

<u>Stellungnahme</u>	<u>Bewertung der Verwaltung</u>	<u>Beschlussvorschlag</u>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Stellungnahme vom 25.05.2022</u></p> <p>Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Pliezhausen die Aufstellung des Bebauungsplans "Hotel Schönbuch".</p> <p>Festgesetzt wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO. Das Sondergebiet erhält die Zweckbestimmung „Hotel / Gebiet für die Fremdenbeherbergung“.</p> <p>Nach der Begründung des Bebauungsplans soll die Art der baulichen Nutzung von der bisherigen Mischgebietsfestsetzung auf ein Sondergebiet geändert werden, welches ausschließlich der Nutzung durch das bereits bestehende Hotel „Schönbuch“ (Betrieb des Beherbergungsgewerbes) mit den dazugehörigen Nutzungen sowie den erforderlichen und vorhandenen Betriebs- und Altenteilerwohnungen dient.</p> <p>Die zulässigen Nutzungen werden unter Ziffer II.2. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans konkret aufgeführt. Zulässig sind demnach: Hotel (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Tagungs- und Eventräumlichkeiten im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem</p>		Kenntnisnahme

<p>Hotelbetrieb, Restauration Eventräumlichkeiten im betrieblichen Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb (Schank- und Speisewirtschaft, Barbetrieb, Imbisswagen, Grillhütte), Betriebs- und Altenteilerwohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie dem Hotelbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Nebenanlagen.</p> <p>Einzelhandelsbetriebe sind folglich im Plangebiet ausgeschlossen.</p> <p>Aus Sicht des Einzelhandels bestehen daher keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.</p>		
<p><u>Regionalverband Neckar-Alb, Stellungnahme vom 01.06.2022</u></p> <p>Mit dem o. g. Bebauungsplan wird für ein bestehendes Hotel ein Sondergebiet ausgewiesen, in welchem die künftigen Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten geregelt werden.</p> <p>Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als bestehende und geplante gemischte Baufläche dargestellt und in der Raumnutzungskarte des Regionalplans entsprechend als bestehende und geplante Siedlungsfläche nachrichtlich übernommen.</p>		Kenntnisnahme

<p>Regionalplanerische Belange werden nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer digitalen Planfertigung nach Inkrafttreten.</p>		
<p><u>Landratsamt Reutlingen, Stellungnahme vom 01.06.2022</u></p> <p>Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte</p> <p>Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht werden <i>keine Bedenken</i> vorgebracht. Zu den Entwurfsunterlagen werden nachfolgende <i>Anregungen/Hinweise</i> gegeben.</p> <p><u>Festsetzung als sonstiges Sondergebiet</u></p> <p>Im Hinblick auf die angedachte Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „<i>Hotel/ Gebiet für die Fremdenbeherbergung</i>“, sollte im weiteren Verfahren geprüft werden, ob sich eine solche Nutzung tatsächlich keinem der in den §§ 2ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen lässt. Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete nämlich nur solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.</p>	<p>Die Festsetzung eines anderweitigen Gebietstyps ist nicht möglich, da sich das Planungsziel, lediglich die aktuelle und auch zukünftig gewünschte Hotelnutzung abzusichern, nicht anderweitig erreichen lässt. Eine derart umfangreiche Feinsteuerung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO bei einer Mischgebietsausweisung unter Beschränkung der zulässigen Art der</p>	<p>Kenntnisnahme / Wird berücksichtigt.</p>

