Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 89/2020

Gemeinderat

öffentlich

28.11.2020
AZ 621.41
Stefan Adam

1. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper II)", Pliezhausen
- Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen

I. Beschlussvorschlag

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen (Anlagen 1 bis 5) werden entsprechend der Abwägungstabelle vom 28.11.2020 (Anlage 6) berücksichtigt, nicht berücksichtigt und im Übrigen zur Kenntnis genommen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

II. Begründung

Auf die Drucksache Nr. 152/2019 wird verwiesen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Planauflage bei der Gemeindeverwaltung vom 06.07. bis 07.08.2020 durchgeführt, die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.07.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und beteiligt. Es sind folgende Stellungnahmen eingegangen, die nun zu behandeln sind, damit das Verfahren fortgeführt werden kann:

1. Regionalverband Neckar-Alb, Stellungnahme vom 30.07.2020 (Anlage 1)
2. Regierungspräsidium Tübingen, Stellungnahme vom 04.08.2020 (Anlage 2)
3. Landratsamt Reutlingen, Stellungnahme vom 05.08.2020 (Anlage 3)
4. Handwerkskammer Reutlingen, Stellungnahme vom 05.08.2020 (Anlage 4)
5. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 06.08.2020 (Anlage 5, aus Datenschutzgründen anonymisiert, mit personenbezogenen Daten als nichtöffentliche Anlage)

Die Stellungnahmen sind in der Abwägungstabelle vom 28.11.2020 (Anlage 6) dargestellt, bewertet und mit einem Beschlussvorschlag versehen. Daraus resultierende Ergänzungen und Änderungen werden in Folge der Beschlussfassung in die Entwürfe eingearbeitet, dann folgt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

gez. Stefan Adam

Anlage 1 zur DS-Nr. 89/2020

Regionalverband Neckar-Alb
Oberzentrum Reutlingen/Tübingen

Regionalverband Neckar-Alb · Löwensteinplatz 1 · 72116 Mössingen

Gemeinde Pliezhausen
Postfach 11 31
72120 Pliezhausen

Gemeinde Pliezhausen
Eing.: 06. Aug. 2020

Name:	**Heike Bartenbach**
Telefon:	+49(0)7473-9509-21
Telefax:	+49(0)7473-9509-25
E-Mail:	Heike.Bartenbach@rvna.de
Ihr Zeichen:	621.41 - ad
Unser Zeichen:	45.11-R.Pl.0017
Datum:	30.07.2020

Erste Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Eingeschränkes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper II)“ in Pliezhausen
Frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der o.g. Bebauungsplanänderung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden für die Ansiedlung eines Bäckereicafés mit Backwarenverkauf.
In unmittelbarer Nachbarschaft gibt es bereits einen Aldi Lebensmittelmarkt und eine Filiale der Metzgerei Schneider.

Der Standort dient der Versorgung des wachsenden und verdichteten Wohngebietes Baumsatz und des östlich angrenzenden Gewerbegebiets.

Mit der Formulierung
„Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe, außer im Zusammenhang und in Verbindung mit einem zulässigen Betriebstyp“

soll sichergestellt werden, dass mit keinen weiteren selbstständigen Einzelhandelsbetrieben keine unzulässige Einzelhandelsagglomeration entsteht.

Aus Sicht der Regionalplanung bestehen keine Bedenken.

Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Dirk Seidemann
Verbandsdirektor

Anlage 2 zu DS-Nr. 89/2020

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Gemeinde Pliezhausen
Eing.: 04. Aug. 2020

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Gemeinde Pliezhausen
Marktplatz 1
72124 Pliezhausen

Per E-Mail:
Bauleitplanung@pliezhausen.de

Tübingen 04.08.2020
Name Frau Claudia Bairich
Durchwahl 07071 757-3228
Aktenzeichen 21-12 / 2471.1-08.1 / Pliezhausen
(Bitte bei Antwort angeben)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Ihr E-Mail-Schreiben vom 06.06.2020

A. Allgemeine Angaben

Gemeinde Pliezhausen

☐ Flächennutzungsplanänderung
☒ Bebauungsplan **"Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper II)"**
☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
☐ sonstige Satzung

B. Stellungnahme

☐ Keine Anregungen oder Bedenken
☒ Fachliche Stellungnahmen, siehe Seite 2.

