

Gemeinderatsdrucksache Nr. 36/2020

Beratungsfolge	Datum		
Bauausschuss	03.03.2020	Vorberatung	nichtöffentlich
Gemeinderat	30.06.2020	Beschlussfassung	öffentlich

Bebauungsplan "Brühl I – 3. Änderung"

hier: Satzungsbeschluss

Anl.: Bebauungsplan mit

- 1a. Zeichnerischen Teil (Planteil) vom 22.08.2019
- 1b. Schriftlichen Teil (Textteil) vom 22.08.2019
- 2. Begründung vom 22.08.2019
- 3. Stellungnahme der Behörden und der Öffentlichkeit
- 4. Satzungstext

Bz.: GR-DS Nr. 82/2019

Beschlussvorschlag:

- 1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes "Brühl I 3. Änderung", Gemarkung Pfullingen vom 22.08.2019 vorgebrachten Stellungnahmen werden, wie in Anlage 3 unter "Beschlussvorschlag" aufgeführt, behandelt.
- 2. Der Bebauungsplan "Brühl I 3. Änderung", Gemarkung Pfullingen vom 22.08.2019 wird als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wird die Begründung vom 22.08.2019 festgestellt.

Schrenk Bürgermeister

<u>Finanzierungsübersicht:</u>							
Direkte finanzie	Direkte finanzielle Auswirkungen auf den Haushaltsplan: ☐ Ja ☐ Nein						
Bemerkungen:	Kostenrah	men / Kos	stenschätzung /	Koste		-	. .
GESAMTKOST der Maßnahme		jährliche	Folgekosten	(Zus		ogene Einn e/Beiträge)	
		€		€			
Die Maßnahme	ist im Hau	shaltsplan	unter				
der Investition	snummer						
der Kostenstel Sachkonto	le/Kostent	räger/					
bzw. im Budget							
mit einem Ansatz von XXX Euro veranschlagt. Ausreichende Mittel sind vorhanden ÜPL / APL) Finanzierung Über-/außerplanmäßige Ausgaben:							
Betrag	Betrag Deckung über ☐ Mehreinnah. Erläuterungen ☐ Wenigerausg.						
€							
Bei Maßnahmen des Finanzhaushalts zusätzlich: Kalkulatorische Kosten:							

Die dargestellte Maßnahme hat unter Berücksichtigung der nachfolgenden Annahmen Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt.

Angenommene Nutzungsdauer (ND): XX Jahre -> jährl. AfA-Satz: XX Prozent Kalk. Zins = (Buchwert 01.01. + Buchwert 31.12.) x 0,5 x Zinssatz 3,5 %

	Jahr der	Jahr der	Jahr der	Jahr der
	Investition	Investition + 1	Investition + 2	Investition + 3
Abschreibung				
Kalk. Zinsen				

Sachverhalt:

Allgemein

Am 08.10.2019 hat der Gemeinderat der Stadt Pfullingen die öffentliche Auslegung – Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB – des Bebauungsplanes "Brühl I – 3. Änderung" in öffentlicher Sitzung beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 15.11.2019 bis einschließlich 16.12.2019 statt. Während der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen. Von Seiten der Behörden ging eine Stellungnahme ein.

Die Stellungnahmen sind in Anlage 3 mit Beschlussvorschlag aufgeführt und führten zu keiner inhaltlichen Änderung beim Entwurf des Bebauungsplanes "Brühl I - 3. Änderung", Gemarkung Pfullingen vom 22.08.2019.

Vor diesem Hintergrund kann der Bebauungsplan "Brühl I - 3. Änderung" als Satzung beschlossen werden.

