

**Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
 "Ortszentrum - 3. Erweiterung (nördlich der Wilhelmstraße)", Pliezhausen,
 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
 - Abwägungstabelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 07.02.2022**

Anlage 5 zur Drucksache Nr. 10/2022

Stellungnahme	Bewertung	Beschlussvorschlag
<p><u>Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, 18.09.2018</u></p> <p>Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 30.07.2018. Wir haben die Unterlagen geprüft, bedanken uns für die Umsetzung der Anregungen aus unserer Stellungnahme vom 26.07.2016. Weitere Änderungswünsche bestehen unsererseits nicht. Nochmals herzlichen Dank für Ihr Entgegenkommen.</p>	<p>Die Hinweise, Anregungen und Wünsche wurden bereits bislang im Verfahren berücksichtigt, weitere Änderungen sind nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Stellungnahme Regionalverband Neckar-Alb, 20.09.2018</u></p> <p>Mit dem o.g. Bebauungsplan wird das Planungsrecht von einem reinen Wohngebiet in ein urbanes Gebiet geändert und damit dem veränderten Umfeld angepasst. In Teilen des Gebiets laufen Planungen für einen Ersatzbau mit Ladengeschäften und Wohnungen. Innenentwicklungsmaßnahmen werden aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich begrüßt. Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit sind in den Ortsmitteln erwünscht. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>		<p>Kenntnisnahme</p>

<p><u>Stellungnahme Landratsamt Reutlingen, 26.09.2018</u></p> <p>Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte</p> <p><u>Planungsrechtliche Gesichtspunkte</u></p> <p>Aus planungsrechtlicher Sicht werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p> <p><i>Hinweis</i></p> <p>Zum Entwurf der Satzung wird darauf hingewiesen, dass die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221) geändert wurde.</p> <p><u>Städtebauliche Gesichtspunkte</u></p> <p>Ziel eines urbanen Gebietes gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO ist es, einen bunten Nutzungsmix aus Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergung, Gewerbe und Verwaltung sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in engen räumlichen Kontext zu bringen. Grundsatz hierfür ist die Stadt der kurzen Wege.</p> <p>Unter Ziffer 6. der Begründung wird dargestellt, dass die Umsetzung der Planung punktuell durch den Ersatz der Bestandsgebäude - also zeitlich unbeschränkt erfolgen wird. Es wird darauf hinge-</p>	<p>Aufgrund des zwischenzeitlichen Ruhens des Verfahrens haben sich mehrere zugrundeliegende Gesetze geändert. Alle Rechtsgrundlagen wurden in den Entwurfsunterlagen angepasst.</p> <p>Der angesprochene Nutzungsmix ist explizites Planungsziel der Gemeinde. Der Hinweis des Landratsamts ist berechtigt und wird zur Kenntnis genommen; auch wenn im urbanen Gebiet die Nutzungsmischung nach § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO nicht gleichwertig sein muss, kann sich im Rahmen späterer Baugenehmigungsverfahren ergeben, dass bei bspw. einem hohen Anteil Wohnnutzungen ab einem bestimmten Grad weitere Wohnnutzungen nicht genehmigt werden können. Die Gemeinde ist sich dessen bewusst.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme / wird berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---

<p>wiesen, dass bei künftigen Vorhaben auf eine Durchmischung des Gebietes gem. § 6a Abs. 1 BauNVO geachtet werden muss.</p> <p>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</p> <p><u>Belange des Artenschutzes</u></p> <p>In Ziffer 8 der Begründung, im Hinweis II Ziffer 1 des Textteils und in § 5 der Satzung (alle Entwürfe Stand 09.04.2018) wird auf das Thema „Artenschutz“ eingegangen. Diese Aussagen sind grundsätzlich richtig und in Ordnung, wenn nicht absehbar ist, ob bzw. wann von der Schaffung des neuen Planrechts Gebrauch gemacht wird.</p> <p>Nach den Ausführungen am Ende von Ziffer 1 der Begründung ist jedoch ein Gebäude bereits abgebrochen und für ein weiteres laufen ebenfalls Planungen für einen Ersatzbau, für welchen bereits eine Planskizze übersandt wurde. Bei dieser Konstellation ist davon auszugehen, dass in Kürze eine Neubebauung ansteht, so dass es durchaus Sinn machen würde, eine gutachterliche Aussage zum artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial einzuholen.</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen richten sich unmittelbar an mögliche Vorhabenträger. Die Gemeinde wird im Rahmen des für den Abbruch und Ersatzbaus eines im Plangebiet liegenden Gebäudes laufenden Bauantrags die Bauherrschaft auf die artenschutzrechtlichen Belange hinweisen. Von einer eigenen artenschutzrechtlichen Einschätzung wird abgesehen, da die Gemeinde auf die Realisierung möglicher Vorhaben keinen Einfluss hat und die Beachtung der artenschutzrechtlichen Regelungen Sache der jeweiligen Bauherrschaft ist.</p>	<p>Kenntnisnahme / wird teilweise berücksichtigt.</p>
--	--	---

