

## Anlage 3 zur Drucksache Nr. 2/2023

Gemeinde Pliezhausen Bürgermeisteramt Postfach 11 31 72120 Pliezhausen	<b>Kreisbauamt</b>  <b>E-Mail :</b> Bauamt@Kreis-Reutlingen.de	<b>Bearbeitung:</b> Herr Sander Durchwahl 480-2150 Telefax 480-1809 Zimmer Nr. 3.12 <b>Schulstraße 26</b>
Datum und Zeichen Ihres Schreibens 30.04.2021, AZ 621.41 - ad	Unser Aktenzeichen 21/45-621.41-san	Datum 01.06.2021

### **Änderung des Bebauungsplans „Hinter Gärten II“, Gemeinde Pliezhausen; Stellungnahme im Rahmen der Entwurfsauslegung**

Das Landratsamt Reutlingen gibt als Träger öffentlicher Belange zur Änderung des Bebauungsplans „Hinter Gärten II“ auf der Grundlage der von der Gemeinde Pliezhausen mit Schreiben vom 30.04.2021 übersandten Unterlagen folgende Stellungnahme ab:

### **Planungsrechtliche und Städtebauliche Gesichtspunkte**

Zu der geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Hinter Gärten II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nimmt das Kreisbauamt wie folgt Stellung:

#### Grundlegende Anmerkung zu den Änderungen

Das grundlegende Bestreben der Planungsträgerin, die bisherigen textlichen Regelungen durch eine Neufassung zu ersetzen wird seitens des Kreisbauamtes ausdrücklich begrüßt. Vor diesem Hintergrund ist es aus Sicht des Kreisbauamtes allerdings nicht nachvollziehbar, weshalb die Regelungen für die Grundstücke Flst. Nrn. 1411/2 und 1411/3 nicht insgesamt in den vorliegenden Entwurf des neuen Textteils integriert werden.

Ferner tragen die Ausführungen unter der Ziffer I. des Textteils nicht unbedingt zu einer übersichtlichen Darstellung der künftig geltenden Regelungen bei. Während Satz 2 der Ausführungen darlegt, dass von der Änderung nicht berührte Festsetzungen und Vorschriften weiterhin gelten, sagt Satz 4 aus, dass der bisherige Textteil aufgehoben und durch den vorliegenden Textteil ersetzt wird. Dieser soll nach Abschluss des Änderungsverfahrens den vollständigen gültigen Planungs- und Rechtsstand wiedergeben.

Insgesamt gesehen bleibt weiterhin ein Geflecht von textlichen Vorschriften bestehen, das es nicht einfach macht, auf einen Blick die gesamten bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben, die für das Plangebiet maßgeblich sind, zuverlässig zu erfassen. Es wäre daher für die Übersichtlichkeit des Planwerks wünschenswert, alle künftig geltenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in einem Dokument zusammenzufassen.

### Art der baulichen Nutzung

Zur getroffenen Regelung bezüglich bestehender anderer Nutzungen als Wohnnutzungen wird darauf hingewiesen, dass die Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO, der sich explizit auf vorhandene bauliche oder sonstige Anlagen bezieht, eine konkrete Erfassung der abzusichernden Nutzungen voraussetzt; denn ohne diese Erfassung lässt sich regelmäßig nicht feststellen, welche vorhandenen Anlagen bzw. Nutzungen durch die vorgesehene Baugebietsausweisung planungsrechtlich unzulässig und damit auf den bloßen passiven Bestandsschutz gesetzt werden.

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

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde werden prinzipiell keine Bedenken zur geplanten Bebauungsplanänderung geäußert. Es wird lediglich angemerkt, dass lebende Einfriedungen (Hecken) nur aus heimischen Gehölze zugelassen werden und Pflanzungen von Nadelgehölzhecken wie Thuja stattdessen nicht zulässig sein sollten.

Der Verweis auf das Merkblatt zum Artenschutz wird begrüßt. Jedoch wird angeregt, auf die aktualisierte Version des Merkblattes, welche der Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung „Im Juchtlén“ im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 2030/1 vom 07.04.2021 angehängt wurde, zu verweisen.

## **Stellungnahme des Umweltschutzamtes**

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

Dr. Müller

### Kopien an:

Amt 21/2, Fr. Maisch

Amt 21/53

Amt 23/1

Amt 23/41