

Anlage 5 zur Drucksache Nr. 64/2023

Gemeinde Pliezhausen
Bürgermeisteramt
Postfach 11 31
72120 Pliezhausen

Kreisbauamt

E-Mail :
Bauamt@Kreis-Reutlingen.de

Bearbeitung:
Herr Sander
Durchwahl 480-2150
Telefax 480-1809
Zimmer Nr. 3.12
Schulstraße 26

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
21.12.2022, AZ 621.41 - ad
(per E-Mail am 21.12.2022)

Unser Aktenzeichen
21/45-621.41-san

Datum
01.02.2023

Änderung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „Riedweg“, Ortsteil Rübgarten, Gemeinde Pliezhausen; Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Entwurfsauslegung

Das Landratsamt Reutlingen gibt als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes „Riedweg“ in Pliezhausen-Rübgarten, Stand 08.12.2022, folgende Stellungnahme ab:

Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht werden *keine grundlegenden Bedenken* vorgebracht. Zu den Entwurfsunterlagen werden nachfolgende *Anregungen und Hinweise* gegeben.

Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2. Art der baulichen Nutzung

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die uneingeschränkte Anwendung der Vorgaben des § 4 Abs. 2 und § 6 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet auch Schank- und Speisewirtschaften oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind sowie im Mischgebiet auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen oder einzelne Arten von Vergnügungsstätten. Es wird angeregt im weiteren Verfahren zu prüfen, ob dies mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde vereinbar ist.

Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3. Maß der baulichen Nutzung

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,5 steht der ausnahmsweise zulässigen Errichtung eines weiteren Vollgeschosses im Dachraum u. U. entgegen, da die Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Ergibt sich ein nach Festsetzung zulässiges Vollgeschoss im Dachraum, so ist dieses zweite Vollgeschoss durch die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 nur möglich, wenn die Grundflächenzahl (GRZ) maximal 0,25 beträgt. Es wird daher angeregt zu prüfen, ob die festgesetzten Geschossflächenzahlen den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechen und mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB) vereinbar sind.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die vorhandene oder gewachsene Geländeoberfläche keinen hinreichend bestimmten Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nach § 18 Absatz 1 BauNVO dar, wenn die Höhenlage im Plan nicht näher bestimmt ist. (vgl. VGH Mannheim (5. Senat), Urteil vom 09.05.2019 - 5 S 2015/17)

Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung unter der Ziffer 5.3 sieht vor, dass weitere selbständige Wohngebäude ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wenn das Grundstück mindestens 600 m² groß ist und ein solches Wohngebäude eine maximale Grundfläche von 75 m² hat.

Die Festsetzung von Ausnahmen liegt grundsätzlich im planerischen Ermessen der Gemeinde. Diesem sind jedoch materiell-rechtliche Grenzen gesetzt. Die Festsetzung einer Ausnahme kann nicht dazu führen, dass der BPlan in seinen Grundzügen verändert wird und das Regel-Ausnahme-Verhältnis muss gewahrt bleiben. Eine Festsetzung darf dieses Verhältnis nicht „auf den Kopf stellen“ oder vollständig aufheben. Die Ausnahmemöglichkeit kann also nicht so weit reichen, dass sie die eigentliche planerische Festsetzung in ihr Gegenteil verkehrt.

Im Plangebiet haben 12 von 16 Baugrundstücken eine Größe von mehr als 600 m², weshalb die vorgesehene Ausnahme in 75 % der Fälle zulässig wäre. Damit bleibt im vorliegenden Fall das Regel-Ausnahme-Verhältnis nicht gewahrt. Eine Regelung der Zulässigkeit von weiteren selbständigen Wohngebäuden über eine Ausnahme ist daher aus Sicht des Kreisbauamtes nicht möglich.

Örtliche Bauvorschrift Nr. 1. Dachgestaltung

Unter der Ziffer 1.2 werden Vorschriften zur Zulässigkeit von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten festgelegt. Unter anderem sind diese nur zulässig, wenn die Dachform des Hauptgebäudes ein Satteldach ist das mindestens 28° Dachneigung hat. Es wird um Klarstellung im weiteren Verfahren gebeten, ob der verwendete Begriff „Hauptgebäude“ im Sinne der Vorschrift auch die möglichen weiteren selbständigen Wohngebäude erfasst.

Örtliche Bauvorschrift Nr. 5. Kfz-Stellplätze

Es wird um Prüfung gebeten, ob der Verweis auf die Garagenverordnung zutreffend ist oder hier ein Verweis auf die VVV Stellplätze angedacht war.

Redaktioneller Hinweis zu den Rechtsgrundlagen

Die im Textteil sowie in der Präambel der Satzung angegebenen Rechtsgrundlagen entsprechen z. T. nicht dem aktuellen Stand der Gesetzgebung. Das *Baugesetzbuch (BauGB)* wurde zwischenzeitlich geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) und die *Baunutzungsverordnung (BauNVO)* durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

Weitere vom Landratsamt geprüfte Belange

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde und seitens des Umweltschutzamtes werden keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise zur geplanten Bebauungsplanänderung vorgebracht.

Dr. Müller

Kopien an:

Amt 21/53

Amt 23/1 digital an umweltschutzamt@kreis-reutlingen.de

Amt 23/41 digital an a.gekeler@kreis-reutlingen.de