

Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Riedweg", Rübgarten
- beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung
- Abwägungstabelle vom 27.06.2023

Anlage 6 zur Drucksache Nr. 64/2023

Stellungnahme	Bewertung der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p><u>Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 20.12.2022</u></p> <p>Dem Grundgedanken der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Riedweg (die in den 70er Jahren sehr groß geschnittenen Grundstücke besser nutzbar zu machen) stimmen wir zu. Auch, dass in dem großen Grundstück Riedweg 14 noch zusätzlich ein Altershäuschen gebaut werden kann, können wir gut nachvollziehen!</p> <p>Nun zu unseren Fragen und Bedenken. Für den westlichen Teil des Riedweges wurde der Bebauungsplan 1998 bereits geändert/erweitert. Gemäß diesem Bebauungsplan (siehe Anlage „Bebauungsplan Riedweg 1998“) wurden die Grundstücke Riedweg 10 sowie Riedweg 12 und 12/1 verkauft und bebaut (siehe blau markierte Gebäude auf der Anlage). Dieser Bebauungsplan sah die Errichtung von weiteren 4 Einfamilienhäusern auf Grundstücke mit - für heutige Verhältnisse passenden 4 bis 5 ar Grundstücksgröße - vor. Bei dem Verkauf wurde zwar darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig sei. Es deutete jedoch nichts darauf hin, dass er nicht rechtskräftig werden könnte. Deshalb nun unsere erste Frage:</p> <p>1) Weshalb wird dieser Teil des „Riedwegbebauungsplan“ in dieser ausgestalteten Form (für heutige Verhältnisse passenden Grundstücksgrößen und Bebauungsdichte) nicht mit aufgenommen?</p> <p>Für den Fall, dass irgendwelche rechtlichen Hindernisse an der Umsetzung dieses damaligen Entwurfes sprechen, die zweite Frage und gleichzeitig unsere Bedenken:</p> <p>2) Wie groß kann dann nach dem vorgelegten Bebauungsplan ein Gebäude am Riedweg 6-8 (Bereich des jetzigen Stadelmaier-Reitplatzes) werden? Da keine Baufenster vorgesehen sind und lediglich die 3,7 m Traufhöhe festgelegt ist, könnte das unseres Erachtens auch mit einem Gebäude bebaut werden, das deutlich größer ist als ein Einfamilienhaus. Zumal in diesem Bereich Mischgebiet besteht – was eine zusätzliche Möglichkeit der Errichtung größerer Gebäude möglich erscheinen lässt. Dies wäre natürlich eine Änderung die gänzlich im Widerspruch dazu steht unter welchen Voraussetzungen wir damals unser Grundstück gekauft haben!</p> <p>Wir bitten Sie diese Fragen und Bedenken in Ihre Planungen mit aufzunehmen und bitten darüberhinausgehend um Ihre Stellungnahme.</p>	<p>Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Riedweg“ sind in Kraft getreten am 29.02.1980 und setzen die städtebauliche und gestalterische Ordnung für einen zwar räumlich überschaubaren, aber dennoch zentralen Bereich Rübgartens zwischen Schloss, Riedweg und Kirchgasse fest. Teile des Gebiets sind bereits vor Inkrafttreten des derzeit gültigen Regelwerks in den 1970er-Jahren bebaut worden.</p> <p>In seiner Sitzung am 30.01.1996 hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan „Riedweg“ zu ändern und zu erweitern, dies sollte vor allem dem Ausbau des Riedwegs und gleichzeitig der Erweiterung des Geltungsbereichs um einige bislang nicht überplante Grundstücke (Oberweiler 2, Riedweg 4 sowie die Bebauung an den beiden Stichwegen nordwestlich des Riedwegs) dienen. Dieses Bebauungsplanverfahren wurde bis zur Entwurfsfeststellung am 22.04.1997 betrieben. Am 21.04.1998 beschloss der Gemeinderat sodann, das Verfahren aufzuteilen und den Ausbau des Riedwegs nur im vorderen Teilabschnitt zwischen Oberweiler und Schloßgartenweg zu realisieren. Dies aufgrund des Umstands, dass im restlichen Teilbereich nicht die Zustimmung aller betroffenen Grundstückseigentümer*innen zu den notwendigen Ablösevereinbarungen zu erhalten</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p>