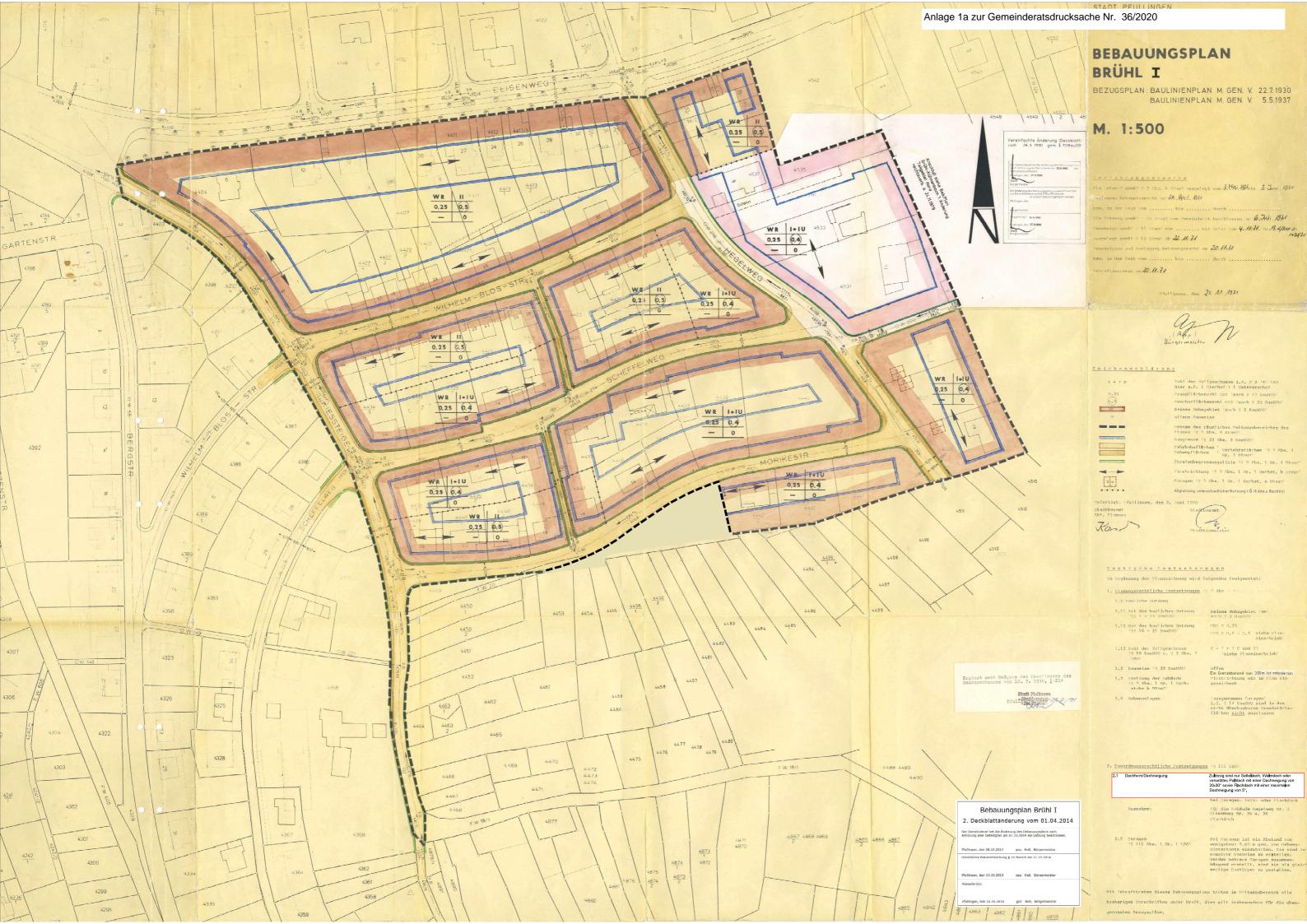
Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan "Brühl I" ist mit Bekanntmachung am 20.11.1971 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan "Brühl I" hat bereits zwei weitere Änderungen erfahren. Die letzte Änderung ist mit Bekanntmachung am 11.10.2014 in Kraft getreten.

Ziel und Zweck des Änderungsverfahrens ist es, zur Erhöhung der Flexibilität der Bebauung Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 5° als weitere bzw. zusätzliche Dachform zulässig zu machen. Zudem soll durch die Festsetzung von zusätzlich möglichen Flachdächern mit extensiver Dachbegrünung ein erster Baustein für die Verbesserung des Mikroklimas geschaffen werden.

Die Grundzüge der Planung werden von der geplanten Änderung, Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 5° als weitere bzw. zusätzliche Dachform, nicht berührt. Es besteht keine Pflicht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern ist nicht zu erwarten. Das Bebauungsplanverfahren wurde daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht nach § 13 (3) BauGB abgesehen.

