



Gemeinde Uetze  
Herrn Bürgermeister Werner Backeberg  
Marktstraße 9  
31311 Uetze

Samstag, 6. Juni 2020

Antrag der SPD-Fraktion im Gemeinderat Uetze gemäß § 7 der Geschäftsordnung  
Planungs-Grundsätze für nachhaltiges Bauen in der Gemeinde Uetze

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates Uetze,

Die SPD-Fraktion im Gemeinderat Uetze stellt den Antrag, Grundsätze für nachhaltiges Bauen in der Gemeinde Uetze festzuhalten, die bei der Ausweisung neuer Baugebiete sowie dem Neubau, der Sanierung und dem Ausbau von Straßen und Infrastruktur zu Grunde gelegt werden sollen. Die hier festgelegten Grundsätze sind mit den jeweiligen Gegebenheiten vor Ort, den Ansprüchen an die konkrete Planung und der wirtschaftlichen Zumutbarkeit abzuwägen und in Einklang zu bringen.

## 1 Bauleitplanung

### 1.1 Allgemeines

Die Priorisierung von Bauleitplänen ist dahingehend anzupassen, dass Bebauungspläne, die der Innenentwicklung und Nachverdichtung (Hinterbebauung, Lückenbebauung, ...) dienen, mit der Priorität 1 zu behandeln sind. Diese Bebauungspläne dienen nicht nur zur Begrenzung des Flächenverbrauchs, sondern auch zum Schutz unbesiedelter, klimawirksamer Freiräume.

### 1.2 Einbindung ins Umfeld

Bei der Konzeption von Baugebieten sollen Fuß- und Radverbindungen in die Umgebung beachtet werden.

## 2 Bebauungspläne

Alle folgenden Grundsätze sind nur wenn eine Sinnhaftigkeit gegeben ist, festzusetzen bzw. anzuwenden. Einige Festsetzungen sollten nur in Teilen des auszuweisenden Gebietes getroffen werden.

### 2.1 Nutzungsmischung

Von der Ausweisung reiner Wohngebiete wird weitestgehend Abstand genommen, um beispielsweise die Ansiedlung von Kleingewerbe zu ermöglichen, das für die einzelnen Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit bietet wohnortnah zu arbeiten (z. B. bei Selbstständigkeit). Gleiches gilt bezüglich der Versorgung mit Dienstleistungen.

### 2.2 Ausweisungen

**Flächen zum Anpflanzen / Ausgleichsflächen**

**Im Gebiet**

Ein wesentlicher Teil des Ausgleichs für den ökologischen Eingriff (Versiegelung, ...) soll im Gebiet stattfinden. Dabei sollen wo möglich ein Anschluss an vorhandene Grünstrukturen geschaffen und bestehende Grünstrukturen erhalten werden. Die Flächen sollen dabei auch als gestaltendes Element fungieren beispielsweise angrenzend an den öffentlichen Raum.

#### **Außerhalb des Gebietes**

Bei Ausgleichsflächen außerhalb des Gebietes sollten Flächen nahe ehemaligen Boden- bzw. Kiesabbaustätten und Flächen in der Nähe von Gewässern bevorzugt berücksichtigt werden.

In der Praxis der Bauleitplanung kommt es durch die Suche nach Ausgleichsflächen für Kompensationsmaßnahmen immer wieder zu Herausforderungen bei der Flächenverfügbarkeit, die eine Verzögerung bei der Planung zur Folge haben. Daher soll die Gemeinde Uetze die Bildung des sogenannten Flächenpools weiter vorantreiben und weitere Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind, differenziert nach Eigentumsverhältnissen, Verfügbarkeit und Ausgleichspotenzialen erfassen.

In einem zweiten Schritt sollten die Flächen durch Kauf, Pacht oder Grundbucheintragung gesichert werden, damit auf diese im Bedarfsfall zurückgegriffen werden kann.

