

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Michelreis III", Rübgarten
- Abwägungstabelle Stellungnahmen Behörden und TÖB**

Anlage 16 zur DS-Nr. 126/2019

Stellungnahme	Bewertung durch die Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p><u>Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, vom 08.08.2019</u></p> <p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens. Der Hinweis auf die Regelungen des § 20 DSchG wurde modifiziert, weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.</p>		<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Stellungnahme des Regionalverbands Neckar-Alb, Mössingen, vom 14.08.2019</u></p> <p>Mit Schreiben vom 21.02.2019 haben wir zum o.g. Bebauungsplan Stellung genommen und angeregt, die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung nach Wohnungsgrößen zu staffeln, und auf die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude zu verzichten, um auch mehrere kleinere Wohnungen in einem Gebäude zu ermöglichen.</p> <p>Unsere Anregungen wurden im nun vorliegenden Entwurf berücksichtigt. Aus regionalplanerischer Sicht werden keine Bedenken oder weitere Anregungen vorgebracht.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.</p>	<p>Dem Regionalverband wird nach Inkrafttreten eine Planausfertigung in Papierform und digital standardmäßig zur Verfügung gestellt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p><u>Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen, vom 22.08.2019</u></p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Wir nehmen zur Kenntnis, dass die Gemeinde Pliezhausen zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ausdrücklich bestimmte Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO sowie § 4 Abs. Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausdrücklich ausschließt.</p> <p>Wir bitten um die Berücksichtigung im weiteren Verfahren und um eine Planfertigung nach Erreichen der Rechtskraft.</p>	<p>Dem Regierungspräsidium wird nach Inkrafttreten eine Planausfertigung in Papierform und digital standardmäßig zur Verfügung gestellt. Zudem erfolgt die vorgeschriebene Mitteilung gemäß § 26 Abs. 3 Landesplanungsgesetz über das Inkrafttreten für das automatisierte Raumordnungskataster.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Stellungnahme der FairNetz GmbH, Reutlingen, vom 28.08.2019</u></p> <p>Für Ihr Schreiben vom 07.08.2019 bedanken wir uns. Unsere Stellungnahme vom 21.02.2019 wurde in der öffentlichen Auslegung berücksichtigt und behält weiterhin die volle Gültigkeit. Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen und uns speziell bei den Planungs- und Koordinationsgesprächen mit einzubeziehen.</p>	<p>Die Erschließungsplanung sowie die Abwicklung der Arbeiten werden vom Ingenieurbüro REIK in Abstimmung mit der FairNetz GmbH umgesetzt.</p>	<p>Kenntnisnahme / Wird berücksichtigt.</p>
<p><u>Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, vom 12.09.2019</u></p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p>	<p>Das LGRB hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Gebiet „Michelreis IV“ eine inhaltsgleiche Stellungnahme abgegeben. Die Hinweise des LGRB wurden an die Erschließungsplanung weitergeleitet und werden berücksichtigt. Zudem wurde ein Erschließungsgutachten für das Gebiet erstellt und die daraus resultierenden Erkenntnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet. Ein objektbezogenes Baugrundgutachten wird</p>	<p>Kenntnisnahme / Wird berücksichtigt.</p>

<p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Trossingen-Formation, die teilweise von Lösslehm überlagert werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine neigen in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Rutschungsgebiete in der Umgebung eingetragen. Die Gefahrenhinweiskarte kann, nach</p>	<p>zudem den Bauherren empfohlen.</p>	
--	---------------------------------------	--

<p>vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter http://geogefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugesamt. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>		
--	--	--

