

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 55/2019

Gemeinderat

Ortschaftsrat
Rübgarten

öffentlich

24.04.2019
AZ 621.41; 622.44
Stefan Adam

Schaffung von Wohnbauland im Gewann "Steig", Rübgarten

- **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Steig", Rübgarten / Aufstellungsbeschluss**
- **Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB**
- **Umlegungsbedingungen**
- **weiteres Verfahren**

I. Beschlussvorschlag

1. Im Gewann „Steig“ in Rübgarten wird im Zeithorizont 2022 bis 2024 entsprechend den Darstellungen in der Begründung Wohnbauland geschaffen.
2. Für den im Lageplan vom 24.04.2019 (Anlage 1) dargestellten Bereich werden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Steig“, Rübgarten, im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt.
3. Für den im Lageplan zur Satzung vom 24.04.2019 dargestellten Bereich wird die in der Anlage 3 beigefügte Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erlassen.
4. Die notwendige Umlegung soll als freiwillige Umlegung durchgeführt werden. Für diese gelten die vom Gemeinderat am 12.04.2016 beschlossenen Umlegungsbedingungen mit der Ergänzung, dass Umlegungsteilnehmer die Frist für die Bauverpflichtung einmalig um 5 Jahre verlängern können. Die Verlängerung wird bewertet mit einem dann zu entrichtenden Ausgleichsbetrag von 1 € pro Quadratmeter Bauplatzfläche pro Jahr.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren entsprechend der in der Begründung skizzierten Vorgehensweise zu betreiben.

II. Begründung

1. Situationsbeschreibung

Die landschaftlich reizvolle und gleichzeitig günstige Lage mit Anbindung der Gesamtgemeinde Pliezhausen an das Umland mit den Großstädten Stuttgart und Reutlingen sowie den Städten Tübingen, Metzingen, Nürtingen, Esslingen, Böblingen und Sindelfingen, sowie die Nähe zur Landesmesse und dem Flughafen Stuttgart haben die Entwicklung der Gemeinde in der Vergangenheit begünstigt und tun dies weiterhin. Durch eine zielgerichtete, konsequente, nachhaltige und vorausschauende Politik der kommunalpolitisch Verantwortlichen konnte in den vergangenen Jahrzehnten eine hervorragende und überdurchschnittliche Infrastruktur geschaffen werden. Dies ermöglicht es der Gemeinde auch, in allen Ortsteilen grundlegende Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorzuhalten (Ortsverwaltungen, Kindertagesbetreuungseinrichtungen, Grundschulen, Sportplätze, Hallen etc.), um auch in den Teilorten ein höchstmögliches Maß an Lebensqualität bieten zu können. Im Ort Pliezhausen sind darüber hinaus Infrastruktureinrichtungen vorhanden, die auch überörtliche Bedarfe befriedigen können.

Beides ist für eine Gemeinde in der Größenordnung von Pliezhausen nicht selbstverständlich und bedarf kontinuierlicher Anstrengungen zum Erhalt der vorhandenen Infrastruktur. Die überdurchschnittliche Infrastrukturausstattung Pliezhausens stellt zu Recht auch der Regionalverband Neckar-Alb fest und weist Pliezhausen daher im Regionalplan die Funktion eines Kleinentrums mit Ergänzungsfunktionen eines Unterzentrums zu. Zur Politik einer nachhaltigen und zielgerichteten Gemeindeentwicklung gehört auch die rechtzeitige und bedarfsgerechte Zurverfügungstellung von Bauland, insbesondere für die bauwillige einheimische Bevölkerung und damit verbunden auch die langfristige Stabilisierung der Einwohnerzahlen durch die Vermeidung von Wegzügen. So wurden in der Vergangenheit zum jeweils erforderlichen Zeitpunkt die notwendigen Baumöglichkeiten zur Verfügung gestellt, um kontinuierliche Entwicklungen zu ermöglichen. Derartige Entscheidungen wurden dabei stets sehr vorausschauend und zukunftsorientiert getroffen.

Die vergangenen 2000er-Jahre hingegen stellten dabei erstmals eine Phase des sehr strengen Flächensparens dar, Baulandentwicklungen wurden rechtlich und politisch immer deutlicher erschwert und mit immer höheren Hürden und Auflagen verbunden. Grundsätzlich ist ein schonender Umgang mit Grund und Boden als endlicher Ressource auch sehr wichtig und richtig; indes wurden aus politischen Gründen seitens des Bundes und des Landes Baden-Württemberg hingegen häufig undifferenziert und pauschal aus kommunaler Sicht überzogene Erschwernisse und Hürden aufgebaut, was die bedarfsgerechte Entwicklung von Bauland deutlich erschwerte. So wurden noch im Jahr 2013 die Hinweise für die Plausibilitätsprüfung von Bauflächenbedarfsnachweisen im Rahmen der Flächennutzungsplanung durch das zuständige damalige Ministerium für Verkehr und Infrastruktur des Landes Baden-Württemberg mit dem Ziel der künstlichen Reduzierung von Baulandbedarfen deutlich und undifferenziert verschärft.