	<p>war. Für diesen 2. Teilbereich sollte das Planungsverfahren sodann ruhend gestellt werden, bis alle entsprechenden Vereinbarungen unterzeichnet seien, was bis heute der Fall ist. Für den vorderen Teilbereich ist der Ausbau erfolgt und wurde der Bebauungsplan „Riedweg – 1. Änderung und Erweiterung, Teil 1: Oberweiler – Schloßgartenweg“ aufgestellt. Dieser wurde vom Gemeinderat am 15.09.1998 als Satzung beschlossen. Damit war auch die Grundlage für die Bebauung Riedweg 10, 12 und 12/3 geschaffen, die nach § 33 BauGB genehmigt wurden. Weiterhin sieht dieser Bebauungsplan rückwärtig an die Grundstücke Riedweg 12 und 12/3 angrenzend zwei Baumöglichkeiten für Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude vor.</p> <p>Der Bebauungsplan trat indes nie in Kraft. Nach Aktenlage lassen sich die Gründe hierfür heute nicht mehr vollständig nachvollziehen. Ursächlich scheinen wohl Probleme im Hinblick auf die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gewesen zu sein, da die letztgenannte Bebauung im Bereich einer im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche festgesetzt wurde. Insofern konnte der Bebauungsplan in Teilen als nicht aus dem Flächennutzungsplan angesehen werden. Der Bebauungsplan ist insofern im Rechtssinne nicht mehr anwendbar, da die Planreife nach § 33 BauGB mindestens verfallen ist und der Plan nie zur Rechtskraft gelangte. Insofern gilt im gesamten Plangebiet wieder der</p>	
--	---	--

ursprüngliche Rechtszustand, sprich des Bebauungsplans von 1980 oder in den durch diesen nicht überplanten Bereichen die vorherige Rechtslage (§ 34 BauGB).

Dass diese Situation zu bereinigen ist, zumal die genannte Bebauung teilweise im Bauverbot bzw. der nichtüberbaubaren Flächen besteht, ist evident und hat die Verwaltung stets in allen Gesprächen mit den Betroffenen artikuliert. Ende 2017 wurde dieser Umstand im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben auf dem Grundstück Riedweg 10 vom Unterzeichner „amtlich“ festgestellt, in Absprache mit dem Landratsamt wurde das Erfordernis einer gelegentlichen „Reparatur“ dieses Zustands, die nach übereinstimmender Auffassung nur durch ein neuerliches Verfahren erfolgen könnte, festgehalten. Es stand nie zur Debatte, dass dieses Verfahren nicht erfolgen sollte, es wurde bislang einfach aufgrund erstens fehlenden konkreten letzten Anlasses und zweitens aufgrund der Geschäftslage bislang nicht durchgeführt. Die Verwaltung anerkennt aber ausdrücklich die Verpflichtung der Gemeinde, dies jetzt nachzuholen. Bislang war lediglich angedacht, aufgrund des konkreten Bauwunsches eines Kleinwohnhauses auf dem Grundstück Riedweg 14 zunächst die Voraussetzungen für dieses Vorhaben auf Basis des Bebauungsplans aus 1980 zu schaffen, um zu zeitnahen Ergebnissen zu kommen und in einem zweiten Schritt das neue Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans für