Pfu	llingen,	18	3.0)2.	20	120



Stadt **Pfullingen**



Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

"Brühl I – 3. Änderung"

Gemarkung Pfullingen

Gesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.

Rechtsverordnungen

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, berichtigt S. 416), das zuletzt mehrfach durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBI S. 581, berichtigt S. 698), das zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBI. S. 161, 186) geändert worden ist.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
		i. V. m.
		§ 1 BauNVO
1.1.1	Reine Wohngebiete	§ 3 BauNVO
1.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
		i. V. m.
		§ 16 BauNVO
1.2.1	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	§ 19 BauNVO
	Grundflächenzahl (GRZ) 0,25	
1.2.2	Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche	§ 20 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse (Z) I + IU und II (siehe Planeinschrieb)	
	Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,40 – 0,50 (sieh Planeinschrieb)	
1.3	Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB
	Offene Bauweise	i. v .m
	Ein Grenzabstand von 3,50 m ist erforderlich.	§ 22 BauNVO
1.4	Nebenanlagen	§ 9 (1) 4 BauGB
	(ausgenommen Garagen) i. S. § 14 BauNVO sind in den	i. v .m
	nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.	§ 14 BauNVO

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	§ 74 (1) 1 LBO
2.1.1	Dachform/Dachneigung der Hauptbaukörper Firstrichtung wie im Plan eingezeichnet.	§ 74 (1) 1 LBO

	Zulässig sind nur Satteldach, Walmdach oder versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 20-30° sowie Flach- dach mit einer maximalen Dachneigung von 5°. Bei Garagen: Pult- oder Flachdach.	
2.1.2	Dachflächen von Flachdächern sowie Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden, Gebäudeteilen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen, mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen, sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubtrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieanlagen ist zulässig. Die Eigenschaften (Kleinklima, Wasserspeichervermögen, etc.) einer funktionierenden extensiven Dachbegrünung dürfen durch die Photovoltaik und Solartermieanlagen nicht eingeschränkt werden.	§ 74 (1) 1 LBO
2.1.3	Garagen Bei Garagen ist ein Abstand von wenigstens 5,00 m gemessen von Gehweghinterkante einzuhalten. Sie sind in massiver Bauweise zu erstellen. Werden mehrere Garagen zusammenhängend erstellt, sind sie als gleichwertige Baukörper zu gestalten.	§ 74 (1) 1 LBO i. V. m. § 37 LBO
2.2	Ordnungswidrigkeiten Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.	§ 75 (3) 2 LBO

3. Hinweise/Empfehlungen

3.1	Duldungspflicht	§ 126 (1) BauGB
	Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden hat.	

3.2	Artenschutz	§ 44 BNatSchG
	Im Baugenehmigungsverfahren sind die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen definiert, zu berücksichtigen.	

Aufgestellt: Pfullingen, den 22.08.2019

Stadtbauamt

Ausgefertigt: Pfullingen, den

Bürgermeister

Stadt **Pfullingen**



Begründung

Bebauungsplan

"Brühl I – 3. Änderung"

Gemarkung Pfullingen

Inhalt

- 1. Anlass und Zweck der Planung
- 2. Lage und Geltungsbereich
- 3. Planerische Rahmenbedingungen
- 4. Planungskonzeption
- 5. Örtliche Bauvorschriften
- 6. Planverwirklichung

1. Anlass und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan "Brühl I" ist mit Bekanntmachung am 20.11.1971 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan "Brühl I" hat bereits zwei weitere Änderungen erfahren. Die letzte Änderung ist mit Bekanntmachung am 11.10.2014 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan "Brühl I – 2. Änderung" sieht im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter 2.1. Dachform/Dachneigung nur Satteldach, Walmdach oder ein versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 20-30° vor. Aktuell liegt der Stadtverwaltung ein Bauantrag vor. Im Rahmen des Bauantrags beantragt der Bauherr eine Befreiung von der festgesetzten Dachform. Es ist abweichend vom Bebauungsplan ein Flachdach geplant.