Keinesfalls soll bei dieser Kritik einer maßlosen Außenentwicklung das Wort geredet werden, jedoch darf die berechtigte Forderung nach einer angemessenen Berücksichtigung örtlicher Besonderheiten und Bedürfnisse neben dem grundsätzlichen Ziel des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht ungehört bleiben. Auch ist die fortschreitende Einengung der kommunalen Planungshoheit als Ausfluss der grundgesetzlich garantierten kommunalen Selbstverwaltung in dieser Hinsicht zumindest in Frage zu stellen. Die kommunalen Planungsträger sind durchaus willens und in der Lage, verantwortungsvoll mit ihrer Planungshoheit umzugehen, sofern sie für deren Ausübung auch die notwendigen planerischen und rechtlichen Instrumentarien an die Hand bekommen und das entsprechende Vertrauen von übergeordneter Seite spüren. Das wichtige Ziel eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mag mithin jedenfalls nicht zwangsläufig bedeuten, dass keinerlei Außenentwicklungen mehr stattfinden können. So ist es aus Sicht der Verwaltung Aufgabe und Maßstab kommunalpolitischen Handelns, die in der Städtebaupolitik manchmal erkennbaren wechselweisen Extreme im Rahmen eines tragfähigen Mittelwegs vernünftig auszugleichen und keiner Maximalposition das Wort zu reden.

Jedenfalls seit der Erschließung des Gebiets „Baumsatz III“ in Pliezhausen (1999/2000) sind in der Gesamtgemeinde Pliezhausen keine größeren Baulandentwicklungen mehr erfolgt. Punktuell wurden kleinere, bedarfsgerechte und angemessene Entwicklungen und Arrondierungen in den Gebieten „Michelreis II“ (2006 / 2007), „Östliche Zeilstraße“ (2010), „Hasenäcker“ (2011) und „Baumsatz IV (Quartier Eichwasen)“ (2013) sowie „Walddorfer Wasen III“ (2018) umgesetzt. Derzeit laufen die Planungen für die Erschließung des dritten Bauabschnitts im Gebiet „Michelreis“, die in 2020 erfolgen soll. Dort können nach derzeitigem Stand voraussichtlich im Spätherbst 2020 17 Wohnbaugrundstücke zur Vergabe gebracht werden.

Zudem hat die Gemeinde fortlaufend ihre Hausaufgaben im Bereich der Innenentwicklung gemacht und sowohl innerörtliche Nachverdichtungen, wie z.B. die Entwicklung im Quartier „Obere Rosenstraße“, als auch die Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten im Innenbereich (z.B. Lückenschluss am Nordweg, Bebauung Karl-von-Kniestedt-Straße 14) umgesetzt. Innenentwicklung stößt jedoch regelmäßig an Grenzen und ist nur in bedingtem Umfang umsetzbar sowie auch mit einem hohen finanziellen, personellen und zeitlichen Aufwand für die Gemeinde verbunden. Dies beginnt bei den nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen und Potentialen (so gibt es in der Gesamtgemeinde keine Brach- und Konversionsflächen oder größere Gebiete mit städtebaulichen Missständen) und endet bei der oftmals überschaubaren Akzeptanz verdichteter Bauweisen in der Nachbarschaft solcher Projekte, einhergehend mit Folgeproblemen städtebaulicher und verkehrlicher Natur.

Nichtsdestotrotz ist es der Gemeinde gelungen, trotz aller Schwierigkeiten qualitätsvolle Innenentwicklung zu betreiben; dies wird auch weiterhin ein wichtiges Handlungsfeld der Städtebaupolitik der Gemeinde Pliezhausen sein, beginnend bei der begonnenen Fortentwicklung und Modernisierung von Bebauungsmaßstäben -so wurden bspw. in der derzeitigen Amtsperiode des Gemeinderats eine Vielzahl hergebrachter städtebaulicher und gestalterischer Vorstellungen zu Gunsten erweiterter Baumöglichkeiten aufgegeben und weiterentwickelt- über die Bemühungen zur Schließung von Baulücken hin zur Bearbeitung möglicher kleinerer Potentialflächen (z.B. Areal östlich der unteren Bachenbergstraße).

Auch die vorhandenen über 200 Baulücken sind für die Gemeinde trotz umfangreicher und intensiver Bemühungen schlicht nicht aktivierbar und stehen zur Bedarfsdeckung nicht zur Verfügung. Die anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB tut neben der ohnehin fast schon traditionell geringen Veräußerungsbereitschaft das ihrige, um die Haltung der Grundstückseigentümer, ohne eine Veränderung deren persönlicher Lebenssituationen ihre Bauplätze weder zu bebauen noch zu veräußern, zusätzlich noch zu verstärken. Gleichwohl wird die Gemeinde ihre umfangreichen Bemühungen zur Aktivierung von Baulücken selbstverständlich mit hoher Intensität fortführen.

Dieser Problematik gegenüber stehen ungebrochen hohe Bedarfe, die sich nicht ohne moderate und angemessene Außenentwicklungen decken lassen. Diese Bedarfe resultieren erstens aus einem gewissen Nachholbedarf aus der Phase der starken Zurückhaltung hinsichtlich Flächenausweisungen, in der auch zahlreiche einheimische Bauwillige mangels Angebot an Bauplätzen aus der Gemeinde weggezogen sind, zweitens aus einer aktuell umgekehrten demographischen Entwicklung, bei der sich die Statistiker mit ihren Vorausrechnungen, die aber von Landesseite durchaus für Planungen noch zugrunde gelegt werden, teilweise sehr weitgehend verrechnet haben. So weist die amtliche Bevölkerungsstatistik der Gemeinde Pliezhausen eine Einwohnerzahl von 9.706 Einwohnern zum 30.06.2018 aus, wohingegen die Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamts Baden-Württemberg für 2018 eine Einwohnerzahl von 9.271 prognostiziert hat (die Bevölkerungsprognose basiert auf Daten des Jahres 2014 und wird vom statistischen Landesamt immer noch auf seiner Internetpräsenz verwendet).