	<p>den mit der 1. Änderung und Erweiterung, Teil 1, überplanten Bereich durchzuführen.</p> <p>Die durch dieses geplante Vorgehen entstandenen Unsicherheiten bei den Betroffenen bedauert die Verwaltung ausdrücklich, hat aber in allen betreffenden Gesprächen diesen Punkt stets offen benannt und auch darauf hingewiesen, dass dem ursprünglichen Planungswillen der Gemeinde und dem Bebauungsplanentwurf von 1998, auf den die Nachbarschaft vertraut hat, möglicherweise widersprechenden Baugesuchen, die aber auf Basis des Bebauungsplans von 1980 ggf. genehmigungsfähig gewesen wären, ggf. mit einem Aufstellungsbeschluss und Mitteln zur Sicherung der Planung hätte begegnet werden können.</p> <p>Um möglichst zeitnah zu Rechtssicherheit und Klarheit für alle Beteiligten zu kommen, schlägt die Verwaltung indes vor, nach 1998 erneut den Weg einer Aufteilung der Verfahren zu gehen und den ursprünglichen Bebauungsplan von 1980 nur noch in dem schon seinerzeit gewollten Umfang gelten zu lassen und den Restbereich erneut und parallel zu überplanen. Einen Unterschied zum Geltungsbereich von 1998 sieht die Verwaltung insofern, als dass die Grundstücke Riedweg 14 bis 14/2 aus ihrer Sicht im „alten“ Bebauungsplan belassen werden könnten, da dieser in der künftig nach Abschluss des Verfahrens geänderten Fassung hier ausreicht,</p>	
--	---	--

um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Somit würde dann der neue Änderungsbebauungsplan den Bereich ab der Privatstraße Flst. Nr. 125/14 umfassen.

Zur Abgrenzung und aus Gründen der Nachvollziehbarkeit gegenüber dem bisherigen Verfahren wird vorgeschlagen, diesem Planwerk dann auch eine neue Bezeichnung zu geben, zweckmäßig scheint hier die Bezeichnung „Riedweg – südwestlicher Teil“. Dieser Bebauungsplan soll schnellstmöglich aufgestellt werden und inhaltlich, vor allem in den Grundzügen der Planung, weitestgehend dem Entwurf von 1998 entsprechen, gegebenenfalls mit einigen Entschlackungen und Anpassungen an heutige Planungspraxis und Rechtslage. Im Ergebnis wäre so dem Anliegen der Betroffenen Rechnung getragen, der ursprüngliche Planungswille der Gemeinde wäre gesichert und gleichzeitig müsste, da bereits jetzt ein Aufstellungsbeschluss gefasst wird, der es ermöglichen würde, etwaigen gegenläufigen Baugesuchen, wiewohl für das Eingehen solcher der Verwaltung aktuell keine Anhaltspunkte vorliegen, mit den Instrumentarien zur Sicherung der Planung zu begegnen. D.h. auch in diesem Punkt bräuchten die Betroffenen, die auf den Fortbestand des Bebauungsplanentwurfs vertraut haben, keine Bedenken zu haben, dass sich nicht gewollte oder nicht verträgliche Entwicklungen vollziehen.

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 17.01.2023

Sehr geehrter Herr Dold und Herr Adam,

wir widersprechen fristgerecht der Änderung am Bebauungsplan vom 8.12.2022. Betrifft die Änderung des Bebauungsplans „Riedweg“, Rübgarten im beschleunigten Verfahren, AZ 621.41.

Als direkter Anwohner sind wir unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widersprechen dieser daher mit folgender Begründung:

1. Nicht absehbare Folgen, da Rechtsunsicherheit!

Der Bebauungsplan Riedweg wurde am 18.2.1980 rechtskräftig. Das danach erfolgte Bauleitplanänderungsverfahren hatte die Gemeinde Pliezhausen versäumt, bis zur Rechtskraft zu führen.

Gekauft und gebaut hatten wir nicht aufgrund des Bebauungsplans von 1980 sondern aufgrund des späteren vorläufigen und zeitlich befristeten Bebauungsplanes.