Dabei steht nicht der Erwerb der Flächen in Gänze im Fokus, sondern die Möglichkeit im Vorfeld vom eigentlichen Bedarf bereits Maßnahmen auf den Flächen umsetzen zu können und die entsprechenden „Öko-Punkte“ einem sogenannten Öko-Konto zuzuführen, aus dem dann benötigte Kompensationen beglichen werden können. Das Anlegen eines Flächenpools samt Öko-Konto dient zum Einen dazu Ausgleichsflächen ökologisch sinnvoll mit einem konzeptionellen Mehrwert anzulegen und zum anderen auch zur gewünschten Beschleunigung von Planverfahren.

Als Alternative zur Bildung eines gemeindlichen Flächenpools kann auch die Beteiligung an einem übergemeindlichen Flächen- und Maßnahmenpool in Betracht kommen.

#### **Bebauungsplan und Straßenbau - Minimierung versiegelter Flächen**

##### **Fahrbahnen und Stellplatzflächen**

Die Fahrbahnbreiten sind, insbesondere bei einem Wohngebiet ohne Straßen mit Verbindungsfunktion, also reinen Anliegerstraßen auf die nötige Mindestbreite zu reduzieren. (§ 123 Abs. 2 BauGB)

Dabei gilt es die Bedarfe von Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungs- und Einsatzfahrzeugen zu beachten. Es wird eine Breite von 5,50 m (mit der Bitte um Prüfung, wenn möglich noch schmaler), die für die Begegnung von PKW/Lkw ausreichend ist, angestrebt. Da Parken an dieser Straße nicht möglich ist, sollten im Bebauungsplan Stellplatzflächen auf den Grundstücken festgesetzt oder separate Parkstreifen möglichst mit wasserdurchlässiger Oberfläche ausgewiesen werden.

##### **Fußwege**

Fußwege sollen aufgrund der geringen Fußgängerfrequenz in unseren Ortschaften (außerhalb der Ortskerne größerer Ortschaften) mit einer Breite von 1,50 m geplant werden.<sup>1</sup>

## 2.3 Festsetzungen

#### **Kompaktheit der Baukörper, Bebauungsdichte**

Durch die Festsetzung von Geschosshöhe sowie zulässiger Gebäudehöhe soll die Kompaktheit der Baukörper zu einer erhöhten Energieeffizienz der Gebäude sowie die Bebauungsdichte erhöht werden. Auch die Festsetzung der Mindest-Geschossflächenzahl kann zu einer Kompaktheit der Baukörper beitragen.

---

<sup>1</sup> die „Empfehlungen“ der FGSV geben Breitenmaße an, die dem Stand der Technik entsprechen. Sie sollen grundsätzlich eingehalten werden. Gleichwohl bleiben sie Empfehlungen, von denen in begründeten Fällen auch abgewichen werden kann. Für den Fall einer beengten dörflichen Ortsdurchfahrt ermöglichen die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) eine Mindestgehwegbreite von 1,50 m. Ob diese Situation für Ihren Fall zutrifft, vermag ich mangels Ortskenntnis nicht zu beurteilen. Unter verkehrlichen Aspekten kann ich Ihnen zustimmen. Bei nur noch wenigen anzubindenden Anliegern ist ein schmaleres Gehweg auch besser als gar kein Gehweg und dann wohl auch mit einer Breite unter 2,10 m auskömmlich. Kontakt zu Dankmar Alrutz Mit-Autor der Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (Schriftverkehr mit Dagmar Alrutz, korresp. Mitarbeiter FGSV Arbeitsgruppe, Arbeitsausschuss Stadtstraßen, Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen)

In Teilen des Gebietes sollten Gebäude mit mindestens zwei Geschossen festgesetzt werden.

### **Nutzung von erneuerbaren Energien**

In Teilen eines ausgewiesenen Gebietes soll die Festsetzung getroffen werden, bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung umzusetzen. (§ 9 I Nr. 23 b BauGB)

Sowie in Teilen des Gebietes durch eine Festsetzung verbindlich geregelt werden soll, dass für Gebäude und für sonstige zu bestimmende bauliche Anlagen technische Maßnahmen im Sinne des Klimaschutzes verbindlich geregelt werden (z. B. Photovoltaik auf Dächern, an Lärmschutzwänden, Böschungen, Zäunen u. ä., Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung, Leitungsnetze für Nahwärmenetze, Kabelschächte u. ä.).

