

Anlage 1 zur Drucksache Nr. 41/2022

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
07.02.2022, AZ 621.41 - ge (E-Mail vom 08.02.22)

Unser Aktenzeichen
21/45-621.41-san

Datum
29.03.2022

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Brunnenstraße/Immenstraße/Talstraße“ Ortsteil Gniebel, Gemeinde Pliezhausen; Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Entwurfsauslegung

Das Landratsamt Reutlingen gibt als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes „Brunnenstraße/Immenstraße/Talstraße“ in Pliezhausen-Gniebel und der örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet auf Grundlage der mit E-Mail vom 08.02.2022 zur Verfügung gestellten Unterlagen folgende Stellungnahme ab:

Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Gemäß den Ausführungen in der Begründung wird die Schaffung von innerörtlichen Baumöglichkeiten sowie die damit verbundene Innenentwicklung und Nachverdichtung generell begrüßt. Im Umfeld des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs bietet auch das Grundstück Flst. Nr. 121 aufgrund der Flächengröße das Potenzial für eine weitere Bebauung. Dort wurden durch eine Änderung des Baulinienplans Gniebel im Jahr 2011 die festgesetzte Baulinie sowie das Bauverbot aufgehoben.

Es wird angeregt zu prüfen, ob nicht auch auf diesem Flurstück eine geordnete städtebauliche Entwicklung, maßvolle Nachverdichtung und ein harmonisches Einfügen in die Bestandsbebauung durch eine zeitgemäße Bauleitplanung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und gestalterischen Vorgaben sichergestellt werden könnte.

Inhalt und Informationsgehalt der Begründung

Gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB sind in der Begründung entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen. Neben Ausführungen zur Rechtfertigung der Planung und ihrer Erforderlichkeit soll die Begründung ferner die Festsetzungen des Bebauungsplans verdeutlichen, zu ihrem Verständnis beitragen und Hilfen für Ausle-

gungen bieten. Daher sollten die bisherigen Ausführungen durch entsprechende Aussagen zu den zentralen Regelungen des Bebauungsplans und deren tragenden Gründen ergänzt werden.

Planungsrechtliche Festsetzung Nr. II.7.4.2

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb der durch eine Baugrenze bereits ausreichend bestimmte Standort für einen Ersatzbau der abgebrochenen Scheune auf Flst. Nr. 125/1 noch in Abstimmung mit der Gemeinde festzulegen ist.

Hinweis zu den Rechtsgrundlagen

Die im Textteil und in der Präambel der Satzung angegebene Rechtsgrundlage *Landesbauordnung (LBO)* entspricht nicht dem aktuellen Stand der Gesetzgebung. Die LBO wurde zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

Hinweise zum zeichnerischen Teil

- Die Planzeichnung enthält auf der Grundstücksgrenze zwischen den Flst. Nrn. 125/1 und 126 das Planzeichen Nr. 15.14 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV), das zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten oder zur Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes dient (§ 1 Abs. 4 oder § 16 Abs. 5 BauNVO). Im vorliegenden Fall erschließt sich allerdings nicht, welche unterschiedlichen Nutzungen hier voneinander abgegrenzt werden sollen.
- Zur Abgrenzung der Fläche für Nebenanlagen wird gebeten, das gemäß Nr. 15.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV) dafür vorgesehene Planzeichen zu verwenden.
- Die aktuellen amtlichen Höhen sind seit 2008 keine „NN-Höhen“ mehr, sondern „Höhen über Normalhöhennull“, abgekürzt sog. „NHN-Normalhöhen“. Die entsprechenden Höhenangaben werden als „Höhe über NHN“ bezeichnet.

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde werden keine grundlegenden Bedenken vorgebracht. Nachfolgend jedoch einige Hinweise, die berücksichtigt und in den Textteil aufgenommen werden sollten:

Verwendung von gebietseigenem Saatgut und Gehölzen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Ortsrand mit indirektem und direktem Bezug zur freien Natur. Daher sollte zur Eingrünung der Grundstücke ausschließlich gebietseigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ verwendet werden. Bei der Auswahl der Gehölze sollte ebenfalls auf gebietseigenes Material aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“ zurückgegriffen werden.

Beschränkung der Beleuchtung

Zur Minderung von Störungen der Fauna ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-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 %, flächigen 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 (*Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach*).

Stellungnahme des Umweltschutzamtes

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

Dr. Müller

Kopien an:

Amt 21/53

Amt 23/1

Amt 23/4

digital an umweltschutzamt@kreis-reutlingen.de

digital an a.gekeler@kreis-reutlingen.de