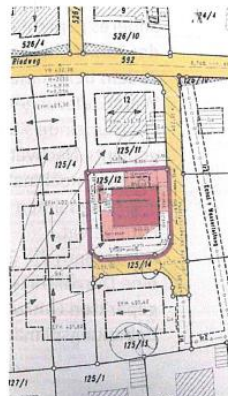
Der Bebauungsplan auf den alle Ihre Änderungsplanungen Bezug nehmen ist nicht mehr umsetzbar (1980). Dies betrifft die Lage der Baufenster und generellen Bauplanungen.

Wir waren zu genau diesem Thema des nicht mehr gültigen Bebauungsplans zu einem direkten Beschwerdegespräch mit Herrn Adam und Herrn Dold Anfang 2018 im Rathaus in Pliezhausen.

Damalige Aussage von Herrn Dold war Anfang 2018, dass Sie dafür Zeit benötigen aber in maximal 2 Jahren der abgelaufene vorübergehende Bebauungsplan neu gefasst und überarbeitet ist. Nun sind 5 Jahre vergangen ohne dass hier etwas geschehen ist.

Die nun vorab veröffentlichte Änderung des Bebauungsplanes setzt auf den Bebauungsplan von 1980 auf und damit erfolgt nun durch die Gemeinde Pliezhausen Schritt 2 vor dem zwingend notwendigen Schritt 1, nämlich der Neuordnung des gesamten Bebauungsplanes Riedweg.

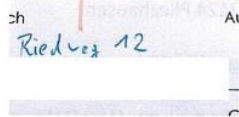
Was mit der Änderung des Bebauungsplanes Riedweg vom 8.12.2022 erfolgt, ist eine Aufhebung fast aller



Zunächst wird auf die ausführlichen Ausführungen zur ersten Stellungnahme verwiesen. Ergänzend will die Verwaltung festhalten, dass bei dem Gespräch im Jahr 2018 die Verwaltung tatsächlich davon ausgegangen ist, dass innerhalb eines Zweijahreszeitraums das Verfahren durchgeführt werden könnte. Dies war leider aufgrund der Geschäftslage und sodann in den letzten Jahren aufgrund der mannigfaltigen krisenbedingten Zusatzbelastungen des Bauverwaltungsamts sowie durch Personalwechsel in diesem Amtsbereich leider nicht möglich. Die Verwaltung bedauert dies ausdrücklich und hätte diese Thematik ebenfalls bereits gerne erledigt, sieht jedoch aus den bereits oben ausgeführten Gründen die Sache nicht so, dass Schritt 2 vor Schritt 1 gegangen wird. Von einer Aufhebung von Schutzmaßnahmen für die Anwohner kann jedenfalls gleichsam keine Rede sei.

Wird berücksichtigt.

Schutzmaßnahmen der Anwohner. Dazu später mehr. Da direkt neben unserem Grundstück das Grundstück 125/4 und die zwei darunterliegenden nicht nummerierten Bauplätze, direkt von der Bebauungsplanänderung betroffen sind, ist es notwendig, dass hier zuerst die Baufenster und der Bebauungsplan generell überarbeitet werden. Diese drei Bauplätze würden mit der aktuellen Änderung des Bebauungsplans immer noch zerschnitten. Aus diesem Grund gab es ja damals das Bauleitplanänderungsverfahren. Das Bild (eine Seite davor) zeigt den Lageplan (Baufenster) aus dem zeitlich befristeten Bebauungsplan bei Kauf unseres Grundstückes. Bitte vergleichen Sie selbst mit dem nun gültigen Bebauungsplan auf dem rechten Foto. Die Differenz der Baufenster muss zwingend überarbeitet werden.



Wir bitten daher auf die Änderung des Bebauungsplans vom 8.12.2022 zu verzichten und zuerst die zwingend notwendigen weiteren Änderungen des damaligen Bauleitplanänderungsverfahrens ein zu arbeiten. Dazu gehören vor allem die Baufenstergrenzen.

