

05.04.2022
AZ 621.41
Stefan Adam

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

I. Beschlussvorschlag

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen (Anlagen 1 bis 4) werden entsprechend den Darstellungen in der Begründung berücksichtigt, nicht berücksichtigt und im Übrigen zur Kenntnis genommen.
2. Die 1. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Eingeschränktes Gewerbegebiet Baumsatz IIIA (Kulper II)“, Pliezhausen, bestehend aus der Satzung vom 05.04.2022 (Anlage 5), dem Änderungsdeckblatt 1 vom 05.04.2022 zum zeichnerischen Teil (Anlage 6), dem Änderungsdeckblatt 2 vom 05.04.2022 zum zeichnerischen Teil (Anlage 7) sowie das Änderungsdeckblatt zum Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 05.04.2022 (Anlage 8), wird als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften beigefügt ist die Begründung vom 05.04.2022 (Anlage 9) nebst Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vom 15.06.2021 (Anlage 10).

II. Begründung

Auf die Drucksache Nr. 89/2020 wird verwiesen. Nach der Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden die überarbeiteten Entwürfe vom 22.03. bis 22.04.2021 öffentlich ausgelegt und die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

- Regionalverband Neckar-Alb, 12.04.2021 (Anlage 1)
- Regierungspräsidium Tübingen, 20.04.2021 (Anlage 2)
- Landratsamt Reutlingen, 20.04.2021 (Anlage 3)
- Handwerkskammer Reutlingen, 05.05.2021 (Anlage 4)

Die Stellungnahmen sind nachfolgend aufgeführt, sofern erforderlich von der Verwaltung bewertet und mit einem Beschlussvorschlag versehen. Die daraus resultierenden Änderungen wurden in die Entwürfe eingearbeitet, sie sind lediglich redaktioneller bzw. klarstellender Natur und bedingen keine neuerliche Auslegung und Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB. Daher kann die Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen und mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.

Stellungnahme Regionalverband Neckar-Alb, 12.04.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der o. g. Bebauungsplanänderung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden für die Ansiedlung eines Bäckereicafés mit Backwarenverkauf.

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

Der Regionalverband hat zum o. g. Vorhaben am 30.07.2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt weiterhin.

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.

Beschlussvorschlag:

Kennntnisnahme

Stellungnahme Regierungspräsidium Tübingen, 20.04.2021

I. Raumordnung

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

Zu der Planung wurde zuletzt am 04.08.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt aus Sicht des Einzelhandels weiterhin.

Somit bestehen weiterhin keine raumordnungsrechtlichen Bedenken.

II. Naturschutz

die Belange der höheren Naturschutzbehörde sind nicht betroffen. Wir verweisen auf die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde.

Beschlussvorschlag:

Kennntnisnahme

Stellungnahme Landratsamt Reutlingen, 20.04.2021

Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Zu den Entwurfsunterlagen werden nachfolgende Hinweise gegeben.

Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.1.1

Zur Festlegung, dass Tankstellen nicht zulässig sind, wurde ein Hinweis ergänzt, der mit einer öffnenden Klammer beginnt. Da eine schließende Klammer fehlt ist unklar, an welcher Stelle der Hinweis endet bzw. welche Teile der Ausführungen Bestandteil der verbindlichen Festsetzung sind. Es wird um Klarstellung im weiteren Verfahren gebeten.

Bewertung der Verwaltung:

Der Hinweis wurde entsprechend angepasst.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme / Wird berücksichtigt.

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Da der in der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung aufgezählte Einzelbaum („A1/Pfg 1“) aus der Planung des konkreten Bauvorhabens stammt ist dieser nicht Bestandteil des Verfahrens der Bauleitplanung. Er wird weder in der Planzeichnung noch im Textteil zum Bebauungsplan rechtlich gesichert und ist daher in der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere (Tabelle 5.3, Seite 18, Umweltbericht) zu streichen. Der ermittelte Kompensationsbedarf ist dahingehend zu korrigieren.

Ansonsten werden seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Bewertung der Verwaltung:

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde entsprechend angepasst. Für entfallenden Baum erfolgt eine höhere Teilzuordnung der Ökokontomaßnahme ÖKPI15 „Waldrefugium Mörsberg“.

Beschlussvorschlag:

Wird berücksichtigt.

Stellungnahme des Umweltschutzamtes

Von Seiten des Umweltschutzamtes werden keine Bedenken, Anregungen und Hinweise geäußert.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Stellungnahme des Kreis-Straßenbauamtes

Allgemeines

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

Stellungnahme (Bedenken / Anregungen)

Die bisherige Stellungnahme des Kreis-Straßenbauamtes wurde ausreichend berücksichtigt. Es werden daher keine Einwendungen erhoben.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Stellungnahme Handwerkskammer Reutlingen, 05.05.2021

Zum o.g. Bebauungsplan haben wir natürlich keine Bedenken. Unsere Stellungnahme aus der 1. Anhörung hat nach wie vor Gültigkeit.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

gez.

Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Stellungnahme Regionalverband Neckar-Alb, 12.04.2021
- Anlage 2: Stellungnahme Regierungspräsidium Tübingen, 20.04.2021
- Anlage 3: Stellungnahme Landratsamt Reutlingen, 20.04.2021
- Anlage 4: Stellungnahme Handwerkskammer Reutlingen, 05.05.2021
- Anlage 5: Satzung vom 05.04.2022
- Anlage 6: Änderungsdeckblatt 1 vom 05.04.2022 zum zeichnerischen Teil
- Anlage 7: Änderungsdeckblatt 2 vom 05.04.2022 zum zeichnerischen Teil
- Anlage 8: Änderungsdeckblatt zum Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 05.04.2022
- Anlage 9: Begründung vom 05.04.2022
- Anlage 10: Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vom 15.06.2021