Dienstgebäude Konrad-Adenauer-Str. 20 · 72072 Tübingen · Telefon 07071 757-0 · Telefax 07071 757-3190
poststelle@rpt.bwl.de · www.rp-tuebingen.de · www.service-bw.de
Buslinie 2 · Haltestelle „Regierungspräsidium"

rpt

I. Raumordnung

(1) Raumordnung / Bauleitplanung

Keine Anregungen oder Bedenken.

(2) Raumordnung / Einzelhandel

Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Pliezhausen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper II)".

Nach der veränderten Fassung sind im Plangebiet (eingeschränktes Gewerbegebiet) Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, es sei denn sie stehen im Zusammenhang und in Verbindung mit einem anderen zulässigen Betriebstyp.

Die Planung soll die Ansiedlung eines Cafés mit Backwarenverkauf ermöglichen.

Da somit eigenständige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind, bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken.

II. Naturschutz

Die Belange der Höheren Naturschutzbehörde werden von den Planungen nicht berührt.

Gez.
Bairich

Anlage 3 zur DS-Nr. 83/2020

Gemeinde Pliezhausen
Eing.: 10. Aug. 2020

LANDRATSAMT REUTLINGEN

Landratsamt · Postfach 2143 · 72711 Reutlingen ☎ (07121) 480-0

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	Unser Aktenzeichen	Datum
03.07.2020, AZ 621.41 - ad (E-Mail vom 06.07.2020)	21/45-621.41-san	05.08.2020

1. Änderung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper II)", Pliezhausen; Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Das Landratsamt Reutlingen gibt als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper II)" in Pliezhausen, Stand 24.06.2020, folgende Stellungnahme ab:

Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte

Zu der Änderung des Bebauungsplanes „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper II)" werden aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht *keine Bedenken* vorgebracht. Zu den Entwurfsunterlagen werden nachfolgende *Anregungen/ Hinweise* gegeben.

Gewerbliche Baufläche / Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 1. auf Seite 3 der Begründung sowie der Festlegung unter § 4 Abs. 4 des Satzungsentwurfs soll eine bisher als Grünfläche (Ausgleichsmaßnahme) festgesetzte Fläche auf Flst. Nr. 2935/5 in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt werden, allerdings ohne die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche.

Das Konzept des vorgesehenen Geschäftsgebäudes inklusive Café und Backwarenverkauf sieht vor, die o. g. Fläche mit dem Außenbereich des geplanten Cafés in Anspruch zu nehmen. Aus Sicht des Kreisbauamtes handelt es sich dabei um einen Bestandteil der Hauptnutzung und nicht um eine untergeordnete Nebenanlage, die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden kann. Dementsprechend wird angeregt, in die Festsetzungen eine Ausnahmeregelung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 i. v. m. § 23 BauNVO aufzunehmen, welche die Zulassung der Nutzung in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche möglich macht.

Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.1.1
Aus Gründen der Rechtsklarheit sollte bei den ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ergänzt werden, dass diese dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen.

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Pflanzgebot
Das „Pflanzgebot Pfg 1" (Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.2) sieht im ursprünglichen Bebauungsplan „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper II)" an der nordöstlichen Grenze eine Bepflanzung vor. Diese sollte aus möglichst gebietsheimischen Gehölzgruppen und Einzelbäumen bestehen und als Ausgleichsfläche fungieren. Dass dieses Pflanzgebot auch nach ca. 15 Jahren nach wie vor nicht umgesetzt worden ist und ein Teil Fläche stattdessen jetzt überplant werden und demnach wegfallen soll, ist zu bedauern.

Sollte im Bereich des Flurstücks 2935/5 das Pfg 1 wegfallen, gilt nun dort das „Allgemeine Pflanzgebot" (Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.1, pro 100 m² Grundstücksfläche ein Baum). Es sind folglich mindestens drei Einzelbäume auf den ca. 300 m² zu pflanzen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der übrig gebliebene Teil des Pfg 1 (Teilbereich des Flurstück 2935/2) nach wie vor gültig und demnach auch umzusetzen ist.

Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung
Es ist nicht ersichtlich wo der in der Planung der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung aufgezählte Einzelbaum („A1/Pfg 1") herkommt. Es wird vermutet, dass sich dieser aus dem konkreten Bauvorhaben herleitet. Auf Ebene der Bauleitplanung müsste dieser Baum jedoch auch in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorkommen. Um Korrektur wird gebeten.

Belange des Artenschutzes
Beim geplanten Bauvorhaben werden keine artenschutzrechtlichen Konflikte erwartet.

Redaktioneller Hinweis
Durch die Deckblattänderung ist die Grenzsignatur des östlich angrenzenden Pfg 1 unterbrochen. Ebenso wird der bisherige Planeintrag „Pflanzgebot Pfg 1" innerhalb dieser Fläche überdeckt. Dies sollte korrigiert werden, indem die Bezeichnung verschoben und die Grenzsignatur geschlossen wird.

Belange des Immissionsschutzes

Nach Nr. 1.1.1 der geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen sollen Einzelhandelsbetriebe, die im Zusammenhang und in Verbindung mit einem anderen zulässigen Betriebstyp stehen, zulässig sein. Nach Nr. 1 der Begründung (Anlass und Ziel der Änderung) soll mit der Änderungsplanung die Bebauung der freien Grundstücksflächen im Plangebiet mit einem Geschäftsgebäude inklusive einem Café mit Backwarenverkauf ermöglicht werden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Beschränkung auf den Störgrad eines Mischgebiets). Daher geht die untere Immissionsschutzbehörde nicht davon aus, dass durch die Planung immissionsschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf die umgebenden schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen geschaffen werden. Es werden somit keine Bedenken gegen das Planvorhaben vorgebracht.

Hinweis:
Für das konkrete Bauvorhaben ist in einem nachfolgenden baurechtlichen Verfahren zu berücksichtigen, dass durch lärmintensive außenliegende technische Einrichtungen (z.B. Lüftungs- oder Kühlanlagen) oder betriebstechnische Vorgänge (z.B. Anlieferungs- und Parkierungsverkehr) keine schädlichen Umwelteinwirkungen bei den umgebenden schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen verursacht werden

Stellungnahme des Kreis-Straßenbauamtes

Allgemeines
Das Plangebiet liegt an der K 6756 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt.

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen
Gemäß § 22 Abs. 1 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG BW) besteht außerhalb des Erschließungsbereichs von Kreisstraßen in einem Abstand von 15 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen.

Bis 30 m bei Kreisstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

Stellungnahme (Bedenken / Anregungen)

Nutzungsänderung Flurstück 2935/5
Das Flurstück 2935/5 befindet sich teilweise in der Anbauverbotszone der K 6756. Es wird darauf hingewiesen, dass entlang der K 6756 weiterhin ein 15 m breiter Streifen, gemessen ab dem Fahrbahnrand, von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Zulassung weiterer Werbeanlagen
Werbeanlagen sind weiterhin nur am Gebäude zulässig (Stätte der eigenen Leistung).

Hinweise

Entwässerung
Abwasser und Oberflächenwasser darf der K 6756 nicht zugeleitet werden.

Kosten für Immissionsschutz
Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen sind durch Immissionen (Verkehrslärm und Abgase) der K 6756 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder anderen Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

Verschmutzungen
Evtl. auftretende Verschmutzungen der K 6756 sind umgehend und ohne besondere Aufforderung zu beseitigen. Der Antragsteller oder jeweilige Verursacher ist für die erforderliche Reinigung der Straße verantwortlich.

Bauarbeiten
Wird die K 6756 während der Bauarbeiten zeitweilig eingeengt, so ist wegen der dadurch verbundenen Gefährdung der Verkehrsteilnehmer bei der zuständigen Verkehrsbehörde eine verkehrsrechtliche Anordnung einzuholen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass der Verkehr auf der klassifizierten Straße möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Ver- und Entsorgungsleitungen
Wird für den Anschluss der Versorgungsleitungen die K 6756 gekreuzt, ist hierzu der Abschluss eines Nutzungsvertrages notwendig. Der erforderliche Antrag ist mit den entsprechenden Planunterlagen (3-fach) beim Kreis-Straßenbauamt, Postfach 2143, 72711 Reutlingen einzureichen.