2. Parksituation Riedweg

Der Riedweg ist sehr eng. Durch Parken von SUV oder VW Bussen kommt es regelmäßig zur Blockade der Durchfahrt für breitere Fahrzeuge. Konkret ist oft eine Durchfahrt von Fahrzeugen nur bis 2,4m Breite möglich. Laut Gesetzgeber sind aber 3m gefordert.

Diese sind auch notwendig z.B. im Brandfall für die Feuerwehr.

Wir leiden seit vielen Jahren unter der Parksituation im Riedweg. Dies betrifft nicht die Anzahl der geparkten Fahrzeuge, sondern die Durchfahrtsbreite durch die dort abgestellten Fahrzeuge.

Wir hatten alleine 2021 einen Abschleppwagen für unser liegengebliebenes Auto der nicht durchkam und beim Versuch doch bis zum Stellplatz vor zu dringen dann ein anderes geparktes Fahrzeug streifte. Frau blieb ebenfalls an einem entgegen der Fahrtrichtung geparkten Fahrzeug 2021 aufgrund der reduzierten Breite hängen. Zudem bekommen wir regelmäßig Lieferprobleme bei der Anfahrt von Warenlieferungen mit dem LKW.

Die Gemeinde sitzt dieses Thema aus. Die geplante Nachverdichtung wird dieses Problem nochmals erheblich verschärfen. Wir haben Ihnen die Situation mit einem Foto belegt.



Wir fordern die Gemeinde Pliezhausen auf, eine Durchfahrtsbreite von 3m auch bei geparkten Fahrzeugen sicher zu stellen. Dies muss sich auch bei einer Bebauungsplanänderung widerspiegeln.

Da Sie mit dem Argument kommen, dass es bei Frau zwei Garagen gibt: Diese liegen hinter den Stellplätzen und können bei geparkten Fahrzeugen nicht benutzt werden.



Beim Riedweg handelt es sich um einen Anwohnerweg mit entsprechendem Ausbauzustand. Es gelten die straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften, sofern diese nicht eingehalten werden, handelt es sich um individuelles Fehlverhalten. Dies kann seitens der Gemeinde als örtliche Straßenverkehrsbehörde ggf. zwar sanktioniert werden und es wird auch regelmäßig kontrolliert, die personellen Kapazitäten reichen allerdings für eine permanente Überwachung nicht aus, zumal eine solche im Hinblick auf eine nicht zu repressive behördliche Handhabung auch nicht opportun scheint. Die Gemeinde ahndet aber auch bei Anzeigen durch Dritte, ohne dass an dieser Stelle zum Denunziantentum aufgerufen werden soll. Die straßenverkehrsrechtliche Problematik des individuellen Fehlverhaltens kann jedenfalls durch den Bebauungsplan nicht gelöst werden.

Der Entwurf sieht folgende Stellplatzregelung vor:

Je Wohneinheit über 50 m² Wohnfläche (ermittelt nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)) sind mindestens zwei der Garagenverordnung entsprechende Kfz-Stellplätze herzustellen.

Dies entspricht einer Erhöhung gegenüber der bisher gültigen gesetzlichen Regelung von 1,0. Weitere Zulässigkeitsvoraussetzung für die

Kenntnisnahme / Wird nicht berücksichtigt.

Wird nicht berücksichtigt.

