

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 87/2023

Gemeinderat

Ortschaftsrat
Rübgarten

öffentlich

05.09.2023
AZ 621.41
Stefan Adam

**5. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Forstäcker III",
Rübgarten, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**
- Aufstellungsbeschluss
- Entwurfsfeststellung

I. Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Forstäcker III“, Rübgarten, werden entsprechend den Darstellungen in der Begründung gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO) geändert.
2. Die Änderungsentwürfe, bestehend aus dem Änderungsdeckblatt vom 05.09.2023 (Anlage 1), der Satzung vom 05.09.2023 (Anlage 2) sowie dem Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 05.09.2023 (Anlage 3), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 05.09.2023 (Anlage 4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

II. Begründung

Der Bebauungsplan „Forstäcker III“, der in seiner ursprünglichen Fassung am 26.04.1996 in Kraft getreten ist, setzt die städtebauliche Ordnung für das Gebiet der Quellenstraße fest. Der Bebauungsplan wurde mehrfach geändert und punktuell überarbeitet, zuletzt mit der am 15.04.2016 in Kraft getretenen 4. Änderung, mit der vor allem die Zulässigkeitsmaßstäbe für Garagen und Carports flexibilisiert und einige kleinere Anpassungen vorgenommen wurden. Nun ergibt sich weiterer Änderungsbedarf, resultierend aus den aktuellen Entwicklungen im Bereich der erneuerbaren Energien. Eine mit den Zulässigkeitsmaßstäben für Garagen und Carports weiterhin korrespondierende Regelung soll für Nebenanlagen geschaffen werden, die formal den Gebäudebegriff der Landesbauordnung erfüllen, aber keine Carports sind, und mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie belegt sind (z.B. auf einer entsprechenden Trägerkonstruktion). Hierbei handelt es sich um eine baurechtliche Feinheit in der Unterscheidung von Carports mit Solardach und PV-/Solaranlagen, unter denen auch geparkt werden kann, die vorliegend entsprechend abgebildet werden

soll. Die städtebauliche Wirkung solcher Anlagen ist dieselbe wie bei Carports. In diesem Zuge soll ermöglicht werden, dass an das Hauptgebäude angebaute Carports oder Tragkonstruktionen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ausnahmsweise auch mit einem geneigten Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 5 und 15° zugelassen werden können, da sich dies im Einzelfall gestalterisch vorteilhafter darstellen könnte, als das eigentlich vorgeschriebene Satteldach, wenn ein Flachdach zur Optimierung der Sonnenenergienutzung nicht in Frage kommt bzw. aufgeständerte und damit deutlich stärker in Erscheinung tretende Module erfordern würde. Auf das in Anlage 6 beigefügte Beispiel einer am Gebäude Quellenstraße 66 entsprechend angedachten Maßnahme wird zur Verdeutlichung verwiesen.

Weiterer Anpassungsbedarf ergibt sich im Bereich der Regelungen für Nebengebäude, so soll der Verschiebung der Rechtsgrundlage für notwendige Fahrradstellplätze aus § 35 LBO nach § 37 LBO deklaratorisch Rechnung getragen und zudem klargestellt werden, dass die Gestaltungsvorgaben für Nebengebäude nicht für Gewächshäuser gelten.

Der Regelung in § 74 Abs. 1 Satz 2 LBO, dass gestalterische Anforderungen grundsätzlich nur zulässig sind, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen, soll mit einer entsprechenden allgemeinen Regelung in den Örtlichen Bauvorschriften Rechnung getragen werden.

Die Zulässigkeitsmaßstäbe für Dachaufbauten sollen auf die gemeindeweit gültigen Vorgaben erweitert werden. Dieses Regelungssystem hat sich bewährt und schafft einen angemessenen Ausgleich zwischen gestalterischen Vorgaben und guter Ausnutzbarkeit der Dachgeschosse.

Aufgrund der angespannten verkehrlichen Situation im Plangebiet mit einem vergleichsweise hohen Grad an Verdichtung und gleichzeitig sehr eingeschränkten Parkmöglichkeiten auf den öffentlichen Verkehrsflächen soll für künftige Vorhaben der Stellplatzsschlüssel auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit über 50 m² angehoben werden.

Da die Grundzüge der Planung durch die angedachten Änderungen nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung kommen. So erfolgt nun zunächst die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des Änderungsdeckblatts vom 05.09.2023
- Anlage 2: Entwurf der Satzung vom 05.09.2023
- Anlage 3: Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 05.09.2023
- Anlage 4: Entwurf der Begründung vom 05.09.2023
- Anlage 5: Textteil und örtliche Bauvorschriften in der bislang gültigen Fassung
- Anlage 6: Beispielskizze einer entsprechenden Anlage, Grundstück Quellenstraße 66