Dr. Müller

Kopien an:
Amt 21/53 Amt 23/1 Amt 23/41 Amt 14/22

Anlage 4 zur OS-Nr. 89/2020

Gemeinde Pliezhausen
Eing.: 07. Aug. 2020

Handwerkskammer Reutlingen

Handwerkskammer Reutlingen · Postfach 17 43 · 72707 Reutlingen

Gemeindeverwaltung Pliezhausen
Bau- und Liegenschaftsverwaltung
Herr Adam
Marktplatz 1
72124 Pliezhausen

Geschäftsbereich
Gebäudemanagement, IT
und Digitalsierung

1. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper II)", Pliezhausen

05. August 2020
Ihr Zeichen: 621.41 - ad
Unser Zeichen: GB 1-br

Bauleitplanung
Dipl.-Ing. (FH) Brigitte Rilling
Telefon 07121 2412-175
Telefax 07121 2412-400
brigitte.rilling@hwk-reutlingen.de
www.hwk-reutlingen.de

Handwerkskammer Reutlingen
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Hindenburgstraße 58
72762 Reutlingen

Präsident
Harald Herrmann

Hauptgeschäftsführer
Dr. Joachim Eisert

Sehr geehrter Herr Adam,

vielen Dank für die Beteiligung an diesem Änderungsverfahren des Bebauungsplans „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper II)".

Zu der vorgesehenen Bebauung der noch zur Verfügung stehenden Baugrundstücke Flst. 2950/8 und 2950/9 sowie die Inanspruchnahme des Flst. 2935/5 in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Wenngleich die Etablierung eines traditionell handwerklich orientierten Einzelbetriebes aus dem Nahrungsmittelhandwerk, insbesondere des Bäckerei- oder Konditorhandwerks in diesem Bereich wünschenswert wäre, ist dieses Vorhaben eine sinnvolle Maßnahme der Innenverdichtung und trägt zur wohnortnahen Versorgung des Wohngebiets Baumsatz sowie des Gewerbegebietes bei.

Freundliche Grüße

B. Rilling

Brigitte Rilling
Abteilungsleiterin

Anlage 5 zu BS-Nr. 89/2020

Adam Stefan

Von:
Gesendet: Donnerstag, 6. August 2020 11:53
An: Adam Stefan
Betreff: Änderung Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper II)", Pliezhausen

Gemeinde Pliezhausen
Eing.: 06. Aug. 2020

Sehr geehrter Herr Adam,

auf der Homepage der Gemeinde Pliezhausen habe ich mich über die geplanten Änderungen in den Entwurfsunterlagen informiert.

Grundsätzlich ist die Ansiedlung einer Bäckerei mit Cafebetriebim Baumsatz zu begrüßen.
Als Anlieger und unmittelbarer Nachbar in der Greutstrasse 6 habe ich noch Fragen zum Umfeld:

In den Unterlagen finde ich kein Nachweis einer Retentionsmulde oder Zisterne.

Die ausgewiesenen 9 Parkplätze sind mit einer Tiefe von 4,50mtr. und einer Breite non 2,10mtr. m.E. nur für kleine Fahrzeuge geeignet.

In den Änderungen des Bebauungsplans vom 24.06.2020/AZ 621.41
unter § 4 /1.1.1 **Nicht zulässig sind**
- Tankstellen
Ich nehme an dass es sich hier um Tankstellen auf der Basis von Mineralöl-Treibstoffen handelt.
Mein Vorschlag zur Ergänzung:
Ladestationen für Strom aus erneuerbarer Energien und Wasserstoff sind zulässig.

Gibt es schon Entwürfe zur Gestaltung des Gebäudes? Können dese eingesehen werden?

Freundliche Grüße

1. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper II)", Pliezhausen - Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen

Abwägungstabelle vom 28.11.2020

Anlage 6 zur Drucksache Nr. 89/2020

Stellungnahme	Bewertung durch die Verwaltung	Beschlussvorschlag
Regionalverband Neckar-Alb, Stellungnahme vom 30.07.2020 Mit der o.g. Bebauungsplanänderung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden für die Ansiedlung eines Bäckereicafés mit Backwarenverkauf. In unmittelbarer Nachbarschaft gibt es bereits einen Aldi Lebensmittelmarkt und eine Filiale der Metzgerei Schneider. Der Standort dient der Versorgung des wachsenden und verdichteten Wohngebietes Baumsatz und des östlich angrenzenden Gewerbegebiets. Mit der Formulierung „Nicht zulässig sind: - Einzelhandelsbetriebe, außer im Zusammenhang und in Verbindung mit einem zulässigen Betriebstyp“ soll sichergestellt werden, dass mit keinen weiteren selbstständigen Einzelhandelsbetrieben keine unzulässige Einzelhandelsagglomeration entsteht. Aus Sicht der Regionalplanung bestehen keine Bedenken. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.	Die weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.	Kenntnisnahme