<p>3. Es handelt sich nicht um Kleinhäuser bei 75qm geplanter Grundfläche. Sie benutzen selbst unter Punkt 5 (Überbaubare Grundstücksfläche) den Begriff Klein-Häuser, Tiny Häuser, Flying Spaces. Bei 75qm überbaubarer Grundstücksfläche handelt es sich um ein normales Wohnhaus. Die von Ihnen benutzten und angeführten Haustypen dürfen auf alle Fälle höchstens 50% der von Ihnen angeführten nutzbaren überbaubaren Grundstücksfläche betragen. In diesen neuen zusätzlichen Häusern gibt es deutlich mehr Wohnraum durch die Anhebung der Traufhöhe und viele weitere Maßnahmen wie Dachgauben (Vollgeschoss) welche dann einen Wohnraum von ca. 140qm ermöglichen. Diese von Ihnen viel zu groß geplanten zusätzlichen Baufenster haben erhebliche Konsequenzen, z.B. bei Grenzabstand. Unsere Forderung ist eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche auf die von Klein-Häuser, Tiny Häuser, Flying Spaces benötigte Grundfläche von 37,5qm. Dies ergibt Wohnflächen von ca. 60qm welche dann den genannten Begrifflichkeiten Klein-Häuser, Tiny Häuser oder Flying Spaces auch entsprechen.</p>	<p>Kleinwohnhäusern ist schon bislang im Entwurf gewesen, dass, dass die nach der Örtlichen Bauvorschrift für die Gesamtnutzung des Grundstücks notwendigen Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden können (d.h. für bestehende Wohngebäude müssen ggf. weitere Stellplätze geschaffen werden). Insofern erschließt sich die Bemerkung der Einwender nicht.</p> <p>Die genannten Begrifflichkeiten entsprechen keiner feststehenden oder genormten Definition. Es obliegt vielmehr der Gemeinde in Ausformung ihres Planungswillens festzulegen, in welchem Umfang derlei Bauformen zugelassen werden sollen. Die Verwaltung hält die geplante Größe von 75 m² im Hinblick auf die im Plangebiet zur Verfügung stehenden Grundstücksgrößen für angemessen, zumal entsprechende Gebäude regelmäßig nur eingeschossig ausgeführt werden. Dies wird sichergestellt dadurch, dass die Regelung zur entsprechend angepasst wird. Dachgauben und der Ausbau der Dachgeschosse wird bei solchen Gebäuden ausgeschlossen. Es kann somit nicht zu den geschilderten m²-Zahlen kommen.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt.</p>
---	--	---------------------------------------

4. Grenzabstand der Bebauung

Hier haben wir seit zig Jahren auch mit Frau Probleme, die Ihr Generationenhäuschen bauen möchte. Das Ganze war auch schon vor Gericht. Genauso mit dem anderen Nachbarn Herr Die Gemeinde verschärft nun durch die Änderung des Bebauungsplans vom 8.1.20222 diese Situation erheblich. Sie genehmigen mit Ihrer Planung eine grenznahe Bebauung unter den angegebenen Maßen. Wir haben z.B. mit Frau und genau an der Stelle an der das Altershäuschen gebaut werden soll das Problem, dass Grenzbeplantungen, welche dann nicht zurückgeschnitten werden, zu massiven Zufahrtsproblemen zu unserem Haus führen.



An der Einfahrt gibt es einen Bereich der geschottert war. Auch hier ist durch Frau eine Bepflanzung erfolgt, so dass es uns deutlich erschwert wird in den Riedweg von unserer Hauszufahrt ab zu biegen. Siehe Foto links.

Der Rückschnitt von Grenzbeplantungen entlang einer Privatgrenze wie vorliegend ist keine öffentlich-rechtliche Angelegenheit, sondern eine rein zivilrechtliche Problematik, die unter den Beteiligten oder ggf. gerichtlich zu klären ist.

Die Bebauungsplanung der Gemeinde verschärft das Problem nicht. Es gelten weiterhin uneingeschränkt die baurechtlichen Abstandsvorschriften, die sich aus dem Gesetz (Landesbauordnung - LBO) ergeben, auch für das geplante Kleinwohnhaus. Des Weiteren gelten ebenfalls weiterhin uneingeschränkt die nachbarrechtlichen Vorschriften über das Anpflanzen und Pflegen von Gehölzen.

Kenntnisnahme

Das Problem der Grenzbeplantung ist auch auf der gegenüberliegenden Seite am Grundstück sichtbar.

Die Auswirkungen sind erhebliche Zufahrtbeschränkungen zu unserem Haus. Alle Fotos sind am Tag des Schreibens aufgenommen worden.