Eine Befreiung von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des seit 20.11.1971 rechtskräftigen Bebauungsplans ist nicht möglich, da aufgrund gesetzlicher Regelungen die Gewährung einer Befreiung bei Bebauungsplänen, die in der Zeit bis 15.07.1977 und nach dem 09.09.1995 rechtskräftig geworden sind, auf der Grundlage der Landesbauordnung zu erfolgen hat und auch nur unter folgenden Voraussetzungen möglich ist.

Die Abweichung von der festgesetzten Dachform städtebaulich vertretbar und entspricht auch der Verwaltungspraxis in städtebaulich vergleichbaren Fällen. Grundvoraussetzung für eine Abweichung vom geltenden Planungsrecht war und ist immer die Einhaltung der nach dem Bebauungsplan vorgegebenen Hüllkurve, d. h. ein Mehr an Baumasse ist nicht gegeben.

Um dem Antrag mit planungsrechtlichen Mitteln zu ermöglichen, ist eine ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzung erforderlich. Ziel des Änderungsverfahrens ist es daher Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 5° als weitere bzw. zusätzliche Dachform zulässig zu machen.

Des Weiteren ist zukünftig im Bereich der Stadtplanung den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (§ 1a (5) BauGB).

Je früher eine Anpassung erfolgt, desto geringer werden Schäden und Kosten ausfallen, die aufgrund verspätet ergriffener Maßnahmen auftreten können. Der Erfolg einer Anpassungsstrategie im Handlungsfeld Stadtplanung ist außerdem von einer für den jeweiligen Teilraum sorgfältig vorzunehmenden Maßnahmen abhängig.

Mit der geplanten Änderung soll zudem ein erster Baustein für die Verbesserung des Mikroklimas, durch die Festsetzung von zusätzlich möglichen Flachdächern mit extensiver Dachbegrünung geschaffen werden.

Die ökologischen Vorteile für eine Dachbegrünung liegen in einer Rückgewinnung von überbauten Vegetationsflächen – besonders in unseren dicht besiedelten Lebensräumen –, in der Verbesserung des Mikroklimas durch Ausgleich von Temperaturextremen, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung sowie in der hohen Wasserspeicherung und der somit verzögerten Abgabe von Überschusswasser, womit öffentliche Kanäle und Gewässer entlastet werden. Ein weiterer Effekt einer Dachbegrünung liegt in deren Filterwirkung. Stäube und Schadstoffe werden gebunden; durch Luft oder Niederschläge herangetragene Nährstoffe aufgenommen und verarbeitet.

Die Grundzüge der Planung werden von der geplanten Änderung, Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 5° als weitere bzw. zusätzliche Dachform, nicht berührt. Es besteht keine Pflicht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern ist nicht zu erwarten. Das Bebauungsplanverfahren wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht nach § 13 (3) BauGB abgesehen.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Wohngebiet "Brühl I – 3. Änderung" liegt "Vor dem Urselberg" im Osten von Pfullingen.

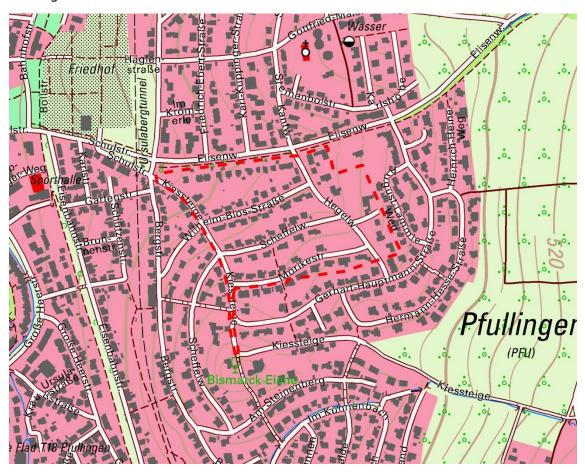


Abbildung 1 Lage im Stadtgrundriss

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Brühl I – 3. Änderung" wird im Wesentlichen im Norden durch den Elisenweg, im Osten durch den August-Lämmle-Weg, im Süden durch die Mörikestraße und im Westen durch die Kiessteige begrenzt (maßgebend ist der zeichnerische Teil zum Bebauungsplan).

Die 3. Änderung betrifft den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Brühl I".