Wohl beruht diese Annahme auf dem sehr zurückhaltenden Umgang mit Baulandausweisungen in der zurückliegenden Periode der vergangenen 10 bis 15 Jahre. Für den Landkreis Reutlingen und das Land Baden-Württemberg sagt das statistische Landesamt nämlich bereits auf der vorgenannten veralteten Datenbasis ein leichtes Bevölkerungswachstum voraus. Auch z.B. für Nachbargemeinden, die im genannten Zeitraum im Vergleich zu Pliezhausen eher etwas offensiver Bauland ausgewiesen haben, wird bereits auf dieser Basis ein weiteres Bevölkerungswachstum prognostiziert. In diesem Sachverhalt liegt auch eine gewisse Kritik an der Betrachtungsweise der Baulandbedarfe über Einwohnerentwicklungsprognosen, da rechnerisch eher die Kommunen profitieren, die sich in den vergangenen Jahren weniger stark zurückgehalten haben als die Gemeinde Pliezhausen. Bei der Bedarfsbemessung muss es dabei neben einer zahlenmäßigen Betrachtung aus Sicht der Verwaltung immer auch um gewisse Spielräume und Entwicklungschancen gehen.

Entgegen des seit Jahren vom statistischen Landesamt vorhergesagten Einwohnerrückgangs wächst Pliezhausen nämlich konstant, selbstverständlich auch beeinflusst durch die moderaten Baulandausweisungen in den vergangenen 6 Jahren mit den beiden kleineren Baugebieten „Baumsatz IV (Quartier Eichwasen)“ und „Walddorfer Wasen III“; nicht zuletzt aber eben durch die derzeitige Umkehr der demographischen Entwicklung sowie verstärkte Bautätigkeiten verdichteter Natur im Innenbereich. Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner liegt in Baden-Württemberg laut statistischem Landesamt bei 46 m² (2017) und nimmt als Wohlstandseffekt weiter zu. Demnach bedeuten allein 435 Einwohner mehr rechnerisch einen Wohnflächenmehrbedarf von rund 2 ha bei entsprechend niedriger und abnehmender Belegungsdichte, die trotz künstlicher Niedrigrechnung durch das Land (in den eingangs bereits erwähnten Plausibilitätshinweisen) faktisch vorhanden ist.

Drittens resultieren Bedarfe aus dem erheblichen Siedlungsdruck sowohl aus Stuttgart und dem direkten Umland der Landeshauptstadt (mit noch deutlich höheren Bauplatzpreisen) sowie gleichzeitig einem gewissen Zuzug aus dem ländlich geprägten Umland in den Verdichtungsraum Stuttgart aufgrund der anhaltenden innerdeutschen Wanderungsbewegungen in die Städte bzw. deren Umland. Nicht zuletzt gilt es hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung noch die Zuzüge durch Flüchtlinge und Asylbewerber zu berücksichtigen, die ebenfalls Wohnbedarfe hervorrufen. Viertens ist auch in Pliezhausen derzeit die allgemein zu konstatierende hohe Immobiliennachfrage festzustellen, die im Wesentlichen ursächlich durch die vorgenannte Niedrigzinspolitik, die zu geringeren Finanzierungskosten für den Immobilienerwerb bei gleichzeitig sinkender Attraktivität anderer Geldanlagemöglichkeiten führt, sowie den beschriebenen Wanderungstrend in die Städte hervorgerufen wird.

Bei der Grundstücksvergabe im Baugebiet „Walddorfer Wasen III“ im Spätherbst 2018, bei der der Gemeinde insgesamt 22 Einzelhausbaugrundstücke zur Verfügung standen, gingen insgesamt 101 Bewerbungen bei der Gemeinde ein, ohne dass auch nur im Ansatz Werbung für die Baugrundstücke gemacht wurde oder diese regional bzw. gar überregional ausgeschrieben wurden (würde dieser Weg beschritten, würde die Zahl der Bewerbungen wohl noch deutlich höher liegen). Laufend erreichen die Verwaltung Anfragen nach Baugrundstücken, sowohl für Einfamilien- als auch Mehrfamilienhausbebauungen. Schon das Baugebiet „Baumsatz IV (Quartier Eichwasen)“ war mindestens dreifach überzeichnet, das Baugebiet „Walddorfer Wasen III“ viereinhalbfach. So konnten alle Grundstücke nach den kommunalpolitisch festgelegten Vergabekriterien zugeteilt werden, gleichwohl noch nicht einmal alle Bedarfe aus der einheimischen Bevölkerung gedeckt werden konnten.

Durch die Schaffung adäquater Wohnmöglichkeiten sowie den Erhalt der attraktiven Infrastruktur sieht sich die Gemeinde Pliezhausen in der glücklichen Lage, aus eigener Kraft die Einwohnerzahlen stabil halten und somit die Voraussetzungen für die Abmilderung möglicher zukünftiger demographischer Effekte durch die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung (insbesondere durch die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er Jahre) schaffen zu können.* Dies bedingt aber auch, vorausschauend und zum jeweils richtigen Zeitpunkt die notwendigen Entscheidungen für weitere Entwicklungen zu treffen und diese rechtzeitig einzuleiten. Dabei zeichnet die Gemeinde Pliezhausen auch aus, trotz drängender Bedarfe nicht um jeden Preis mögliche Flächen zu entwickeln, was bspw. am jüngst eingestellten Verfahren zur Wohnbaulandschaftung im Gebiet „Veitengärten“, Rübgarten, und dem Beschluss zur perspektivischen Streichung der dortigen Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan aus städtebaulichen Gründen ablesbar ist.