Wir hoffen, dass damit die für die Überarbeitung des Bebauungsplans Verantwortlichen verstehen, dass eine Nachverdichtung mit zu geringen Grenzabständen dann unmittelbar in weiterem Rechtsstreit unter Nachbarn führt.

Wir fordern: Ein Bauabstands – Grenzabstand nach LBO §5 von von 2,5 m bei Außenwänden unter 5 m Länge reichen 2 m. Einer Aufweichung der LBO §5 durch die Änderung des Bebauungsplans Riedweg vom 8.12.2022 wird widersprochen.

Da es sich ja um keinen kleinen Häuser handelt, sondern um normale Häuser, ist dieser zwingend



5. Grenzabstand Bepflanzung

Das Problem ist in Punkt 4 erörtert. Die Bepflanzungsabstände sind, wie Sie daran erkennen, ein wichtiger Punkt um den Nachbarschaftsfrieden zu wahren.

Wir fordern zwingend auch einen Grenzabstand von Bäumen zu den anderen Grundstücksgrenzen wie z.B. zu dem privaten Zufahrtsweg zu unserem Haus. Denn wie sollen wir, wenn hier Bäume stehen, unsere Verkehrsfläche zur Hauszufahrt noch nutzen?

Wir fordern: Die in dem in Baden-Württembergischen geltenden Nachbarrecht definierten Pflanzabstände an allen Grundstücksgrenzen verbindlich vor zu schreiben. Diese sind:

- Großwüchsige Bäume 8,00 m
- Mittelgroße und schmale Bäume 4,00 m
- Mittelstarke Obstbäume über 4,00 m Wuchshöhe 3,00 m
- schwach wachsende Bäume bis 4,00 m Wuchshöhe 2,00 m
- Sträucher bis 1,80 m Höhe 0,50 m
- Hecken bis 1,80 m Höhe 0,50 m

Wir fordern Sie auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen.

Es erschließt sich nicht, weshalb die Einwender annehmen, die gesetzlichen Grenzabstandsvorschriften würden in irgendeiner Form ausgehebelt. Dies ist nicht der Fall. Auch für Kleinwohnhäuser gelten die Abstandsvorschriften des § 5 LBO.

Auf die vorigen Ausführungen wird verwiesen. Die Forderung nach Einhaltung des Nachbarrechtsgesetzes läuft ins Leere, da das Nachbarrechtsgesetz durch die Planung der Gemeinde nicht zur Disposition gestellt wird, sondern uneingeschränkt weiter gilt. Die Einwender müssen leider ggf. ihre Rechte selbst geltend machen, die Gemeinde ist hierzu aufgrund des zivilrechtlichen Charakters nicht berufen. Die Abstände brauchen aufgrund der unmittelbaren gesetzlichen Geltung nicht nochmals festgeschrieben werden.

An der Änderung soll aufgrund der unveränderten städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde nach Maßgabe der obigen Ausführungen festgehalten werden.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Wird nicht berücksichtigt.

<p><u>Stellungnahme 1 aus der Öffentlichkeit vom 03.02.2023 und Stellungnahme 2 aus der Öffentlichkeit vom 03.02.2023</u></p> <p>Wegen des Wortlauts wird auf die Anlagen 3 und 4 zur Drucksache verwiesen.</p>	<p>Aufgrund der inhaltsgleichen Stellungnahmen werden diese Stellungnahmen gesammelt beantwortet. Hierzu wird auf die vorigen Ausführungen und den Vorschlag zur Zweiteilung des Verfahrens verwiesen.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p>
<p><u>Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 01.02.2023</u></p> <p>Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht werden <i>keine grundlegenden Bedenken</i> vorgebracht. Zu den Entwurfsunterlagen werden nachfolgende <i>Anregungen und Hinweise</i> gegeben.</p> <p><u>Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2. Art der baulichen Nutzung</u></p> <p>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.</p>	<p>Die Zulassung entsprechender Nutzungen entspricht angesichts des Gebietscharakters nicht den Vorstellungen der Gemeinde. Die Regelung war aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen worden und wurde entsprechend angepasst. Die Mischgebietsfestsetzung entfällt vor dem Hintergrund des angepassten Geltungsbereiches und des geplanten selbstständigen Änderungsbebauungsplans „Riedweg – südwestlicher Teil“ der den bislang entsprechend ausgewiesenen Bereich überplant.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p>