Falls in den auszuweisenden Gebieten gegeben, ist eine verbindliche städtebauliche Vereinbarung mit den Grundstückskäufern zu schließen, vorhandene bzw. geplante Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung sowie von Solaranlagen für die Wärme-, Kälte- und Elektrizitätsversorgung zu nutzen. (§ 11 I Satz 2 Nr. 4 BauGB)

### **Zulässigkeit von Anlagen zur Erzeugung und Speicherung erneuerbarer Energien**

Als gewerbliche Nutzung sind Anlagen zur Erzeugung und Speicherung erneuerbarer Energien sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Dorf-, Kern- und Mischgebieten sowie Gewerbe- und Industriegebieten als Nutzungsart allgemein zulässig. In allgemeinen Wohngebieten sollten solche Anlagen als „ausnahmsweise zulässig“ festgesetzt werden. Unzulässig sind solche Anlagen in reinen Wohngebieten. Auch deswegen sollte auf die Ausweisung von reinen Wohngebieten weitestgehend verzichtet werden.

Darüber hinaus sollten in allen Gebieten nach §§ 2-11 BauNVO Anlagen zur Erzeugung und Speicherung erneuerbarer Energien als Nebenanlagen zugelassen werden.

### **Überschreitung der Grundflächenzahl für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien**

In den Bebauungsplänen sollen begrenzte Überschreitungen (z. B. 10 m<sup>2</sup>) der zulässigen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen (nach § 19 Abs. 4 BauNVO) insbesondere (also privilegiert) für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zugelassen werden.

### **Ausrichtung der Gebäude**

Die Ausrichtung der Gebäudekörper kann hinsichtlich der solaren Wärmenutzung sowohl für Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen auf der Dachfläche als auch hinsichtlich einer direkten Nutzung solarer Energie durch die Einstrahlung auf die Wand- / Fensterfläche sinnvoll sein. Eine Ausweisung zur Stellung der Gebäude soll daher nicht verfolgt werden.

### **Abstand Gebäude**

Ein Abstand zwischen den Gebäuden ermöglicht auch im Winter eine unverschattete Sonnen-Bestrahlung der südlichen Gebäudeflächen und sollte daher durch überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) festgesetzt werden.

### **Verschattung Baumpflanzungen**

Auch hinsichtlich Verschattungen durch Baumpflanzungen sollten Regelungen getroffen werden, um Verschattungen durch bestehende und zukünftige Gehölzbestände zu vermeiden. Hochstämmige Bepflanzungen südlich der Gebäude sind erst in einem Abstand von 4 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### **Befestigung von Grundflächen**

Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sollen auf Grundflächen wie Stellplätzen und Zufahrten aus Gründen des Bodenschutzes wie auch der Anreicherung des Grundwassers als unzulässig festgesetzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB). Größere von der Öffentlichkeit zu nutzende Stellplatzflächen sollen mit wasserdurchlässiger Bepflasterung (Rasengittersteine, Schotterrasen, min. 30 % Fugenanteil oder Ähnliches) festgesetzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **Dächer**

In Teilen des Baugebietes, insbesondere bei mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, sollte bei Flachdächern festgesetzt werden, dass undurchsichtige Dachflächen über Gebäuden mit mehr als einer zu bestimmenden Mindestgrundfläche flächendeckend zu bepflanzen sind. (§ 9 Abs.1 Nr. 25a) und b) BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie in Verbindung mit § 1a BauGB)

Diese Bepflanzung kann in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eingerechnet werden.

### **Gärten**

Schotter- bzw. Steingärten sind aufgrund der ungünstigen Auswirkungen auf Wasserhaushalt und Artenvielfalt auszuschließen.

### **Soziale Aspekte - Barrierefreiheit**

In für Mietwohnungsbau vorgesehenen Teilen eines Baugebietes sollten Festsetzungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf z. B. barrierefreie Wohnungen getroffen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

### **Soziale Aspekte - Mischung der Gebäudetypen**

Daneben sollen in einem Baugebiet unterschiedliche Wohnformen ermöglicht werden. Dazu sollen neben Flächen für Einzelhäuser möglichst auch Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser ausgewiesen werden. Bei der Ausweisung von Reihenhäusern sollte die Zeilenlänge möglichst zwischen 30 und 50 m liegen, da die energetischen Effekte in diesem Bereich besonders hoch sind.