Aufgrund der geschilderten Situation ist im mittleren Neckarraum speziell und im Verdichtungsraum Stuttgart allgemein auch für die Zukunft mit entsprechenden Bedarfen an moderaten und angemessenen Baulandentwicklungen zu rechnen. Dies mag zwar auch davon abhängen, wie gut es der baden-württembergischen Wirtschaft, die zu einem erheblichen Teil von der Automobilindustrie mit ihrer gesamten Zulieferkette geprägt ist, gelingt, sich auf die sich verändernden Rahmenbedingungen durch Mobilitäts-, Technologie- und Klimawandel sowie die fortschreitende Digitalisierung einzustellen. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass die beschriebenen Trends anhalten werden und demgemäß selbst mit Blick auf die bestehenden wirtschaftlichen Herausforderungen auch in Zukunft gewisse Bedarfe an Bauland festzustellen sein werden. Dies gilt insbesondere auch für den Ort Pliezhausen, dem der Regionalplan eine verstärkte Siedlungstätigkeit auch über die Eigenentwicklung hinaus zugesteht. Diese Festlegung dient auch dem Erhalt der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur sowie der Vermeidung unnötigen Flächenverbrauchs auf den gesamten Verwaltungsraum bezogen.

Konsens in den Ortschaftsräten sowie dem Gemeinderat und somit kommunalpolitische Zielsetzung der Gemeinde war und ist hingegen auch, in den Teilorten der Gemeinde möglichst auch weiterhin behutsame und bedarfsgerechte Entwicklungen umzusetzen, um auch hier die hohe Lebensqualität und die mit erheblichen Bemühungen geschaffene Infrastruktur erhalten zu können. Die Gemeinde kann hierzu mit der bedarfsgerechten Zurverfügungstellung von Wohnbauland einen wichtigen Beitrag leisten (die Bevölkerung ist dann jedoch auch dazu aufgerufen, die vorhandenen Angebote -zum Beispiel im Einkaufsbereich- in Anspruch zu nehmen).

*Wollte die Gemeinde Pliezhausen eine offensive Baulandpolitik vertreten, wäre sogar ein erhebliches Bevölkerungswachstum erzielbar, dem soll aber aus kommunalpolitischer Sicht mit Blick auf einen weiterhin sparsamen und verantwortungsbewussten Umgang mit Grund und Boden gar nicht das Wort geredet werden.

Nach einer Phase des strengen Flächensparens und politisch gewollter Zurückhaltung („Netto-Null“) bei Baulandentwicklungen verändern sich unter dem Druck knappen Baulands und akutem Wohnraummangels sowie den beschriebenen Wanderungsbewegungen in die Ballungsräume nunmehr auch auf politischer Ebene in Bund und Land die Sichtweisen. So wurde beispielsweise auf Initiative der Wirtschaftsministerin von Baden-Württemberg, Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut, 2016 die Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg mit Vertretern der Wohnungs- und Kreditwirtschaft, der kommunalen Spitzenverbände, des Natur- und Umweltschutzes sowie der im Landtag vertretenen Fraktionen ins Leben gerufen. Diese Allianz soll Vorschläge erarbeiten, die dazu beitragen sollen, die Schaffung von Wohnraum zu beschleunigen und zu erleichtern. Dazu sei bemerkt, dass dabei der ganz große Wurf bislang noch nicht gelungen ist, sind doch im Baubereich in den vergangenen Jahren aus politischen Gründen geschaffene, kostentreibende Standards doch in manchem Bereich noch nicht konsequent genug überdacht und weiterentwickelt worden (z.B. Pflicht zur Schaffung überdachter Fahrradstellplätze im Wohnungsbau). So wartet Baden-Württemberg in dieser Hinsicht immer noch auf die mehrfach angekündigte und bislang stets verschobene Novelle der Landesbauordnung, etwas überspitzt formuliert im Prinzip seit Inkrafttreten der letzten größeren Novelle am 01.03.2015. Der Gesetzgeber wäre dabei auch gut beraten, den Anwendern der Vorschriften bzw. den in der Praxis von diesen Betroffenen im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens manchmal mehr Gehör zu schenken (so wurde bspw. seitens der kommunalen Spitzenverbände bereits im Vorfeld zur LBO-Novelle 2015 vor den Auswirkungen einzelner darin vorgesehener Vorschriften gewarnt).

Auf Bundesebene wurde indes die aufgrund europarechtlicher Vorgaben ohnehin notwendige Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 dazu genutzt, neue, befristete Rahmenbedingungen für die erleichterte Schaffung von Wohnraum zu schaffen; damit steht den Gemeinden erstmals seit dem BauGB-Maßnahmegesetz, das von 1990 bis 1993 galt, wieder ein wirksames Instrument zur kurzfristigen und bedarfsgerechten Baulandschaffung zur Verfügung, das unten noch näher erläutert wird.

In aller Munde und sicherlich mit eines der drängendsten politischen Themen unserer Zeit ist die Knappheit von Wohnraum, insbesondere zu bezahlbaren Konditionen. Eine Ursache ist sicherlich darin zu sehen, dass in den vergangenen Jahren aufgrund der bereits beschriebenen politisch verordneten Zurückhaltung nicht ausreichend Bauland zur Verfügung gestellt werden konnte. Zur Wahrheit gehört es aber auch, dass im Baubereich selbst noch in den vergangenen Jahren oftmals rein politisch motiviert hohe Standards geschaffen wurden, die das Bauen neben den aufgrund der brummenden Baukonjunktur gestiegenen Baupreisen und den hohen und weiter steigenden Grundstückspreisen in den Verdichtungsräumen zusätzlich verteuert haben (an die bereits genannte Novelle der Landesbauordnung für Baden-Württemberg im Jahr 2015 sei in diesem Zusammenhang nochmals erinnert).

