

~~Anlage 4 zur Drucksache Nr. 62/2023~~

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
09.08.2022, AZ 621.41 - ad
(E-Mail vom 09.08.22)

Unser Aktenzeichen
21/45-621.41-san

Datum
28.09.2022

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

Das Landratsamt Reutlingen gibt als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes „Am Käppele“ in Pliezhausen und der örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet auf Grundlage der mit E-Mail vom 09.08.2022 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 und Hinweise* gegeben.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bestehen bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16, auch wenn eine Geschossflächenzahl (GFZ) nicht dargestellt oder festgesetzt wird, auch dafür bestimmte Orientierungswerte für Obergrenzen. § 17 Abs. 1 enthält insofern eine bindende Vorgabe für die Bauleitplanung. Entsprechend sollte neben der Überschreitung des Orientierungswertes für die GRZ auch die daraus resultierende bzw. zu erwartende GFZ-Überschreitung um 25% in der Begründung entsprechend dargelegt werden.

Planungsrechtliche Festsetzung Nr. A.3. Bauweise

Unter der Überschrift „*Bauweise*“ soll geregelt werden, dass im Zuge der festgesetzten offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO bei der Bemessung der Abstandsflächen offene Balkone mit max. 2,5 X 5 m außer Betracht bleiben.

Grundlegend ist anzumerken, dass unter Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO die Art und Weise zu verstehen ist, in der die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Grundstücks- bzw. Nachbargrenzen auf dem Grundstück angeordnet werden. Wesentliches Merkmal ist das Vorhandensein bzw. Nichtvorhandensein eines seitlichen Grenzabstandes. Regelungen, welche wie die vorgesehene Festsetzung abweichende Abstände betreffen, sind allenfalls durch eine Festsetzung nach § 22 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorstellbar.

Hinweis

Unter der Ziffer 4. der Begründung wird auf einen gutachterlichen Beitrag verwiesen, der nicht Bestandteil der übermittelten Entwurfsunterlagen ist.

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde werden keine grundlegenden Bedenken vorgebracht, jedoch nachfolgende Anmerkungen:

Erhalt von klimarelevanten Einzelbäumen

Am westlichen Rand des Flurstücks befinden sich zwei Linden und ein mehrstämmiger Ahorn. Im Hinblick auf die Klimafolgenanpassung und den nachgewiesenen, positiven Nutzen von entwickelten Großbäumen im örtlichen Kontext, empfiehlt die untere Naturschutzbehörde die Baugrenze mindestens zugunsten einer der beiden Linden zu verschieben.

Pflanzgebot

Die im Textteil unter Ziff. A.8.2 „Pflanzgebot“ aufgeführte Chinesische Wildbirne (*Pyrus calleryana* „Chanticleer“) steht formal im Widerspruch zu den generellen Maßnahmen für die Begrünung (s. Ziff. C.1 „Artenschutz/Naturschutz“), da es sich nicht um ein gebietseigenes, heimisches Gehölz handelt. Im Hinblick auf den Erhalt der heimischen Artenvielfalt und Stärkung der Biodiversität, sollte sie somit aus der Liste zum Pflanzgebot gestrichen werden.

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 digital an umweltschutzamt@kreis-reutlingen.de

Amt 23/4 digital an a.gekeler@kreis-reutlingen.de