3. Planerische Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist überwiegend mit freistehenden Einzelhäusern bebaut. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet "Brühl I-3. Änderung" als Wohnbaufläche dargestellt.



Abbildung 2 Flächennutzungsplan

Der am 20.11.1971 in Kraft getretene Bebauungsplan "Brühl I" weist ein reines Wohngebiet (WR) nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus.

Der Bebauungsplan sieht im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter 2.1. Dachform/Dachneigung nur Satteldach, Walmdach oder ein versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 20-30° vor.

4. Planungskonzeption

Zweck der Planung ist die Flexibilität der Bebauung zu erhöhen. Die vorhandene städtebauliche Struktur des Bebauungsplans wird beibehalten. Es wird lediglich eine ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzung unter 2.1 Dachform/Dachneigung eingefügt. Ziel des Änderungsverfahrens ist es ein Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 5° als weitere bzw. zusätzliche Dachform zulässig zu machen.

5. Örtliche Bauvorschriften

Flachdächer (FD) von Haupt- und Nebengebäuden, Gebäudeteilen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen, mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen, sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubtrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieanlagen ist zulässig. Die Eigenschaften (Kleinklima, Wasserspeichervermögen, etc.) einer funktionierenden extensiven Dachbegrünung dürfen durch die Photovoltaik und Solartermieanlagen nicht eingeschränkt werden.

Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern trifft Regelungen zur Verminderung von Oberflächenabflüssen (Regenwasserrückhalt und Regenwasserverdunstung), zur Gebietsdurchgrünung und zur Verbesserung des Siedlungsklimas. Die extensive Dachbegrünung hat eine Ausgleichseignung für die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaft und Erholung, Boden, Wasser sowie Klima und Luft.

6. Planverwirklichung

Es ist keine Bodenordnung notwendig. Die Grundzüge der Planung werden von der geplanten Änderung nicht berührt. Es besteht keine Pflicht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern ist nicht zu erwarten.

Aufgestellt: Pfullingen, den 22.08.2019

Stadtbauamt

Ausgefertigt: Pfullingen, den

Bürgermeister

T1	Bebauungsplan "Brühl I – 3. Änderung" – Beteiligung der Öffentlichkeit ¹⁾	
Lfd. Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1	Während der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen.	Wird zur Kenntnis genommen.
1)	•	Dienstag, 18.02.2020

¹⁾ Folgende Stellungnahmen sind bei der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 15.11.2019 bis einschließlich 16.12.2019 eingegangen;

Tabelle 1: Beteiligung der Öffentlichkeit

T2	Bebauungsplan "Brühl I – 3. Änderung" – Beteiligung der Behörden ¹⁾	
Lfd. Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1	Landratsamt Reutlingen 13.12.2019 Das Landratsamt Reutlingen gibt als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes "Brühl I – 3. Änderung" in Pfullingen und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet auf der Grundlage der von der Stadt Pfullingen mit E-Mail vom 04.11.2019 zur Verfügung gestellten Unterlagen die folgende Stellungnahme ab: Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht werden keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise vorgebracht. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes Zum Bebauungsplanentwurf, Stand: 22.08.2019, werden aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung in Ziffer 2.1.2 des Textteils werden begrüßt. Stellungnahme des Umweltschutzamtes	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1)	Von Seiten des Umweltschutzamtes werden keine Bedenken, Anregungen und Hinweise geäußert.	Dienstag, 18.02.2020

Folgende Stellungnahmen sind bei der Beteiligung der Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 15.11.2019 bis einschließlich 16.12.2019 eingegangen;

Tabelle 2: Beteiligung der Behörden



STADT PFULLINGEN

S A T Z U N G über den Bebauungsplan "Brühl I – 3. Änderung"

Nach § 10 BauGB, § 74 LBO i.V. mit § 4 GemO für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Pfullingen den Bebauungsplan "Brühl I – 3. Änderung" am als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan vom 22.08.2019 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus: Lageplan mit Zeichenerklärung und Textteil vom 22.08.2019.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeit i.S. von § 75 LBO handelt, werden auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

§ 5

Begründung

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die Begründung vom 22.08.2019 beigefügt, die jedoch nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans ist.

Ausgefertigt: Pfullingen, den

Bürgermeister