Stellungnahme	Bewertung durch die Verwaltung	Beschlussvorschlag
Regierungspräsidium Tübingen, Stellungnahme vom 04.08.2020 I. Raumordnung (1) Raumordnung / Bauleitplanung Keine Anregungen oder Bedenken. (2) Raumordnung / Einzelhandel Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Pliezhausen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper II)". Nach der veränderten Fassung sind im Plangebiet (eingeschränktes Gewerbegebiet) Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, es sei denn sie stehen im Zusammenhang und in Verbindung mit einem anderen zulässigen Betriebstyp. Die Planung soll die Ansiedlung eines Cafés mit Backwarenverkauf ermöglichen. Da somit eigenständige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind, bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken. II. Naturschutz Die Belange der Höheren Naturschutzbehörde werden von den Planungen nicht berührt.		Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Stellungnahme	Bewertung durch die Verwaltung	Beschlussvorschlag
Landratsamt Reutlingen, Stellungnahme vom 05.08.2020 **Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte** Zu der Änderung des Bebauungsplanes „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper II)" werden aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht *keine Bedenken* vorgebracht. Zu den Entwurfsunterlagen werden nachfolgende *Anregungen/ Hinweise* gegeben.		Kenntnisnahme
Gewerbliche Baufläche / Nicht überbaubare Grundstücksfläche Gemäß den Ausführungen unter Ziffer 1. auf Seite 3 der Begründung sowie der Festlegung unter § 4 Abs. 4 des Satzungsentwurfs soll eine bisher als Grünfläche (Ausgleichsmaßnahme) festgesetzte Fläche auf Flst. Nr. 2935/5 in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt werden, allerdings ohne die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche. Das Konzept des vorgesehenen Geschäftsgebäudes inklusive Café und Backwarenverkauf sieht vor, die o. g. Fläche mit dem Außenbereich des geplanten Cafés in Anspruch zu nehmen. Aus Sicht des Kreisbauamtes handelt es sich dabei um einen Bestandteil der Hauptnutzung und nicht um eine untergeordnete Nebenanlage, die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden kann. Dementsprechend wird angeregt, in die Festsetzungen eine Ausnahmeregelung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 i. v. m.	Eine entsprechende Ausnahmeregelung wird in die Festsetzungen aufgenommen.	Wird berücksichtigt.

