

Anlage 3 zur Drucksache Nr. 99/2022

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
19.04.2022, AZ 621.41 - ad
(per E-Mail am 19.04.2022)

Unser Aktenzeichen
21/45-621.41-san

Datum
01.06.2022

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Hotel Schönbuch“, Pliezhausen; Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Entwurfsauslegung

Das Landratsamt Reutlingen gibt als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes „Hotel Schönbuch“ in Pliezhausen und der örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet auf Grundlage der mit E-Mail vom 19.04.2022 zur Verfügung gestellten Unterlagen folgende Stellungnahme ab:

Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte

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

Festsetzung als sonstiges Sondergebiet

Im Hinblick auf die angedachte Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „*Hotel/ Gebiet für die Fremdenbeherbergung*“, 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.

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.

Zulässige Nutzungen

Gemäß dem ersten Spiegelstrich der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2 *Art der baulichen Nutzung* ist im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „*Hotel/ Gebiet für die Fremdenbeherbergung*“ folgende Nutzung zulässig:

- *Hotel (Betriebe des Beherbergungsgewerbes)*

Städtebaurechtlich werden mit dem Begriff *Beherbergungsgewerbe* neben dem „klassischen“ Hotel verschiedenartige Betriebsformen erfasst wie beispielsweise *Hotels, Motels, Pensionen, Gasthöfe,*

Gästehäuser, Fremdenheime oder bestimmte Formen der Jugendherbergen. Daher sollte im weiteren Verfahren klargestellt werden, ob nur „klassische“ Hotels oder auch die mit der Klammer ange-deuteten sonstigen Betriebsformen des Beherbergungsgewerbes zulässig sein sollen.

Örtliche Bauvorschrift Nr. 7. Werbeanlagen

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 Recht-sprechung 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*).

Redaktioneller Hinweis zu den Rechtsgrundlagen

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.

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde werden keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise zum Bebauungsplan vorgebracht.

Belange des Immissionsschutzes

Nach Nr. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist als Art der baulichen Nutzung ein Sonderge-biet 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.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei konkreten emissionsrelevanten (Bau-)Vorhaben in ei-nem nachfolgenden (baurechtlichen) Verfahren die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsricht-werte nachgewiesen und geprüft werden muss.

Hinweise auf Vorschriften zum Brandschutz

Vorbemerkung

Brandschutzvorschriften nach der Landesbauordnung B-W (LBO) und auf der Grundlage der Lan-desbauordnung sind nicht unmittelbar Vorschriften für die Bauleitplanung nach Bundesrecht. Es ist jedoch sinnvoll, diese landesrechtlichen Vorschriften bereits in der Bauleitplanung zu berücksichti-gen, um aus der Sicht des Brandschutzes die (Bau-) Genehmigungsfähigkeit der im Plangebiet zu-lässigen und vorgesehenen baulichen Anlagen herzustellen.

Rechtsgrundlagen

- 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 (GBl. 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 (VwV Feuer-wehrflächen) 16. Dezember 2020 – Az.: 51-2611.2/90 –

Stellungnahme

Aus brandschutztechnischer Sicht werden keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

Dr. Müller

Kopien an:

Amt 21/53

Amt 23/1 digital an umweltschutzamt@kreis-reutlingen.de

Amt 23/4 digital an a.gekeler@kreis-reutlingen.de

Amt 21/32