<p><u>Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3. Maß der baulichen Nutzung</u></p> <p>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.</p> <p>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)</p>	<p>Der Hinweis ist zutreffend. Die Regelung wird entsprechend ergänzt, dass im Falle des Dachgeschosses als Vollgeschoss sich die GFZ auf 0,8 erhöht, damit die festgesetzte GRZ von 0,4 ausgeschöpft werden kann. Die Festsetzung Ziffer 5.3 wird ergänzt, dass zur Zulassung entsprechender Kleinwohnhäuser ausnahmsweise GRZ-Überschreitungen zugelassen werden können, sofern diese für die Errichtung entsprechender Gebäude notwendig werden.</p> <p>Die Regelung wird entsprechend angepasst. So sollen Geländeänderungen nur zulässig sein, sofern sie auf dem eigenen Grundstück auslaufen und an das jeweilige Nachbargelände angeglichen werden.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>
--	---	---

<p><u>Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5. Überbaubare Grundstücksfläche</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Regelung wird demzufolge angepasst, sodass die Ausnahmeregelung in eine allgemeine Zulässigkeit überführt wird. Da hierfür klare Kriterien gegeben und die entsprechenden Gebäude entsprechend begrenzt sind, bestehen diesbezüglich vor dem Hintergrund des gemeindlichen Planungswillens und der Zielsetzung, entsprechenden Wohnraum zu schaffen, bei der vorliegenden Ausgangslage keine Bedenken. Wenn es eine entsprechende Anzahl Grundstücke gibt, die in Frage kommen, so sollen diese von einer entsprechenden Regelung auch Gebrauch machen können. Durch die Regelung zulässiger Bereiche im Text sind auch die städtebaulichen Belange, die die Gebäudestellung betreffen, ausreichend gewahrt.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p>
---	---	-----------------------------

<p><u>Örtliche Bauvorschrift Nr. 1. Dachgestaltung</u></p> <p>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.</p>	<p>Entsprechend der obigen Ausführungen werden die Kleinhäuser nur eingeschossig zugelassen. Daher entfällt die geschilderte Thematik. Die Regelung wird entsprechend angepasst.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p>
<p><u>Örtliche Bauvorschrift Nr. 5. Kfz-Stellplätze</u></p> <p>Es wird um Prüfung gebeten, ob der Verweis auf die Garagenverordnung zutreffend ist oder hier ein Verweis auf die VWV Stellplätze angedacht war.</p>	<p>Gemeint war, dass die notwendigen Stellplätze der Garagenverordnung und den dort vorgegebenen Maßen entsprechen müssen. Da sich dies aber unmittelbar aus der Garagenverordnung ergibt, wird dieser Passus gestrichen.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p>
<p><u>Redaktioneller Hinweis zu den Rechtsgrundlagen</u></p> <p>Die im Textteil sowie in der Präambel der Satzung angegebenen Rechtsgrundlagen entsprechen z. T. nicht dem aktuellen Stand der Gesetzgebung. Das <i>Baugesetzbuch (BauGB)</i> wurde zwischenzeitlich geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) und die <i>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</i> durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).</p>	<p>Die Rechtsgrundlagen wurden angepasst.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p>

Weitere vom Landratsamt geprüfte Belange Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde und seitens des Umweltschutzamtes werden keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise zur geplanten Bebauungsplanänderung vorgebracht.		Kenntnisnahme
---	--	---------------

Den 27.06.2023

gez. Adam