Auch hat sich der Bund im Zuge der Förderalismusreform 2006 aus der sozialen Wohnraumförderung weitgehend zurückgezogen, zudem wurden die absehbar entstehenden Bedarfe durch die Vielzahl an auslaufenden Belegungsbindungen nicht durch entsprechend umfangreiche, rechtzeitige Neubautätigkeiten in diesem Bereich kompensiert. Die Länder haben dabei das Problem in den vergangenen Jahren auch aufgrund der prognostizierten demographischen Entwicklungen nicht in seinem jetzigen Ausmaß als solches erkannt. So wurden noch 2012 in Baden-Württemberg 21.500 Wohnungen im Eigentum der LBBW an eine Immobilien-AG veräußert, statt an ein Bieterkonsortium unter Beteiligung der Stadt Stuttgart, was ermöglicht hätte, den Wohnungsbestand wenigstens in öffentlicher Hand zu halten.

Bei alledem ist festzuhalten, dass zunächst die Begrifflichkeit „bezahlbarer Wohnraum“ eine gewisse Unschärfe beinhaltet und eigentlich damit nicht ganz zutreffend ist. Denn bezahlbar ist letztendlich Vieles, es fragt sich nur, für welchen Geldbeutel. Es geht -treffender formuliert- vielmehr um für Gering- und Durchschnittsverdiener bezahlbaren Wohnraum, weshalb die Begrifflichkeit eigentlich entsprechend erweitert werden sollte. In diesem Zusammenhang aber über die Zurverfügungstellung von Bauland hinaus nach einem intensiven Engagement der kommunalen Hand zu rufen, ist aus Sicht der Verwaltung genauso wenig zielführend wie die derzeit geführten Diskussionen um Enteignungen baureifer Grundstücke oder Vergesellschaftung des Eigentums größerer Immobiliengesellschaften wie aktuell beispielsweise in Berlin („Deutsche Wohnen und Co. enteignen“).

Größere Städte ausgenommen, sind viele kleinere und mittlere Gemeinden regelmäßig finanziell nicht so üppig ausgestattet, dass sie in größerem Umfang Grundstücke vergünstigt abgeben oder sogar die Erstellung sozialgebundenen Mietwohnraums finanziell fördern könnten. Dies gilt umso mehr, da die Kommunen von Baulandentwicklungen finanzwirtschaftlich aufgrund veränderter Rahmenbedingungen (wie gestiegener Erschließungskosten und weniger gemeindeeigener Flächen sowie reduzierter Flächenbeiträge Privater) schon länger nicht mehr in einem größeren Umfang profitieren, zumal die erwirtschafteten Finanzmittel für die kommunale Infrastruktur aufgewendet werden. Die Waagschale des finanzwirtschaftlichen Profitierens im Rahmen einer durchschnittlichen Baulandumlegung wie im Gebiet „Walddorfer Wasen III“ geht dabei eindeutig auf Seiten der Privateigentümer nieder, die somit in hohem Maße von einer kommunalpolitischen Entscheidung profitieren.

Selbstverständlich wird der finanzwirtschaftliche Ertrag einer Baulandumlegung durch die weiteren Gemeinwohleffekte einer solchen ergänzt und ist daher bedarfsgerecht auch weiterhin sinnvoll, es soll jedoch verdeutlicht werden, dass diese Ausgangslage es Kommunen mit eher überschaubaren finanziellen Möglichkeiten wie Pliezhausen indes nicht ermöglicht, in die Förderung von günstigem Wohnraum, sei es über die Abgabe vergünstigten Baulands oder durch die Bezahlung von Zuschüssen, in größerem Umfang einzusteigen. Dies gilt auf Pliezhausen bezogen insbesondere auch angesichts des umfangreichen Aufgabenkatalogs im Bereich der Pflichtaufgaben in den kommenden Jahren sowie die aufgrund der Umstellung auf die Doppik im Rahmen des neuen kommunalen Haushaltsrechts im Jahr 2020 weiter erschwerten Bedingungen hinsichtlich des künftigen Haushaltsausgleichs. Demgegenüber steht aber

gleichzeitig die Erfahrung, dass aufgrund der gesamten Kostensituation rund um das Bauen trotz staatlicher Förderungen oftmals ein Unterschiedsbetrag zwischen Kostenmiete und gebundener Miete verbleibt, der von irgendjemandem ausgeglichen werden muss. Die Möglichkeiten der Gemeinde diesbezüglich sind beschränkt, zumal es sich für die Gemeinde um eine freiwillige Aufgabe handelt, deren Erfüllung eigentlich vor allem dem Land obliegt.

Das im Jahr 2016 mit der Kreisbaugesellschaft Tübingen realisierte Projekt im Merzenbachweg in Pliezhausen dürfte unter diesen Rahmenbedingungen angesichts der Finanzierungssituation der Gemeinde somit vorläufig das Äußerste dessen darstellen, was kommunalpolitisch und finanzwirtschaftlich vertretbar ist (zumal nicht vergessen werden darf, dass in diesem Fall gegenüber dem Zuschussbedarf zur Abdeckung des Unterschiedsbetrags zwischen gebundener Miete und Kostenmiete der Gemeinde ein erheblicher Grundstückserlös zur Gegenfinanzierung zur Verfügung steht und es sich somit um eine günstige Sondersituation handelt).

Soll vermehrt für Gering- und Durchschnittsverdiener bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden, ist der Gesetzgeber aufgefordert, bürokratische Hürden bei der Ausweisung von Bauland abzusenken und die Möglichkeiten der kommunalen Haushalte, finanzwirtschaftlich von solchen Entwicklungen zu profitieren, auszuweiten, die Standards im Baubereich kritisch zu überdenken und -wo möglich- abzusenken, Genehmigungsverfahren durch adäquate Personal- und Finanzausstattung, für die der Staat sorgen muss, bei den Baurechtsbehörden zu beschleunigen und Investitionshemmnisse zu beseitigen sowie Steuer- und Förderanreize zu schaffen (damit insbesondere bspw. Erbgemeinschaften ihre vielerorts festzustellende Blockadehaltung für innerörtliche Entwicklungen aufgeben).