<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.</p>		
<p><u>Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 18.09.2019</u></p> <p>Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte</p> <p>Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht werden keine Bedenken vorgebracht. Zu den Entwurfsunterlagen werden nachfolgende Anregungen/Hinweise gegeben.</p> <p><u>Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 12. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</u></p> <p>Unter den Ziffern 12.2 und 12.3 werden Festsetzungen zur Orientierung von Aufenthaltsräumen und zum Einbau von Lüftungseinrichtungen getroffen. Es wird angeregt im Rahmen der Festsetzungen klarzustellen, ob schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) im gesamten Plangebiet zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden müssen oder ggf. nur in den Bereichen mit Lärmpegelbereich IV. Weiterhin sollte zur Erfordernis von Lüftungseinrichtungen ergänzend angegeben werden, welche Bereiche von Pegelwerten über 50 dB(A) betroffen sind, beispielsweise durch Verweis auf die entsprechende Abbildung im Schallgutachten.</p> <p>Ferner wird darauf hingewiesen, dass zur Beurteilung der Immissionen durch den Straßenverkehr im Rahmen der Bauleitplanung die Orientierungswerte der DIN 18005 maßgebend sind und nicht wie unter</p>	<p>Die Festsetzungen wurden in Abstimmung mit dem gutachtenden Büro Heine + Jud angepasst.</p> <p>Durch die Bebauung des Gewerbegebiets werden sich zusätzliche Abschirmwirkungen für das Wohngebiet ergeben, die im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung im Schallgutachten nur als Ausblick berücksichtigt sind. Einzelfallprüfungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind dementsprechend erforderlich und im Bebauungsplan vorgesehen.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p>

<p>der Ziffer 12.1 angegeben die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.</p> <p><u>Örtliche Bauvorschrift Nr. 6. Festsetzung zur Sammlung, Versickerung und Ableitung von Niederschlags- und Sickerwasser</u></p> <p>Im Rahmen der Vorschrift wird u. a. festgelegt, dass auf wasserdurchlässig befestigten Zufahrten und Stellplätzen keine Fahrzeugwäsche und Wartung vorgenommen werden darf. Eine Ermächtigungsgrundlage, mit der über eine örtliche Bauvorschrift nach § 74 Abs. 3 Nr. 2 Einzelheiten zur Art und Weise der Nutzung zulässiger Anlagen geregelt werden können, besteht aus Sicht des Kreisbauamtes nicht. Vor diesem Hintergrund kann ein derartiges Verbot mit dem planungsrechtlichen Instrumentarium des BauGB, der BauNVO oder der LBO jedenfalls nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</p> <p><u>Festsetzungen im Textteil</u> Der Bebauungsplanentwurf vom 05.08.2019 enthält einige Regelungen, die aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ausdrücklich zu begrüßen sind. Dies gilt insbesondere für die Ziffern 10.1 und 10.2.</p> <p>In Ziffer 13 sind die Regelungen grundsätzlich in Ordnung, jedoch sind hier fehlerhafte Nummerierungen bzw. Quer- und Tabellenverweise festzustellen, welche wohl dadurch entstanden sind, dass diese Passagen aus dem ökologischen Steckbrief kopiert wurden. Dies sollte im weiteren Verfahren überprüft und korrigiert werden.</p> <p>Beim Pflanzgebot 1 „Sträucher auf privaten Grünflächen“ fehlen noch Angaben zur Pflanzweise (z.B. in Gruppen von 3 bis 5 Sträuchern einer Art), zum Pflanzen- bzw. Reihenabstand (z. B. 1,5 m) und zur Mindestqualität der Jungpflanzen (z.B. verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60-100).</p>	<p>Die Regelung wurde gestrichen und bei den Hinweisen als solcher aufgenommen. Die Abwassersatzung der Gemeinde enthält entsprechende Regelungen bei Anfall von Fetten, Leichtflüssigkeiten wie Benzin und Benzol sowie Öle oder Ölrückstände (Pflicht zum Einbau eines Abscheiders).</p> <p>Die Regelungen wurden überprüft und korrigiert.</p> <p>Entsprechende Konkretisierungen wurden aufgenommen.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>
---	--	---

