

Anlage 1 zur Drucksache Nr. 2/2023

Gemeinde Pliezhausen
Bürgermeisteramt
Postfach 11 31
72120 Pliezhausen

Kreisbauamt

E-Mail :
Bauamt@Kreis-Reutlingen.de

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

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
16.03.2022, AZ 621.41 - ad (E-Mail vom 16.03.22)

Unser Aktenzeichen
21/45-621.41-san

Datum
27.04.2022

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Flst. Nrn. 1420 und 1420/4“, Pliezhausen; Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Entwurfsauslegung

Das Landratsamt Reutlingen gibt als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes „Flst. Nrn. 1420 und 1420/4“ in Pliezhausen und der örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet auf Grundlage der mit E-Mail vom 16.03.2022 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.

Planungsrechtliche Festsetzung Nr. A.2. Maß der baulichen Nutzung

Es wird angeregt, im weiteren Verfahren zu prüfen, ob die Ausnutzung der Baurundstücke durch die festgesetzte GRZ von 0,6 nicht in unbeabsichtigter Weise (Ziel der Nachverdichtung und effizienten Flächennutzung) beeinträchtigt wird, weil bei voller Ausnutzung der Vollgeschossregelungen (bis zu 3 möglich) nur eine maximale GRZ von 0,2 erreichbar wäre.

Hinweis zu den Rechtsgrundlagen

Die im Textteil 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. 1420 und 1420/4 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 anhand der Nutzungsschablonen nicht, welche unterschiedlichen Nutzungen hier voneinander abgegrenzt werden sollen.
- Der zeichnerische Teil enthält keine Maßstabsangabe.

Hinweis zur Satzung

Entgegen der Angabe in den Paragraphen 1 und 2 der Satzung trägt der dem Landratsamt vorgelegte zeichnerische Teil das Datum 09.03.2022.

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Das Bestreben die Innenentwicklung voran zu treiben wird mit diesem Bebauungsplan deutlich und wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich für gut befunden. Auch wenn dies hier bedeutet, dass die größte innerörtliche Grünfläche in der näheren Umgebung weichen muss.

In der überplanten Fläche befinden sich jedoch mehrere Bäume und sonstige innerörtlichen Grünstrukturen. Es kann für das Plangebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass diese Strukturen als Lebensraum streng geschützter Arten dienen, in welche bei der Realisierung des Bebauungsplans möglicherweise eingegriffen wird.

Nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde ist es empfehlenswert, schon im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine kurze artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung durch einen Fachplaner einzuholen. Diese fachliche Einschätzung könnte sich auf eine Habitatanalyse und die dort potenziell vorkommenden Arten beschränken. Im vorliegenden Fall wären es hauptsächlich Vogel- und Fledermausarten. Hierbei wäre abzuklären, ob Tiere der geschützten Arten durch die Umsetzung der Planung betroffen sein können, inwieweit Vermeidungsmaßnahmen und ggfs. artenschutzrechtliche Anforderungen im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG berücksichtigt werden müssen oder ob für den Eingriff eine naturschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich wird. Die betroffenen Grundstücke könnten dann mit dem möglichen Konfliktpotenzial (z. B. Gebäudebrüter, Höhlenbaum, Fledermausquartier bei Fassade/Dachstuhl) explizit aufgeführt werden mit dem Hinweis, dass bei entsprechenden Baumaßnahmen im Bedarfsfall eine vertiefende Untersuchung notwendig wird.

Belange der Abwassertechnischen Erschließung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Der Bebauungsplan enthält keinerlei Informationen oder Festsetzungen zum Umgang mit Abwasser und Niederschlagswasser im Plangebiet.

Gering belastetes Niederschlagswasser ist nach o.g. Gesetz dezentral zu versickern. Es wird daher angeregt, entsprechende Festsetzungen, die das dezentrale Versickern vorgeben an geeigneter Stelle des Bebauungsplans aufzunehmen. Eine schadlose Beseitigung von gering belastetem Niederschlagswasser ist gegeben, wenn das gesammelte Niederschlagswasser breitflächig über eine mind. 30 cm starke Oberbodenschicht bei einem Einstau von ca. 30 cm Höhe versickert wird. Für eine dezentrale Versickerung sind mind. 10 % der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen erforderlich.

Des Weiteren wird angeregt, die Befestigung von PKW-Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien festzusetzen.

Dr. Müller

Kopien an:

Amt 21/53 Amt 23/1 digital an umweltschutzamt@kreis-reutlingen.de
Amt 23/4 digital an a.gekeler@kreis-reutlingen.de