Auch sollten die Kommunen gegebenenfalls durch zusätzliche Mittel in die Lage versetzt werden, vorausschauend und auf Vorrat Flächen zu erwerben (hierfür benötigen sie aber auch Planungssicherheit hinsichtlich der notwendigen Flächenausweisungen). Der geplante Kommunalfonds des Landes Baden-Württemberg stellt diesbezüglich einen ersten Ansatz dar, bedarf aber noch entsprechender Weiterentwicklung. Es darf dazuhin nicht vernachlässigt werden, dass die Gemeinde bereits zu moderaten Preisen ihre Baugrundstücke an den Markt gibt und somit bereits einen Beitrag zur breiten Eigentumbildung leistet, wohingegen Privateigentümer bei einer Veräußerung ihrer Grundstücke (grundsätzlich legitimerweise) maximalen Gewinn erwirtschaften wollen (z.B. wurde unlängst im Gebiet „Walddorfer Wasen III“ ein privates Grundstück für einen Preis veräußert, der um 160 €/m² über dem Verkaufspreis der Gemeindegrundstücke lag).

Fehl geht dabei aus Sicht der Verwaltung auch die Diskussion um eine mögliche Enteignung baureifer Grundstücke, da Eigentum in Deutschland zunächst zu Recht grundgesetzlich sehr geschützt ist. Selbstverständlich gilt es dabei auch die Sozialbindung des Eigentums stark zu gewichten, aber für Zwecke des Wohnungsbaus Bauflächen zu enteignen, würde doch einen sehr gewichtigen Eingriff in die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes darstellen und zudem die Bereitschaft, mit der Zurverfügungstellung von Grundstücken Entwicklungen zu ermöglichen, bei den Eigentümern weiter senken, zumal sich neben den gegebenen verfassungsrechtlichen Hürden auch die Frage nach der Auswahl etwaiger zu enteignender Grundstücke stellt.

Nicht vergessen werden darf dabei auch, dass in Umlegungen früherer Systematik folgend Grundstückseigentümer im Vertrauen auf den Fortbestand der Möglichkeit, ihr Grundstück zu bevorraten, an entsprechenden Entwicklungen teilgenommen haben und eine spätere Enteignung negative Auswirkungen auf das Vertrauen in die Verlässlichkeit öffentlicher Planungsträger haben dürfte. Nichtsdestotrotz bleibt es richtig, an der Aktivierung dieser Flächen intensiv weiterzuarbeiten, nur hält die Verwaltung Zwang eben für den falschen Ansatz. Auch wurden bereits richtigerweise in 2016 neue Umlegungsgrundsätze beschlossen, die künftig das Entstehen neuer Baulücken verhindern (hierzu unter 3. noch mehr). Insofern ist zwischen „Alt- und Neufällen“ zu differenzieren.

Mit Spannung können daher der Fortgang der laufenden Diskussionen (z.B. derzeit prominent geführt in Tübingen) und der Ausgang etwaiger Rechtsstreitigkeiten im tatsächlichen Fall einer Enteignung erwartet werden. Gleiches gilt umso mehr für die Diskussion um eine mögliche Vergesellschaftung des Eigentums größerer Immobiliengesellschaften, die einen sich in vergangen geglaubte Zeiten des Sozialismus zurückversetzt wähnen lässt und keine einzige bezahlbare Wohnung mehr schaffen wird (ganz zu schweigen von etwaigen Entschädigungszahlungen in nicht unerheblicher Höhe; die dafür zu verwendenden Mittel könnten sicherlich sinnvoller eingesetzt werden). Der Gesetzgeber ist vielmehr aufgefordert, durch kluge Anreize die Bebauung baureifer Grundstücke zu fördern, den Gemeinden über die anstehende Grundsteuerreform entsprechende Möglichkeiten an die Hand zu geben und ferner die bauplanungsrechtliche Handlungsfähigkeit der Kommunen durch eine sachgerechte Weiterentwicklung der bestehenden Instrumentarien sowohl bezüglich Innen- als auch Außenentwicklungen zu stärken. Nicht in Abrede stellen möchte die Verwaltung, dass Baugebote aus besonderen städtebaulichen Gründen im Einzelfall ein Mittel der Wahl sein können; in der derzeitigen rechtlichen Ausgestaltung indes stoßen Kommunen in der praktischen Anwendung jedoch verhältnismäßig schnell an Grenzen, weshalb das Baugebot derzeit auch in der kommunalen Praxis kaum Bedeutung erlangt.

Kommunale Aufgabe ist es mithin, vorausschauend und kontinuierlich, angemessen und bedarfsgerecht Bauland zu schaffen, damit dieses dann zur Verfügung stehen kann, wenn es benötigt wird.

In Rübgarten als größtem Teilort der Gemeinde Pliezhausen mit 1.985 Einwohnern (Stand 2018) konnten an Wohnbaugrundstücken nach den kleineren Baugebieten „Michelreis I“ und „Michelreis II“, mit zusammen genommen insgesamt 20 Wohnbaugrundstücken, mit Ausnahme kleinerer innerörtlicher Nachverdichtungen im Nordweg (zwei Baugrundstücke) und in der Karl-von-Kniestedt-Straße (ehemalige Grünanlage, ein Baugrundstück) die örtlichen Bedarfe in den vergangenen 10 Jahren nicht befriedigt werden. Die letzte Baulandschaffung in etwas größerem Umfang in Rübgarten fand mit der Umlegung und Erschließung des Neubaugebiets „Forstäcker III“ (ca. 3,3 ha) bereits Mitte der 1990er Jahre statt. Dennoch besteht ein großer Bedarf an Baumöglichkeiten der einheimischen Bevölkerung. Hinzu kommt der bereits beschriebene starke Siedlungsdruck aufgrund Wanderungsbewegungen in die Ballungsräume sowie gleichzeitig aus Stuttgart und dem Filderraum heraus in die umliegenden Gemeinden des Verdichtungsraums Stuttgart, der zunächst ganz nüchtern unabhängig davon festzustellen ist, dass die Gemeinde aus kommunalpolitischer Sicht eigentlich vorrangig Bauland für die einheimische Bevölkerung schaffen möchte.

