



## KREISBAUAMT

Abteilung 21/4, Baurechtsverfahren  
Sachgebiet 21/45, Bauplanungsrecht

Landratsamt Reutlingen • Bismarckstr. 47 • 72764 Reutlingen

Gemeinde Pliezhausen  
Bürgermeisteramt  
Postfach 11 31  
72120 Pliezhausen

### Ihr Kontakt beim Landratsamt

Hr. Sander

Schulstraße 26  
72764 Reutlingen

Zimmer: 3.12

Telefon: 07121 480-2150

Fax: 07121 480-1809

E-Mail: [Bauamt@kreis-reutlingen.de](mailto:Bauamt@kreis-reutlingen.de)

Datum und Zeichen Ihres Schreibens    Unser Aktenzeichen  
27.07.2023, (per E-Mail am 27.07.23)    21/45-621.41-san  
Az.: 621.41 - ad

Datum  
27.09.2023

### **Änderung des Ortsbauplans „Beckenwasen“ im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 338/1; Ortsteil Rübgarten, Gemeinde Pliezhausen; Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Entwurfsauslegung**

Das Landratsamt Reutlingen gibt als Träger öffentlicher Belange zum Änderungsentwurf des Ortsbauplans „Beckenwasen“ im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 338/1 in Pliezhausen-Rübgarten, Stand 17.07.2023, folgende Stellungnahme ab:

## **Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte**

Zu der geplanten Änderung des Ortsbauplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht keine Bedenken vorgebracht. Zu den mit E-Mail der Gemeinde vom 27.07.2023 übersandten Entwurfsunterlagen werden nachfolgend aufgeführte Anregungen/Hinweise gegeben.

### Bezeichnung der Änderung

Die Entwurfsunterlagen tragen die Bezeichnung *Änderung des Ortsbauplans „Im Beckenwasen“*. Nach Aktenlage des Landratsamtes wurde das Planwerk bislang jedoch als *Ortsbauplan „Beckenwasen“* bezeichnet. Es wird um Prüfung und ggf. um Klarstellung im weiteren Verfahren gebeten.

### Beschränkung der Nachverdichtung auf einzelnes Grundstück

Gemäß den Ausführungen in der Begründung ist die beabsichtigte Änderung eine Maßnahme der Innenentwicklung, die der moderaten Ausweitung der Baumöglichkeiten auf einer bislang nicht überbaubaren Innenbereichsfläche sowie der weiteren Nachverdichtung dienen soll.

Es wird angeregt, die damit verbundene Zielsetzung einer effizienteren Flächennutzung im Bestand, die eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entsprechend reduziert, nicht nur im Bedarfsfall anlassbezogen auf ein einzelnes Grundstück zu beschränken, sondern im weiteren

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

Unsere Datenschutzhinweise finden Sie unter: [www.kreis-reutlingen.de/datenschutz](http://www.kreis-reutlingen.de/datenschutz)



Verfahren zu prüfen, ob entsprechende oder vergleichbare Änderungen im Sinne einer Bauleitplanung auch im weiteren Geltungsbereich des Ortsbauplans „Beckenwasen“ in Frage kommen und damit ein weiterer Beitrag zur Innenentwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB („Innen- vor Außenentwicklung“) geleistet werden kann.

#### Gegenstand und Inhalt der Änderung

Durch die vorliegende Änderung des Ortsbauplans „Beckenwasen“ wird insgesamt ein neues Planwerk mit eigenständiger zeichnerischer und textlicher Plangrundlage geschaffen, das für das Flurstück Nr. 338/1 an die Stelle des bisher geltenden Ortsbauplans tritt. Der Ursprungsplan gilt nur für den nicht von der Änderung erfassten Bereich weiter.

Daher erscheint es zweckdienlich, dies ggf. auch in der Bezeichnung des neuen, selbständigen Bebauungsplanes zum Ausdruck zu bringen; Beispiel:

*Bebauungsplan „Beckenwasen Flst. Nr. 338/1“*

#### Hinweis zu den Rechtsgrundlagen

Die im Textteil und in der Satzung angegebenen Rechtsgrundlagen entsprechen z. T. nicht dem aktuellen Stand der Gesetzgebung, da diese zwischenzeitlich angepasst wurde. Das *Baugesetzbuch (BauGB)* wurde zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) die *Gemeindeordnung (GemO)* zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

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

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde werden keine grundlegenden Bedenken vorgebracht. Nachfolgend jedoch einige Hinweise die im Zuge der Änderung des Ortsbauplans berücksichtigt und in den Textteil aufgenommen werden sollten.

