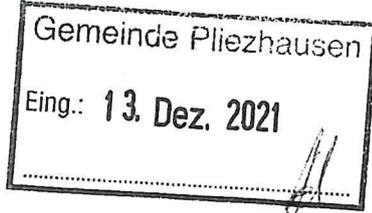


Auflage 3 zur DS-Nr. 6/2022



LANDRATSAMT  
REUTLINGEN



Landratsamt · Postfach 2143 · 72711 Reutlingen

☎ (07121) 480-0

Gemeinde Pliezhausen  
Bürgermeisteramt  
Postfach 11 31  
72120 Pliezhausen

Kreisbauamt

**Bearbeitung:**  
Herr Sander  
Durchwahl 480-2150  
Telefax 480-1809  
Zimmer Nr. 3.12  
**Schulstraße 26**

**E-Mail :**  
Bauamt@Kreis-Reutlingen.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
02.11.2021, AZ 621.41 - ad  
(E-Mail vom 03.11.2021)

Unser Aktenzeichen  
21/45-621.41-san

Datum  
06.12.2021

### **Bebauungsplan und der Örtliche Bauvorschriften „Marienstraße“, Pliezhausen; Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Entwurfsauslegung**

Das Landratsamt Reutlingen gibt als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes „Marienstraße“ in Pliezhausen und der örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet auf Grundlage der mit E-Mail vom 03.11.2021 zur Verfügung gestellten Unterlagen, Stand 02.09.2021, folgende Stellungnahme ab:

### **Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte**

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht werden *keine Bedenken* vorgebracht. Zu den Entwurfsunterlagen werden nachfolgende *Anregungen/Hinweise* gegeben.

#### Städtebauliche Gesichtspunkte

Nach den Ausführungen unter den Ziffern I.2. und IV.1. der Begründung soll durch den Bebauungsplan eine maßvolle Nachverdichtung insbesondere für sehr große Grundstücksflächen sichergestellt werden, die einen großen Spielraum an unterschiedlichen Vorhaben ermöglichen. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ist die Abgrenzung des Geltungsbereichs aus städtebaulicher Sicht nicht abschließend nachvollziehbar, da beispielsweise auch das Grundstück Flst. Nr. 795/1 solche Spielräume ermöglicht. Eine Erläuterung im weiteren Verfahren wäre wünschenswert.

#### Verfahren nach § 13a BauGB

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass in einem engen räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet zwei weitere Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurden (*BPlan „Jakob- und Johannesstraße“ und BPlan „Neckarstraße - Untere Bachstraße“*), die möglicherweise auch als Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden, wird angeregt im weiteren Verfahren darzulegen, ob die in § 13a Abs. 1 BauGB benannten materiellen Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt sind.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die bisher in § 17 Absatz 1 BauNVO geregelten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung wurden in Orientierungswerte umgewandelt. Der bisherige § 17 Absatz 2 BauNVO (Überschreitung

Öffnungszeiten	Kfz-Zulassungsstelle	Internet
Mo, Di und Do 8.00-11.30 Uhr	Montag bis Mittwoch 7.30-15.00 Uhr	<a href="http://www.kreis-reutlingen.de">http://www.kreis-reutlingen.de</a>
Donnerstag 14.00-17.30 Uhr	Donnerstag 7.30-17.30 Uhr	E-Mail <a href="mailto:post@kreis-reutlingen.de">post@kreis-reutlingen.de</a>
Freitag 8.00-12.45 Uhr	Freitag 7.30-12.45 Uhr	
	Kreismedienzentrum	
	Montag bis Freitag 10.00-16.00 Uhr	

Konten der Kreiskasse
Kreissparkasse Reutlingen
IBAN: DE23 6405 0000 0000 0001 72
BIC: SOLADES1REU
Postbank Stuttgart
IBAN: DE83 6001 0070 0058 4877 04
BIC: PBNKDEFF

aus städtebaulichen Gründen) entfällt.

Ungeachtet der Aufhebung des § 17 Absatz 2 BauNVO sind die allgemeinen Regelungen für die Aufstellung von Bebauungsplänen, beispielsweise § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen) weiterhin beachtlich. Ferner sind die Orientierungswerte wegen der zahlenmäßigen Hinterlegung auch weiterhin der Referenzmaßstab für Obergrenzen. Dabei gelten umso strengere Begründungsanforderungen je weiter die Dichtefestsetzungen über den Orientierungswerten liegen. Der Begründungsaufwand nimmt also mit zunehmender Überschreitung der Orientierungswerte und der damit zunehmenden Verdichtung fließend zu.

Für die im Bereich der Jakobstr. 7 vorgesehene Überschreitung des Orientierungswertes für die Grundflächenzahl (GRZ) um 25 % sollten daher neben dem ohnehin geltenden Bestandsschutz auch städtebauliche Gründe dargelegt werden, welche für die künftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind.

#### Planungsrechtliche Festsetzung Nr. A.5.

Die bisherige Festlegung zur Stellung der Gebäude läuft ins Leere, da entsprechende Eintragungen im Lageplan fehlen.

#### Planungsrechtliche Festsetzung Nr. A.6.4.2.

Aus Sicht des Kreisbauamtes erübrigt sich die Festsetzung, dass oberirdische Nebengebäude hinter der Bauflucht auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, da es durch die nach hinten hin offenen Baugrenzen quasi keine nicht überbaubaren Grundstücksflächen hinter der Bauflucht gibt.

Ferner wird angeregt zu prüfen, ob die erläuternden Ausführungen zum Gebäudebegriff aus dem Textteil in die Begründung verlagert werden könnten.

## **Belange des Natur- und Landschaftsschutzes**

### Belange des Artenschutzes

In Textteil und § 5 der Satzung zum Bebauungsplan wird auf das Thema „Artenschutz“ eingegangen. Allerdings sollte der Textteil noch um folgende Vermeidungsmaßnahmen ergänzt werden:

#### *Vermeidung von Lichtemissionen*

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes sind daher umweltverträgliche, nach oben abgeschirmte Leuchtmittel mit geringem Streulichtanteil zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung mit warmweißer Farbtemperatur oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte.

#### *Vermeidung von Vogelschlag an spiegelnden und transparenten Fassaden*

Wand- und Fensterflächen sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (z.B. Vermeidung starker Spiegelung, Verwendung von Schutzfolien für große Glasflächen). Hinweise zur Ausführung unter: [https://www.vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](https://www.vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf)

## **Stellungnahme des Umweltschutzamtes**

Von Seiten des Umweltschutzamtes werden keine Bedenken, Anregungen und Hinweise geäußert.

  
Dr. Müller

Kopien an:

Amt 21/53

Amt 23/1