§ 23 BauNVO aufzunehmen, welche die Zulassung der Nutzung in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche möglich macht. <u>Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.1.1</u> Aus Gründen der Rechtsklarheit sollte bei den ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ergänzt werden, dass diese dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen.	Diese Formulierung entspricht den Regelungen der Baunutzungsverordnung. Die Festsetzung wird entsprechend ergänzt.	Wird berücksichtigt.
Belange des Natur- und Landschaftsschutzes <u>Pflanzgebot</u> Das „Pflanzgebot Pfg 1" (Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.2) sieht im ursprünglichen Bebauungsplan „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper II)" an der nordöstlichen Grenze eine Bepflanzung vor. Diese sollte aus möglichst gebietsheimischen Gehölzgruppen und Einzelbäumen bestehen und als Ausgleichsfläche fungieren. Dass dieses Pflanzgebot auch nach ca. 15 Jahren nach wie vor nicht umgesetzt worden ist und ein Teil Fläche stattdessen jetzt überplant werden und demnach wegfallen soll, ist zu bedauern.	Es ist zutreffend, dass die Umsetzung der betroffenen Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet vorliegend bislang nicht zufriedenstellend erfolgt ist. Der Eingriff durch den Wegfall dieser Ausgleichsmaßnahme wird durch die neue Ausgleichsmaßnahme *A 6: Teilzuordnung der Ökokontomaßnahme ÖKPl15 des Ökokontos Pliezhausen (Waldrefugium Mörsberg) im Umfang von 10.150 Ökopunkten (ÖP)* kompensiert.	Kenntnisnahme
Sollte im Bereich des Flurstücks 2935/5 das Pfg 1 wegfallen, gilt nun dort das „Allgemeine Pflanzgebot" (Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.1, pro 100 m² Grundstücksfläche ein Baum). Es sind folglich mindestens drei Einzelbäume auf den ca. 300 m² zu pflanzen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der übrig gebliebene Teil des Pfg 1 (Teilbereich des Flurstück 2935/2) nach wie vor gültig und demnach auch umzusetzen ist.	Die Ausführungen sind zutreffend und werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung Es ist nicht ersichtlich wo der in der Planung der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung aufgezählte Einzelbaum („A1/Pfg 1") herkommt. Es wird vermutet, dass sich dieser aus dem konkreten Bauvorhaben herleitet. Auf Ebene der Bauleitplanung müsste dieser Baum jedoch auch in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorkommen. Um Korrektur wird gebeten.	Der genannte Baum resultiert aus der Planung des konkreten Bauvorhabens. Die gewünschte Korrektur ist aus Sicht der Verwaltung dahingehend entbehrlich, dass durch Wegfall des Pfg 1 das Allgemeine Pflanzgebot gilt und mindestens 3 Bäume entsprechend der Grundstücksfläche zu pflanzen sind. Der Einzelbaum geht darin auf und bedarf insofern keiner zusätzlichen Festsetzung.	Kenntnisnahme / Wird teilweise berücksichtigt
Belange des Artenschutzes Beim geplanten Bauvorhaben werden keine artenschutzrechtlichen Konflikte erwartet.		Kenntnisnahme
Redaktioneller Hinweis Durch die Deckblattänderung ist die Grenzsignatur des östlich angrenzenden Pfg 1 unterbrochen. Ebenso wird der bisherige Planeintrag „Pflanzgebot Pfg 1" innerhalb dieser Fläche überdeckt. Dies sollte korrigiert werden, indem die Bezeichnung verschoben und die Grenzsignatur geschlossen wird.	Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.	Wird berücksichtigt.
Belange des Immissionsschutzes Nach Nr. 1.1.1 der geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen sollen Einzelhandelsbetriebe, die im Zusammenhang und in Verbindung mit einem anderen zulässigen Betriebstyp stehen, zulässig sein. Nach Nr. 1 der Begründung (Anlass und Ziel der Änderung) soll mit der Änderungsplanung die Bebauung der freien Grundstücksflächen im Plangebiet mit einem Geschäftsgebäude inklusive einem Café mit Backwarenverkauf ermöglicht werden.		Kenntnisnahme

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Beschränkung auf den Störgrad eines Mischgebiets). Daher geht die untere Immissionsschutzbehörde nicht davon aus, dass durch die Planung immissionsschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf die umgebenden schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen geschaffen werden. Es werden somit keine Bedenken gegen das Planvorhaben vorgebracht. Hinweis: Für das konkrete Bauvorhaben ist in einem nachfolgenden baurechtlichen Verfahren zu berücksichtigen, dass durch lärmintensive außenliegende technische Einrichtungen (z.B. Lüftungs- oder Kühlanlagen) oder betriebstechnische Vorgänge (z.B. Anlieferungs- und Parkierungsverkehr) keine schädlichen Umwelteinwirkungen bei den umgebenden schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen verursacht werden **Stellungnahme des Kreis-Straßenbauamtes** Allgemeines Das Plangebiet liegt an der K 6756 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen Gemäß § 22 Abs. 1 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG BW) besteht außerhalb des Erschließungsbereichs von Kreisstraßen in einem	Der Hinweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das geplante Vorhaben berücksichtigt. Die straßenrechtlichen Anbaubeschränkungen sind bereits im Satzungsentwurf festgehalten. Dort findet sich folgende Vorschrift:	Wird berücksichtigt. Wird zur Kenntnis genommen und im