#### 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 %, flächige 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 ([https://www.vogelwarte.ch/assets/files/publications/upload2017/schmid\\_2012\\_\\_voegel\\_glas\\_licht\\_de.pdf](https://www.vogelwarte.ch/assets/files/publications/upload2017/schmid_2012__voegel_glas_licht_de.pdf)).

## Belange der Abwassertechnischen Erschließung

Nach örtlicher Bauvorschrift Ziffer 1.1 sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 50° zulässig. Eine Begrünung von Steildächern (ab 25°) ist zwar technisch möglich, in Herstellung und Unterhaltung aber aufwendiger und bzgl. Regenwasserrückhaltung weniger wirksam. Aus wasserwirtschaftlichen Gründen wäre ein zu begrünendes Flachdach vorteilhaft. Als zurückliegendes Gebäude kann dies auch städtebaulich vertretbar sein.

Nach örtlicher Bauvorschrift 1.6 sind „Flachdächer von Garagen und Carports „extensiv oder intensiv zu begrünen“. Die Substratstärke „mindestens 10 cm“ wird lediglich „empfohlen“. Demnach sind auch Gründächer mit weniger Substrat zulässig. Substratstärken  $\geq 10$  cm haben einen wesentlich größeren Rückhalteeffekt für Niederschlagswasser. Aus wasserwirtschaftlichen und Klimaschutz-Gründen sollte eine klare Vorgabe  $\geq 10$  cm getroffen werden.

Nach örtlicher Bauvorschrift 4 sind nicht überbauten Flächen und Stellplätze durchlässig zu befestigen. Näher beschrieben sind nicht zulässige Befestigungen. Gut wäre (auch) zulässige Befestigungen zu benennen - z.B.: Pflaster mit offenen Fugen, Schotterrasen, Verbundsteine mit Sickerfugen Sickersteine/Dränsteine, Rasengittersteine (Reihenfolge mit zunehmender Durchlässigkeit).

Nach der örtlichen Bauvorschrift 8 ist Niederschlagswasser in Mulden mit 30 cm Einstau über 30 cm belebten Oberboden zu versickern, deren Fläche mind. 10 % der angeschlossenen undurchlässigen Fläche entspricht. Dies setzt ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes voraus und kann ausreichen, wenn ein Durchlässigkeitswert  $kF > 1 \times 10^{-5}$  m/s vorliegt. Vorhandene Kenntnisse über die Durchlässigkeit des anstehenden Bodens sollten dazu herangezogen werden. Sofern die Durchlässigkeit des Bodens geringer ist, wird Vollfüllung der Mulde häufiger erreicht. Ein planmäßiger Überlauf - ggf. mit rückstaugesichertem Anschluss an die Kanalisation - ist in jedem Fall erforderlich und sollte auch festgesetzt werden. Eine Kombination Mulde / Retentionszisterne kann im Betrieb problematisch sein, weil das Überlaufwasser aus der Mulde mehr Laub u.a. in die Zisterne einträgt. Möglich wäre bei nicht ausreichender Versickerungskapazität oder Fläche, die zur Verfügung steht eine Mulden-Rigole anzuordnen. Alternativ die Retentionszisterne zu ermöglichen lässt dem Bauherren Wahlfreiheit.

### Redaktioneller Hinweis

Die Dachneigung ist nach örtlicher Bauvorschrift Ziffer 1.1 zulässig mit „30° bis 50°“. Entsprechend dürfte sich die Angabe unter der Ziffer 1.2 „mindestens 28°“ für die Zulässigkeit von Dachaufbauten erübrigen.

Sander

### Kopien an:

Amt 21/53

Amt 23/1

Amt 23/4

digital an [umweltschutzamt@kreis-reutlingen.de](mailto:umweltschutzamt@kreis-reutlingen.de)

digital an [a.gekeler@kreis-reutlingen.de](mailto:a.gekeler@kreis-reutlingen.de)