Belange der Abwassertechnischen Erschließung		
<p>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.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält keinerlei Informationen oder Festsetzungen zum Umgang mit Abwasser und Niederschlagswasser im Plangebiet.</p> <p>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.</p>	<p>Das Plangebiet ist an einen Mischwasserkanal DN 300 aus dem Jahr 1999 angeschlossen. Ein Regenwasserkanal besteht nicht. Für eine dezentrale Versickerung über Mulden etc. ist der Boden nicht aufnahmefähig genug bzw. steht im Hinblick auf die angestrebte Verdichtung nicht genügend Fläche für die Anlegung der notwendigen großflächigen Entwässerungsmulden zur Verfügung. Zudem müsste deren Überlauf auch an den Mischwasserkanal angeschlossen werden, um im Falle von Starkregenereignissen das (rasche) Überfluten der angrenzenden Straße zu vermeiden. Zur verzögerten Zuleitung des Niederschlagswassers in das Mischwassersystem und auf die Kläranlage wird der Einbau von Retentionszisternen verbindlich vorgegeben. Zudem werden für Flachdächer Begrünungen vorgeschrieben, welche eine Retentionswirkung aufweisen; dazuhin die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und ähnliche Flächen. Der Hinweis zu den Drainageanschlüssen wird aufgenommen.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt.</p>

<p>Des Weiteren wird angeregt, die Befestigung von Pkw-Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien festzusetzen.</p> <p>Es wird zudem darauf hingewiesen, dass entsprechend dem Stand der Technik Drainageanschlüsse an einen Mischwasserkanal nicht erfolgen dürfen.</p> <p>Belange des Immissionsschutzes</p> <p>Nach den Angaben in den planungsrechtlichen Festsetzungen ist im Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO vorgesehen. Die untere Immissionsschutzbehörde hat keine Bedenken gegen die Ausweisung eines Urbanen Gebietes für dieses Gebiet, weist aber auf folgendes hin:</p> <p>Nach den Angaben in der Begründung liegt der Planbereich im Geltungsbereich des bislang nach § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzten Gebietes „Auchtert (Obere Wiesen)“. Mit der Änderung der Gebietsfestsetzung von Reines Wohngebiet in Urbanes Gebiet ist eine erhebliche Minderung des immissionsschutzrechtlichen Schutzniveaus für die im Plangebiet bestehenden</p>	<p>Die beschriebene Rechtslage ist der Gemeinde bekannt. Sie stimmt den Ausführungen der unteren Immissionsschutzbehörde ausdrücklich zu. Mit der Planung wird eine dem tatsächlichen Gebietscharakter (im weiteren räumlichen Maßstab) entsprechende Festsetzung eines Baugebietstyps verfolgt, welcher ein niedrigeres Schutzniveau beinhaltet als das bisherige reine Wohngebiet. Damit wird auch die Auflösung des bisherigen Nutzungskonflikts mit dem gegenüberliegenden Kerngebiet verfolgt; tatsächlich dürfte das Schutzniveau eines reinen Wohngebietes im Plangebiet schon bislang nicht (vollständig) erreicht werden. Die Umwidmung entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde, der angestrebten Nutzungsintensivierung sowie</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p>
--	---	-----------------------------