<p>Im Sinne einer übergeordneten Ortsrandgestaltung ist der Gemeinde anzuraten, den Grün- bzw. Pflanzstreifen beim Pflanzgebot 2 „Bäume an der Südseite des Plangebiets“ bei als öffentliche Grünfläche festzusetzen. Anderenfalls ist kaum mit einer zielführenden Umsetzung des Pflanzgebots zu rechnen.</p> <p><u>Belange des Artenschutzes</u> Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Büro Pustal vom 05.07.2019) bezieht sich auf die beiden Plangebiete „Michelreis III“ und „Michelreis IV“.</p> <p>Für Reptilien wurde eine Lebensraumeignung festgestellt, jedoch aufgrund der erst seit 2019 bestehenden Lebensraumeignung ausgeschlossen.</p> <p>Wenn die Baufeldräumung und Bebauung nicht bis im Frühjahr 2020 stattfinden, muss damit gerechnet werden, dass der Lebensraum angenommen wird. Daher müssen entweder bis zum nächsten Frühjahr alle Versteckstrukturen (Bauschutt, Steinhäufen etc.) von den Flächen abgeräumt werden, oder es ist vor der geplanten Erschließung der Flächen eine Reptilienkartierung durchzuführen, deren Ergebnis und daraus abzuleitende Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Aus dem letzteren Vorgehen können sich jedoch erhebliche zeitliche Verzögerungen ergeben.</p>	<p>Die Flächen werden den privaten Grundstücksflächen zugeschlagen und bleiben weiterhin als private Grünflächen festgesetzt. Dies dient der Entlastung der Öffentlichkeit von Pflege und Unterhalt der Flächen bei gleichzeitiger Verantwortung der Privateigentümer für diese Flächen. Dies dient auch dazu, den Profiteuren von der Entwicklung entsprechender Baumöglichkeiten die daraus unmittelbar resultierenden Verantwortlichkeiten zu übertragen. Die Sicherstellung der Umsetzung erfolgt über Beratung, Kontrolle und ggf. Erlass von Pflanzgebotsen mittels förmlichem Bescheid nach § 178 BauGB.</p> <p>Die Baufeldräumung wird entsprechend umgesetzt und ist im Rahmen der Erschließungsplanung bereits vorgesehen. Ein entsprechender Hinweis ist zudem im Bebauungsplan enthalten.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>
---	---	---

<p>Auch wenn Bruten von Offenlandbrütern weitgehend ausgeschlossen werden können, ist die Baufeldräumung auf den Zeitraum Oktober bis Februar festzulegen. Dies dient einerseits der Abdeckung des Restrisikos, dass das Gebiet in anderen Jahren doch von Offenlandbrütern angenommen werden könnte und andererseits stellt es eine Vermeidungsmaßnahme von Tötungen nur besonders geschützter Arten während der Fortpflanzungszeit da (z.B. Feldhasen, Rehkitzje).</p> <p>Belange des Immissionsschutzes</p> <p>Die in der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 06.03.19 geforderten Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärmimmissionen sind in Form von schalldämmender Ausführung von Außenbauteilen und architektonischen Maßnahmen (Orientierung von schutzbedürftigen Räumen auf die lärmabgewandte Seite) erfolgt. Es werden keine weiteren Bedenken oder Hinweise vorgebracht.</p> <p>Stellungnahme des Kreislandwirtschaftsamtes</p> <p>Das Kreislandwirtschaftsamt hat sich mit der Stellungnahme vom 06.03.2019 zum oben genannten Planvorhaben geäußert. Durch die gegenüber dem ursprünglichen Entwurf vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen sind Belange der Landwirtschaft nicht zusätzlich berührt. Es werden keine weiteren Anregungen, Einwendungen oder Bedenken vorgebracht.</p>		<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Stellungnahme der Unitymedia BW GmbH, Kassel, vom 20.09.2019</u></p> <p>Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>		<p>Kenntnisnahme</p>

Den 07.10.2019

gez. Adam