

Anlage 2 zur Drucksache Nr. 25/2024

Änderung des Ortsbauplans „Beckenwasen“, Rübgarten, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 338/1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – Abwägungstabelle vom 22.04.2024

Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 27.09.2023

Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte

Zu der geplanten Änderung des Ortsbauplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht keine Bedenken vorgebracht. Zu den mit E-Mail der Gemeinde vom 27.07.2023 übersandten Entwurfsunterlagen werden nachfolgend aufgeführte Anregungen/Hinweise gegeben.

Bezeichnung der Änderung

Die Entwurfsunterlagen tragen die Bezeichnung Änderung des Ortsbauplans „Im Beckenwasen“. Nach Aktenlage des Landratsamtes wurde das Planwerk bislang jedoch als Ortsbauplan „Beckenwasen“ bezeichnet. Es wird um Prüfung und ggf. um Klarstellung im weiteren Verfahren gebeten.

*Bewertung der Verwaltung / **Beschlussvorschlag:***

*Der Hinweis des Landratsamts ist zutreffend, die Bezeichnung wurde angepasst. / **Wird berücksichtigt.***

Beschränkung der Nachverdichtung auf einzelnes Grundstück

Gemäß den Ausführungen in der Begründung ist die beabsichtigte Änderung eine Maßnahme der Innenentwicklung, die der moderaten Ausweitung der Baumöglichkeiten auf einer bislang nicht überbaubaren Innenbereichsfläche sowie der weiteren Nachverdichtung dienen soll. Es wird angeregt, die damit verbundene Zielsetzung einer effizienteren Flächennutzung im Bestand, die eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entsprechend reduziert, nicht nur im Bedarfsfall anlassbezogen auf ein einzelnes Grundstück zu beschränken, sondern im weiteren Verfahren zu prüfen, ob entsprechende oder vergleichbare Änderungen im Sinne einer Bauleitplanung auch im weiteren Geltungsbereich des Ortsbauplans „Beckenwasen“ in Frage kommen und damit ein weiterer Beitrag zur Innenentwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB („Innen- vor Außenentwicklung“) geleistet werden kann.

*Bewertung der Verwaltung / **Beschlussvorschlag:***

Dieser Hinweis ist grundsätzlich berechtigt und nachvollziehbar. Es gibt auch im weiteren Gebiet des Bebauungsplans mit Sicherheit Grundstücke, die für eine weitere Nachverdichtung in Frage kommen. Bislang hat sich aber die Vorgehensweise bewährt, in solchen Fällen im Einzelfall die Erweiterung von Baurechten zu prüfen und ggf. umzusetzen. Dies dient der beschleunigten Erlangung des jeweiligen Baurechts und der Verfahrenseffizienz, wohingegen eine Angebotsplanung für den gesamten Bereich sehr aufwendig wäre. Dazuhin kommt, dass nach der Beschlusslage des Gemeinderats in derlei Fällen die Planungsbegünstigten die Verfahrenskosten zu tragen haben und die neu

entstehenden Baurechte mit einer Bauverpflichtung belegt werden müssen, um den mit der Planung verfolgten Zweck abzusichern. Hierzu sind in der Regel nur die Grundstückseigentümer bereit, die einen konkreten Bauwunsch haben, weshalb die gewählte Vorgehensweise regelmäßig erforderlich ist, um die Zielsetzungen der Beschlusslage des Gemeinderats entsprechend abzusichern. / **Kenntnisnahme, wird nicht berücksichtigt.**

Gegenstand und Inhalt der Änderung

Durch die vorliegende Änderung des Ortsbauplans „Beckenwasen“ wird insgesamt ein neues Planwerk mit eigenständiger zeichnerischer und textlicher Plangrundlage geschaffen, das für das Flurstück Nr. 338/1 an die Stelle des bisher geltenden Ortsbauplans tritt. Der Ursprungsplan gilt nur für den nicht von der Änderung erfassten Bereich weiter. Daher erscheint es zweckdienlich, dies ggf. auch in der Bezeichnung des neuen, selbständigen Bebauungsplanes zum Ausdruck zu bringen; Beispiel: Bebauungsplan „Beckenwasen Flst. Nr. 338/1“.

*Bewertung der Verwaltung / **Beschlussvorschlag:***

*Auch dieser Hinweis ist grundsätzlich berechtigt. In der Planungshistorie der Gemeinde Pliezhausen hat es sich aber eingebürgert, derartige Verfahren weiterhin als Änderung des jeweiligen Planwerks zu bezeichnen, auch, um die Historie und den Bezug zum Ursprungsplan zu verdeutlichen. Daran sollte aus Sicht der Verwaltung festgehalten und keine neue Benennungssystematik eingeführt werden. / **Kenntnisnahme, wird nicht berücksichtigt.***

Hinweis zu den Rechtsgrundlagen

Die im Textteil und in der Satzung angegebenen Rechtsgrundlagen entsprechen z. T. nicht dem aktuellen Stand der Gesetzgebung, da diese zwischenzeitlich angepasst wurde. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) die Gemeindeordnung (GemO) zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

*Bewertung der Verwaltung / **Beschlussvorschlag:***

*Die Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert. / **Wird berücksichtigt.***

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde werden keine grundlegenden Bedenken vorgebracht. Nachfolgend jedoch einige Hinweise die im Zuge der Änderung des Ortsbauplans berücksichtigt und in den Textteil aufgenommen werden sollten.