<p>(Wohn-)Nutzungen verbunden.</p> <p>Die als Maßstab für die Zumutbarkeit von Umwelteinwirkungen durch anlagenbezogene Emissionen heranzuziehenden Immissionsrichtwerte nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) erhöhen sich für den Tageszeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 50 dB(A) auf 63 dB(A) und während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) von 35 dB(A) auf 45 dB(A). Des Weiteren sind für als Reines Wohngebiet festgesetzte Gebiete nach der Regelung in Nr. 6.5 der TA Lärm für Zeiten mit erhöhten Empfindlichkeiten (werktags von 6.00 Uhr bis 7.00 Uhr und 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr und sonn- und feiertags von 6.00 Uhr bis 9.00 Uhr, 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ein Zuschlag bei der Ermittlung des Beurteilungspegels von 6 dB(A) zu berücksichtigen. Diese Regelung gilt nicht für festgesetzte Urbane Gebiete.</p> <p>Auch für durch die Nutzung von Sportanlagen verursachte Lärmimmissionen erhöhen sich die maßgeblichen Immissionsrichtwerte tagsüber außerhalb der Ruhezeiten von 50 dB(A) auf 63 dB(A), tagsüber innerhalb der Ruhezeiten morgens von 45 dB(A) auf 58 dB(A) und im Übrigen von 50 dB(A) auf 63 dB(A) und nachts von 35 dB(A) auf 45 dB(A). Ruhezeiten sind werktags von 6.00 Uhr bis 8.00 Uhr</p>	<p>den grundlegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans zur Art der baulichen Nutzung (gemischte Baufläche).</p> <p>Das Interesse an der Erhaltung der bisherigen reinen Wohngebietsfestsetzung hat hinter der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Umwidmung zurückzustehen. Unter Abwägung der unterschiedlichen Belange wird das Gebietserhaltungsinteresse gegen die gewünschte und beabsichtigte städtebauliche Entwicklung, Verdichtung und Nutzungsintensivierung („Belebung“) zurückgestellt. Die damit verbundene erhebliche Reduzierung des Schutzniveaus wird angesichts der bereits bislang vorhandenen Gemengelage unterschiedlichster Festsetzungen als angemessen und vertretbar angesehen. Die Gemeinde legt dabei auch zugrunde, dass sich das bislang festgesetzte reine Wohngebiet angesichts der bestehenden Nutzungskonflikte schon bislang nicht (mehr) verwirklichen lassen dürfte.</p> <p>In der Begründung wird auf diese Situation noch eingegangen.</p>	
--	--	--

<p>und 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr und sonn- und feiertags von 7.00 Uhr bis 9.00 Uhr, 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr.</p> <p>Entsprechend sind auch Erhöhungen der für die städtebauliche Planung maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) anzusetzen. Für den Tageszeitraum wäre nach Ansicht der unteren Immissionsschutzbehörde eine Erhöhung von 50 dB(A) auf einen Wert zwischen 60 und 65 dB(A) und im Nachtzeitraum von 35 dB(A) für Industrie- Gewerbe- und Freizeitlärm sowie vergleichbare öffentliche Betriebe auf 45 dB(A) und für andere Lärmquellen (z.B. Verkehrslärm) von 40 dB(A) auf 50 dB(A) anzusetzen.</p> <p>Nach Ansicht der unteren Immissionsschutzbehörde sollte im Rahmen einer vollständigen und sachgerechten Abwägung verdeutlicht werden, dass mit der geplanten Änderung der Gebietsfestsetzung eine erhebliche Verringerung des immissionsschutzrechtlichen Lärmschutzniveaus um bis zu 13 dB(A) verbunden ist.</p>		
--	--	--

<p><u>Stellungnahme Regierungspräsidium Tübingen,</u> <u>28.09.2018</u></p> <p>Raumordnerische Belange</p> <p>Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Pliezhausen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortszentrum, 3. Änderung“. Als Art der Nutzung wird ein urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen.</p> <p>In urbanen Gebieten sind großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.</p> <p>Zwar sind gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sonstige Einzelhandelsbetriebe in urbanen Gebieten zulässig, so dass durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch eine Agglomeration mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe entstehen kann. Allerdings befindet sich das Plangebiet in einer städtebaulich integrierten Lage. In den Ortsmitten von Kleinzentren sind gemäß der Begründung des Regionalplanes Agglomerationen erwünscht. Zudem sind gemäß der Begründung des Regionalplanes bei Agglomerationen vor allem bei Randlagen ähnlich negative Auswirkungen wie bei regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten zu</p>		<p>Kenntnisnahme</p>
---	--	----------------------

<p>erwarten. Somit steht auch Plansatz 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplanes Neckar-Alb der Planung nicht entgegen, da eine Agglomeration im Plangebiet keine negativen raumordnerischen Auswirkungen erwarten lässt.</p> <p>Raumordnungsrechtliche Bedenken gegen die Planung werden somit nicht erhoben.</p>		
---	--	--

Den 07.02.2022 gez. Adam