Abstand von 15 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 30 m bei Kreisstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. <u>Stellungnahme (Bedenken / Anregungen)</u> *Nutzungsänderung Flurstück 2935/5* Das Flurstück 2935/5 befindet sich teilweise in der Anbauverbotszone der K 6756. Es wird darauf hingewiesen, dass entlang der K 6756 weiterhin ein 15 m breiter Streifen, gemessen ab dem Fahrbahnrand, von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.	*5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 StrG)* *Längs der Kreisstraße 6756 in einer Entfernung bis zu 15 Meter, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, dürfen Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an die Kreisstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Die untere Verwaltungsbehörde kann im Benehmen mit der Straßenbaubehörde des Trägers der Straßenbaulast im Einzelfall Ausnahmen von diesem Verbot zulassen, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern.* Ein Verbot <u>jeglicher</u> Bebauung, z.B. Sitzflächen, findet sich dort sowie im Straßengesetz nicht. Es bleibt daher bei der vorliegenden Festsetzung, die den gesetzlichen Regelungen entspricht.	Übrigen nicht berücksichtigt.
Zulassung weiterer Werbeanlagen Werbeanlagen sind weiterhin nur am Gebäude zulässig (Stätte der eigenen Leistung).	Werbeanlagen sind bislang nur in folgendem Umfang zulässig: **4. Werbeanlagen** (§ 74 (1) 2 LBO) 4.1 Es sind höchstens zwei Werbeanlagen pro Grundstück in einer Größe von jeweils max. 2 m² zulässig. Werbeanlagen sind nur am Gebäude zulässig. Werbeanlagen auf den Dachflächen oder Werbeanlagen in Form von Lauflicht-Wechsellichtanlagen sind unzulässig. Der Standort ist im Einvernehmen mit der Gemeinde zu wählen. Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, sind unzulässig. § 20 NatSchG bleibt unberührt.	Kenntnisnahme

	4.2 Im Plangebiet sind Werbeanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Kreisstraße nicht zulässig. Im Satzungsentwurf ist folgende neue Ausnahmeregelung vorgesehen: *4.3 Von den vorstehenden Örtlichen Bauvorschriften kann die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde und im Falle von Ziffer 4.2 der zuständigen Straßenbaubehörde und der zuständigen Straßenverkehrsbehörde Ausnahmen zulassen. Voraussetzung für die Zulassung von Ausnahmen ist, dass diese aufgrund der Unterbringung mehrerer Betriebe in einem Gebäude erforderlich und im Falle von 4.2 zudem mit der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in Einklang zu bringen sind. Die Vorschriften des Straßengesetzes für Baden-Württemberg und der Straßenverkehrsordnung bleiben unberührt.* Den straßenrechtlichen und straßenverkehrsrechtlichen Belange wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.	
<u>Hinweise</u> *Entwässerung* Abwasser und Oberflächenwasser darf der K 6756 nicht zugeleitet werden. *Kosten für Immissionsschutz* Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen sind durch Immissionen (Verkehrslärm und Abgase) der K 6756 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver		Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Schallschutzmaßnahmen oder anderen Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann. *Verschmutzungen* Evtl. auftretende Verschmutzungen der K 6756 sind umgehend und ohne besondere Aufforderung zu beseitigen. Der Antragsteller oder jeweilige Verursacher ist für die erforderliche Reinigung der Straße verantwortlich. *Bauarbeiten* Wird die K 6756 während der Bauarbeiten zeitweilig eingeengt, so ist wegen der dadurch verbundenen Gefährdung der Verkehrsteilnehmer bei der zuständigen Verkehrsbehörde eine verkehrsrechtliche Anordnung einzuholen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass der Verkehr auf der klassifizierten Straße möglichst wenig beeinträchtigt wird. *Ver- und Entsorgungsleitungen* Wird für den Anschluss der Versorgungsleitungen die K 6756 gekreuzt, ist hierzu der Abschluss eines Nutzungsvertrages notwendig. Der erforderliche Antrag ist mit den entsprechenden Planunterlagen (3-fach) beim Kreis-Straßenbauamt, Postfach 2143, 72711 Reutlingen einzureichen.		Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Stellungnahme	Bewertung durch die Verwaltung	Beschlussvorschlag
Handwerkskammer Reutlingen, Stellungnahme vom 05.08.2020 Vielen Dank für die Beteiligung an diesem Änderungsverfahren des Bebauungsplans „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper II)". Zu der vorgesehenen Bebauung der noch zur Verfügung stehenden Baugrundstücke Flst. 2950/8 und 2950/9 sowie die Inanspruchnahme des Flst. 2935/5 in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Wenngleich die Etablierung eines traditionell handwerklich orientierten Einzelbetriebes aus dem Nahrungsmittelhandwerk, insbesondere des Bäckerei- oder Konditorhandwerks in diesem Bereich wünschenswert wäre, ist dieses Vorhaben eine sinnvolle Maßnahme der Innenverdichtung und trägt zur wohnortnahen Versorgung des Wohngebiets Baumsatz sowie des Gewerbegebietes bei.		Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Stellungnahme	Bewertung durch die Verwaltung	Beschlussvorschlag
Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 06.08.2020 Auf der Homepage der Gemeinde Pliezhausen habe ich mich über die geplanten Änderungen in den Entwurfsunterlagen informiert. Grundsätzlich ist die Ansiedlung einer Bäckerei mit Cafebetrieb im Baumsatz zu begrüßen. Als Anlieger und unmittelbarer Nachbar in der Greutstrasse 6 habe ich noch Fragen zum Umfeld:		
In den Unterlagen finde ich kein Nachweis einer Retentionsmulde oder Zisterne.	Die Prüfung der geplanten Entwässerung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Bereits der bislang gültige Bebauungsplan enthält hierzu Regelungen, deren Einhaltung vom Ortsbauamt sowie dem Umweltschutzamt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und des Entwässerungsgesuchs geprüft wird. Der Nachbar erhält im Rahmen der Nachbarbeteiligung nach § 55 LBO hierzu Einsicht in die Planunterlagen.	Kenntnisnahme
Die ausgewiesenen 9 Parkplätze sind mit einer Tiefe von 4,50mtr. und einer Breite von 2,10 mtr. m.E. nur für kleine Fahrzeuge geeignet.	Der Hinweis ist im Hinblick darauf, dass die Stellplätze im dem Umweltbericht zugrundeliegenden Lageplan entsprechend dargestellt sind, zutreffend. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die notwendigen Stellplätze entsprechend den Vorgaben der Garagenverordnung und den in dieser geforderten Maßen nachzuweisen. Die Verwaltung wird hierauf ein strenges Augenmerk legen.	Kenntnisnahme