Mit dem Beschluss zur Schaffung von 17 Wohnbaugrundstücken im Gebiet „Michelreis III“ wurde für eine erste Entwicklung in Rübgarten ein Schritt zur Bedarfsdeckung gemacht. Gleichwohl ist diese Entwicklung zur Deckung der örtlichen Bedarfe absehbar nicht ausreichend; daher ist die mittelfristige Schaffung weiteren Wohnbaulands in Rübgarten aus Sicht der Verwaltung angezeigt und notwendig. Ablesbar ist das auch daran, dass in Rübgarten trotz der geschilderten Zurückhaltung bei der Zurverfügungstellung von Baugrundstücken in den vergangenen 10 Jahren die Einwohnerzahlen stabil geblieben bzw. sogar leicht gestiegen sind (+ 23 von 2008 bis 2018, sogar + 37 von 2014 bis 2018).

Die Belegungsdichte hat in Pliezhausen zwischen 2003 und 2015 um jährlich etwa 0,8 % abgenommen. Raumordnerisch werden regelmäßig 0,3 % Abnahme angenommen, sofern keine lokal besonderen Abweichungen begründbar sind. Legte man im Bemühen um eine flächensparende Siedlungsentwicklung eine jährliche Abnahme um 0,5 % zugrunde (und nicht 0,8 %, wie faktisch gegeben), so ergäbe sich daraus auf 15 Jahre gerechnet alleine für Rübgarten selbst bei einem Nullwachstum der Einwohnerzahl durch den Belegungsdichterückgang ein rechnerischer Einwohnerzuwachs von $(1.985 \text{ Einwohner} \times 0,5 \% / \text{Jahr} \times 15 \text{ Jahre} =) 149$ Einwohnern, die wiederum bei einer regionalplanerisch angestrebten Mindestdichte von 70 Einwohnern pro Hektar Wohnbaufläche einen Wohnbauflächenbedarf von $(149 \text{ Einwohner} / 70 \text{ Einwohner/ha} =) 2,13$ ha hervorrufen würden. Die Verwaltung hält ein Nullwachstum angesichts der tatsächlichen demographischen Entwicklung (gestiegene Geburtenrate) sowie des erheblichen Siedlungsdrucks und des tatsächlich höheren Belegungsdichterückgangs sowie eines gewissen Nachholbedarfs nicht für realistisch. Demgemäß liegt der Bedarf an Bauland in Rübgarten im Planungszeitraum von 15 Jahren sicherlich deutlich höher als die vorgenannten 2,13 ha. Dies soll durch die nachstehende Berechnung verdeutlicht werden:

Der durchschnittliche Einwohnerzuwachs in Rübgarten lag in den vergangenen 4 Jahren bei jährlich 9,25 Einwohnern. Hochgerechnet auf einen Planungszeitraum von 15 Jahren ergibt dies in diesem Zeitraum ein Einwohnerwachstum von 139 Einwohnern. Zusammengenommen mit dem vorstehend genannten Einwohnerzuwachs aus Belegungsdichterückgang (Faktor 0,5 % / Jahr) ergibt dies einen Einwohnerzuwachs in Höhe von 288 Einwohnern und daraus resultierend einen Wohnbauflächenbedarf von 4,11 ha. Davon werden im Gebiet „Michelreis III“ ca. 0,71 ha gedeckt, wonach 3,4 ha verbleiben. Rechnete man weiterhin mit dem tatsächlichen Belegungsdichterückgang in Höhe von 0,8 % / Jahr, käme man mit dem unterstellten leichten Wachstum zusammen auf einen Einwohnerzuwachs von 377 im Zeitraum von 15 Jahren und einem Wohnbauflächenbedarf von 5,39 ha.

Von diesen Rechenspielen sollte man sich aus Sicht der Verwaltung jedoch insofern ein Stück weit lösen, als dass diese zunächst immer abhängig von den Ausgangsdaten, aber auch von gewissen Annahmen sind (auf die Ausführungen auf Seite 4 wird ebenfalls nochmals hingewiesen). Trotzdem lässt sich sowohl tatsächlich als auch rechnerisch ein Wohnbauflächenbedarf für Rübgarten auch über die Entwicklung im Gebiet „Michelreis III“ hinaus begründen, der belegbar mangels Aktivierbarkeit nicht über Potentiale im Innenbereich, wie die auch in Rübgarten zahlreich vorhandenen Baulücken (35, Stand April 2019) gedeckt werden kann. Daher ist eine weitere moderate Außenentwicklung zur Deckung der ausgeführten Bedarfe erforderlich.

2. Mögliches Neubaugebiet „Steig“

a) Vorgeschichte und Flächenalternativen

Schon seit längerem, sogar bereits bei der Ausweisung der Bauzeile nördlich der Steigstraße Ende der 1980-er Jahre und der Wohnbebauung im Nordweg war eine spätere Ausdehnung der Bebauung in nördlicher Richtung im Gewann „Steig“ verschiedentlich diskutiert worden. Auch besteht seit längerem Interesse einiger Grundstückseigentümer, in diesem Gebiet eine Baulandumlegung durchzuführen. Im Jahr 2003 hat die Verwaltung als Diskussionsgrundlage für die weitere Wohnbaulandentwicklung in Rübgarten durch das Büro LUTZ PARTNER, Stuttgart, erste planerische Überlegungen entwickeln lassen. Das seinerzeit favorisierte Baukonzept „Steig“ in der Variante C vom 28.08.2003 ist dieser Drucksache als Anlage 2 beigelegt. Dieses Konzept hatte berücksichtigt, dass nach seinerzeitiger Aussage des Landwirtschaftsamts zur Hofstelle Auchterthof aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ein Abstand von 160 m bis 200 m eingehalten werden musste. Das Plangebiet in dieser Variante umfasste knapp 3 ha.