## 3 Straßen und Infrastruktur

### 3.1 Elektronische Versorgungsleitungen

Elektronische Versorgungsleitungen sind so auszulegen, dass diese einem zukünftig erhöhten Energieverbrauch durch Elektromobilität und elektrischer Hauswärme gerecht werden können.

### 3.2 Ver- und Entsorgung

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete sowie dem Ausbau von Straßen ist die Niederschlagswasserbeseitigung nach dem Stand der Technik zu verfolgen. Im Sinne eines möglichst nachhaltigen Wasserkreislaufs, aber auch zur Verhütung von Überschwemmungen nachgelagerter Ortschaften ist, wo immer möglich, Niederschlagswasser zu versickern.

Zudem ist die Einsammlung der Mülltonnen nahe der einzelnen Grundstücken zu gewährleisten. Beim Erwerb von Wohneigentum handelt es sich oft um eine agile Generation. Mit zunehmenden Alter ist aber nicht gewährleistet, dass die individuelle Mobilität trägt. Um den Menschen in unserer Gemeinde das selbstständige Wohnen in der eigenen Immobilie möglichst lang zu ermöglichen, wird auf sogenannte zentrale Abfallsammelstellen, die sich in einiger Entfernung zu den einzelnen Grundstücken befinden, verzichtet.

### 3.3 Leerrohre

In neu zu erschließenden Gebieten und bei der Sanierung bestehender Infrastrukturleitungen im Gemeindegebiet soll wo machbar darauf hingewirkt werden, dass Leerrohre verlegt werden, damit auf künftige technologische Entwicklungen bei der Breitbandversorgung zeitnah ermöglichen zu können.

## Begründung

Viele der aufgeführten Grundsätze haben ohne Mehrkosten für die zukünftigen Bauherren einen positiven Effekt auf den Energieverbrauch der Gebäudenutzung. Damit birgen diese Aspekte nicht nur einen Gewinn für die Eigentümer, sondern tragen auch zum Klimaschutz bei. Andere Festsetzungen dienen dem Erhalt eines möglichst natürlichen Wasserkreislaufs oder der Artenvielfalt.

Die Durchmischung mit verschiedenen Gebäudetypen kommt den verschiedenen Bedarfen nach Wohnraum, der durch die vielfältigen Familien- und Personenstrukturen sowie Einkommensverhältnissen benötigt wird, nach. Gleichzeitig werden so Personengruppen unterschiedlicher Lebensstile und -alters zusammengebracht, was einen Austausch und gegenseitige Unterstützung fördert.

Eine Anpassung der Höchstbreiten von Fahrbahnen und Fußwegen entspricht den dörflichen Gegebenheiten in denen wenig Begegnungen zwischen Verkehrsteilnehmern, sowohl Pkw/Pkw als auch Fußgänger/Fußgänger entspricht.

Die aufgeführten Grundsätze geben den ausführenden Planern eine Richtschnur, die ausreichend Gestaltungsspielraum lässt und an die tatsächliche Planungssituation anzupassen ist.

Mit freundlichen Grüßen

im Namen der SPD Fraktion



Thordies Hanisch

Stellvertretende Fraktionsvorsitzende

## Quellen

Land Brandenburg, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (November 2014): Arbeitshilfe Bebauungsplanung

Stadt Augsburg, Referat 2, Umweltamt, Abteilung Klimaschutz (November 2007): Klimaschutz und Stadtplanung Augsburg, Leitfaden zur Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen in der städtebaulichen Planung und deren Umsetzung

Landratsamt Ebersberg: Leitziele für energieeffiziente und nachhaltige Bauleitplanung, Handlungsempfehlungen für die Gemeinden des Landkreises Ebersberg

Bayerische Gemeindetag (2010): Sonderdruck: Bayerns Gemeinden gehen voran: Energieplanung, Klimaschutz und Wertschöpfung