<p>Sofern wesentliche Unterschiede zu dem bisher festgesetzten Mischgebiet bestehen, die eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet rechtfertigen bzw. eine Festsetzung als Mischgebiet ausschließen, müssten diese im weiteren Verfahren noch dargestellt und erläutert werden.</p> <p><u>Zulässige Nutzungen</u></p> <p>Gemäß dem ersten Spiegelstrich der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2 <i>Art der baulichen Nutzung</i> ist im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „<i>Hotel/ Gebiet für die Fremdenbeherbergung</i>“ folgende Nutzung zulässig:</p> <p>- <i>Hotel (Betriebe des Beherbergungsgewerbes)</i></p> <p>Städtebaurechtlich werden mit dem Begriff <i>Beherbergungsgewerbe</i> neben dem „klassischen“ Hotel verschiedenartige Betriebsformen erfasst wie beispielsweise <i>Hotels, Motels, Pensionen, Gasthöfe, Gästehäuser, Fremdenheime oder bestimmte</i></p>	<p>baulichen Nutzung auf nur einen bestimmten Betriebstyp (und ggf. damit verbundene Nutzungen) würde die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets auflösen, was unzulässig wäre, sodass nach Auffassung der Verwaltung vorliegend an der geplanten Sondergebietsausweisung festgehalten werden sollte. In der Begründung zum Bebauungsplan wird dies noch deutlicher herausgearbeitet.</p> <p>Aufgrund des Planungsziels, den bestehenden Betriebstyp abzusichern, soll der Begriff auf „klassische“ Hotels beschränkt werden, dies wird in Textteil und Begründung noch verdeutlicht.</p>	<p>Kenntnisnahme / Wird berücksichtigt.</p>
---	--	---

<p>Formen der Jugendherbergen. Daher sollte im weiteren Verfahren klargestellt werden, ob nur „klassische“ Hotels oder auch die mit der Klammer angedeuteten sonstigen Betriebsformen des Beherbergungsgewerbes zulässig sein sollen.</p> <p><u>Örtliche Bauvorschrift Nr. 7. Werbeanlagen</u></p> <p>Nach dieser Vorschrift sollen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sein. Das Kreisbauamt möchte hierzu ergänzend und der Vollständigkeit halber anmerken, dass laut Rechtsprechung eine Ausdehnung der in § 11 Abs. 4 geregelten Einschränkung der Außenwerbung mit Hilfe einer örtlichen Bauvorschrift auf beispielsweise auch Mischgebiete nicht zulässig ist (siehe BVerwG, Urteil vom 28.04.1972 - IV C 11.69 / Verstoß gegen Artikel 14 GG).</p> <p><u>Redaktioneller Hinweis zu den Rechtsgrundlagen</u></p> <p>Die im Textteil sowie in der Präambel der Satzung angegebenen Rechtsgrundlagen entsprechen z. T. nicht dem aktuellen Stand der Gesetzgebung. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert.</p>	<p>Die Vorschrift wird unter Beachtung der genannten Rechtsprechung gestrichen.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen wurden angepasst.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>
---	---	---

<p>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</p> <p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde werden keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise zum Bebauungsplan vorgebracht.</p> <p>Belange des Immissionsschutzes</p> <p>Nach Nr. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel/Gebiet für die Fremdenbeherbergung“ vorgesehen. Mit dieser Nutzung können (erhebliche) Belästigungen bei umgebenden schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen verursacht werden (Events, Parkierung, Grillhütte). Da jedoch nach Nr. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen der Störgrad des Gebiets auf den eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO beschränkt ist, bringt die untere Immissionsschutzbehörde für das Bebauungsplanverfahren keine Bedenken vor.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei konkreten emissionsrelevanten (Bau-)Vorhaben in einem nachfolgenden (baurechtlichen) Verfahren die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nachgewiesen und geprüft werden muss.</p>		<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---

<p>Hinweise auf Vorschriften zum Brandschutz</p> <p><u>Vorbemerkung</u></p> <p>Brandschutzvorschriften nach der Landesbauordnung B-W (LBO) und auf der Grundlage der Landesbauordnung sind nicht unmittelbar Vorschriften für die Bauleitplanung nach Bundesrecht. Es ist jedoch sinnvoll, diese landesrechtlichen Vorschriften bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, um aus der Sicht des Brandschutzes die (Bau-) Genehmigungsfähigkeit der im Plangebiet zulässigen und vorgesehenen baulichen Anlagen herzustellen.</p> <p><u>Rechtsgrundlagen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4); - Allgemeine Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBO AVO) vom 05.02.2010 (GABl. S. 24), zuletzt geändert durch Artikel 147 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 18), in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten 		<p>Kenntnisnahme</p>
---	--	----------------------

<p>(VwV Feuerwehrflächen) 16. Dezember 2020 – Az.: 51-2611.2/90 –</p> <p><u>Stellungnahme</u></p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht werden keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht.</p>		
--	--	--

gez. Adam