In den Änderungen des Bebauungsplans vom 24.06.2020/AZ 621.41 unter § 4 /1.1.1 **Nicht zulässig sind** - Tankstellen Ich nehme an dass es sich hier um Tankstellen auf der Basis von Mineralöl-Treibstoffen handelt. Mein Vorschlag zur Ergänzung: **Ladestationen für Strom aus erneuerbarer Energien und Wasserstoff sind zulässig.**	Mit Tankstellen im Sinne dieser Festsetzung ist eine Verkaufsstelle für im Wesentlichen Betriebsstoffe für Kraftfahrzeuge gemeint, also eine „klassische" Tankstelle. Dies ergibt sich aus der städtebaurechtlichen Definition des Begriffs „Tankstelle" in der Baunutzungsverordnung, also kraft Gesetzes. Elektroladestationen können bereits kraft der Baunutzungsverordnung auf Grundlage von § 14 Abs. 2 BauNVO zur Selbstversorgung und bei einem gewerblichen Betrieb als sonstiger Gewerbebetrieb (vorliegend § 6 BauNVO) zugelassen werden. Einer Regelung wie vorgeschlagen bedarf es daher für Elektrostationen eigentlich nicht. Für Wasserstoffstationen gibt es bislang in Literatur und Rechtsprechung keine gefestigte Meinung. Es soll daher ein klarstellender Hinweis wie vorgeschlagen aufgenommen werden, dieser wäre aber noch so zu konkretisieren, dass ein Betrieb im baulichen Erscheinungsbild einer klassischen Tankstelle städtebaulich nicht gewünscht und dementsprechend nicht zulässig ist. Einzelne Stationen hingegen sollen natürlich zulässig sein.	Kenntnisnahme / Wird berücksichtigt.
Gibt es schon Entwürfe zur Gestaltung des Gebäudes? Können diese eingesehen werden?	Gelegenheit zur Einsichtnahme besteht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das konkrete Vorhaben nach § 55 LBO.	Kenntnisnahme

Den 28.11.2020 gez. Adam