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--

Den 26.06.2023

gez. Adam