Beschränkung der Beleuchtung

Zur Minderung von Störungen der Fauna ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Fullcut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, sodass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten, die Lichtpunkthöhe darf

maximal 4 Meter betragen. Die Beleuchtung ist mit einer zeit- oder Sensorgesteuerten Abschaltvorrichtung oder Dimmfunktion auszustatten und die Beleuchtungsstärke angepasst an die Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur darf maximal 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

Vermeidung von Vogelschlag

Um Kollision von Vögeln an Glas- oder Metallfassaden zu reduzieren, sind stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht zu vermeiden. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien einzusetzen. Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirken. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind in der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (https://www.vogelwarte.ch/assets/files/publications/upload2017/schmid_2012_voegel_glas_licht_de.pdf).

*Bewertung der Verwaltung / **Beschlussvorschlag:**
Die Hinweise wurden ergänzt. / **Wird berücksichtigt.***

Belange der Abwassertechnischen Erschließung

Nach örtlicher Bauvorschrift Ziffer 1.1 sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 50° zulässig. Eine Begrünung von Steildächern (ab 25°) ist zwar technisch möglich, in Herstellung und Unterhaltung aber aufwendiger und bzgl. Regenwasserrückhaltung weniger wirksam. Aus wasserwirtschaftlichen Gründen wäre ein zu begrünendes Flachdach vorteilhaft. Als zurückliegendes Gebäude kann dies auch städtebaulich vertretbar sein. Nach örtlicher Bauvorschrift 1.6 sind „Flachdächer von Garagen und Carports „extensiv oder intensiv zu begrünen“. Die Substratstärke „mindestens 10 cm“ wird lediglich „empfohlen“. Demnach sind auch Gründächer mit weniger Substrat zulässig. Substratstärken ≥ 10 cm haben einen wesentlich größeren Rückhalteeffekt für Niederschlagswasser. Aus wasserwirtschaftlichen und Klimaschutz-Gründen sollte eine klare Vorgabe ≥ 10 cm getroffen werden. Nach örtlicher Bauvorschrift 4 sind nicht überbauten Flächen und Stellplätze durchlässig zu befestigen. Näher beschrieben sind nicht zulässige Befestigungen. Gut wäre (auch) zulässige Befestigungen zu benennen - z.B.: Pflaster mit offenen Fugen, Schotterrasen, Verbundsteine mit Sickerfugen Sickersteine/Dränsteine, Rasengittersteine (Reihenfolge mit zunehmender Durchlässigkeit). Nach der örtlichen Bauvorschrift 8 ist Niederschlagswasser in Mulden mit 30 cm Einstau über 30 cm belebten Oberboden zu versickern, deren Fläche mind. 10 % der angeschlossenen undurchlässigen Fläche entspricht. Dies setzt ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes voraus und kann ausreichen, wenn ein Durchlässigkeitswert $kF > 1$ x

10-5 m/s vorliegt. Vorhandene Kenntnisse über die Durchlässigkeit des anstehenden Bodens sollten dazu herangezogen werden. Sofern die Durchlässigkeit des Bodens geringer ist, wird Vollfüllung der Mulde häufiger erreicht. Ein planmäßiger Überlauf - ggf. mit rückstaugesichertem Anschluss an die Kanalisation - ist in jedem Fall erforderlich und sollte auch festgesetzt werden. Eine Kombination Mulde / Retentionszisterne kann im Betrieb problematisch sein, weil das Überlaufwasser aus der Mulde mehr Laub u.a. in die Zisterne einträgt. Möglich wäre bei nicht ausreichender Versickerungskapazität oder Fläche, die zur Verfügung steht eine Mulden-Rigole anzuordnen. Alternativ die Retentionszisterne zu ermöglichen lässt dem Bauherren Wahlfreiheit.

*Bewertung der Verwaltung / **Beschlussvorschlag:***

Die Vorgabe der Dachneigung erfolgt anhand des umgebenden Bestands und dient einem gestalterisch harmonischen Einfügen in denselben mit der hergebrachten Dachform des Satteldachs. An dieser Vorgabe soll festgehalten werden.

Die Mindestsubstratstärke für die Dächer von Garagen und Carports soll nicht verbindlich vorgegeben werden, da die Begrüpfungspflicht keiner ökologischen Ausgleichspflicht folgt, sondern lediglich den allgemeinen Planungsgrundsätzen der Gemeinde. Daher sollen, auch um nicht die statischen Anforderungen zu erhöhen, diesbezüglich lediglich Empfehlungen abgegeben werden.

Die zulässigen Materialien für Stellplätze sollen nicht näher definiert werden. Es sollen lediglich unzulässige Materialien ausgeschlossen werden. Im Umkehrschluss ist alles, was nicht ausdrücklich unzulässig ist, erlaubt.

Die Sickerfähigkeit des Bodens ist erfahrungsgemäß nicht gut. Die vorgeschlagenen Anpassungen der Regelungen wurden daher vorgenommen.

/ Wird teilweise berücksichtigt.

Redaktioneller Hinweis

Die Dachneigung ist nach örtlicher Bauvorschrift Ziffer 1.1 zulässig mit „30° bis 50°“. Entsprechend dürfte sich die Angabe unter der Ziffer 1.2 „mindestens 28°“ für die Zulässigkeit von Dachaufbauten erübrigen.

*Bewertung der Verwaltung / **Beschlussvorschlag:***

*Es handelt sich hierbei um die Standardfestsetzung, die nicht auf die konkrete Situation angepasst wurde. Die Angabe wurde gestrichen. / **Wird berücksichtigt.***

Den 22.04.2024

gez. Adam