Bereits in den ersten Diskussionen über eine Aufnahme entsprechender Wohnbauflächenreserven in den Flächennutzungsplan war dabei die Fragestellung nach möglichen Alternativflächen aufgeworfen worden. Insbesondere die Gewanne „Gromerhaldle“ und „Obere Gärten“ wurden diesbezüglich genannt. Mit Blick auf naturschutzrechtliche Belange und den städtebaulich und ökologisch wichtigen Streuobstwiesengürtel in den Bereichen „Obere Gärten“ und „Gromerhaldle“ sowie das landschaftlich reizvolle Ortsbild der Hangansicht von Rübgarten in diesem Bereich konnte und kann auch heute

die Gemeinde kein städtebauliches Interesse an einer Baulandausweisung in diesen Bereichen haben, ganz unabhängig von ebenfalls zu erwartenden Einwänden und Bedenken seitens der Fachbehörden (die Bestimmung des Ortsbildes von Rübgarten mit der Bebauungszeile auf der Hangschulter mit direkt angrenzenden Obstwiesen wurde und wird als charakteristisch und erhaltenswert eingestuft). Die städtebauliche Bedeutung dieses Streuobstwiesengürtels ist auch durch die Darstellung eines großflächigen Grünzugs im Flächennutzungsplan bereits deutlich unterstrichen. Zudem ist mit Blick auf die zu beachtenden Umweltbelange auch schlicht zu berücksichtigen, dass im Gewann „Steig“ im Unterschied zu den beiden vorgenannten Flächen ausschließlich rein ackerbaulich genutzte Flächen mit geringerer ökologischer Wertigkeit betroffen sind; gleichwohl sind selbstredend auch die Belange der Landwirtschaft in die Abwägung mit dem entsprechenden Gewicht einzustellen. Nicht nur städtebaulich und aus Sicht des Naturschutzes, sondern auch topographisch sowie mit Blick auf den Abstand zur Bundesstraße 27 ist das Gewann „Steig“ für eine Baulandentwicklung in Rübgarten grundsätzlich am besten geeignet, wenn nicht sogar geradezu prädestiniert. Es ermöglicht eine organische Abrundung und Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs, ohne band- oder fingerartig in den Außenbereich zu ragen oder gar einer Zersiedelung der Landschaft Vorschub zu leisten.

Am 25.01.2005 hat der Gemeinderat schließlich in öffentlicher Sitzung beschlossen, für das Bebauungskonzept „Steig“ in der Variante C vom 28.08.2003, die Durchführung eines Verfahrens zur Schaffung von Wohnbauland mit der Möglichkeit einer abschnittsweisen Erschließung und Bebauung vorzusehen. Zunächst sollte das dann erforderliche Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden und über weitere Projektschritte nach dessen Abschluss entschieden werden. Daraufhin erfolgte in Teilen der Bürgerschaft eine kritische Auseinandersetzung mit dem geplanten Baugebiet „Steig“, insbesondere hinsichtlich des gewünschten Erhalts des dörflichen Charakters von Rübgarten, während die große Mehrzahl der Grundstückseigentümer Interesse an einer Ausweisung als Wohnbaufläche äußerte.

Aufgrund der seinerzeit schwierigen rechtlichen und politischen Rahmenbedingungen für Baulandentwicklungen über die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Reserveflächen hinaus sowie für entsprechende Neuaufnahmen in den Flächennutzungsplan, hat sich die Gemeinde indes zunächst auf die Entwicklung von im Flächennutzungsplan enthaltenen Bauflächen konzentriert. So wurden daraufhin die in der Situationsbeschreibung genannten Maßnahmen umgesetzt, von einer Bebauung im Gebiet „Steig“ jedoch zu keinem Zeitpunkt aktiv Abstand genommen. Im Rahmen der Klausurtagung des Gemeinderats und aller Ortschaftsräte am 22.11.2014 wurde einmütig das Ziel formuliert, auch künftig weiterhin bedarfsgerecht Bauland zur Verfügung stellen und in allen Teilorten Weiterentwicklungen ermöglichen zu wollen. Diese Haltung ist getragen von der Erkenntnis, dass städtebauliche Strukturen fortentwickelt werden müssen, um als Gemeinde als Wohn- und Gewerbestandort attraktiv und lebenswert zu bleiben. Dabei soll auch den sich verändernden Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden. Mit dem Beginn dieser umfassenden Überlegungen zur weiteren Gemeindeentwicklung im Rahmen der Klausurtagung des Gemeinderats im Jahr

2014 wurde die Zielsetzung zur Baulandschaffung im Gebiet „Steig“ erneut aktiv und perspektivisch in den Blick genommen. In den vergangenen Jahren haben sich im Rahmen der Diskussionen um weitere Baulandentwicklungen sowohl der Ortschaftsrat Rübgarten als auch der Gemeinderat grundsätzlich für eine Erschließung des Gebiets „Steig“ ausgesprochen.

Nach der Umsetzung der Baulandentwicklung im Gebiet „Walddorfer Wasen III“, Gniebel, in 2018 sowie des dritten Bauabschnitts im Gebiet „Michelreis“, Rübgarten, voraussichtlich in 2020, soll nun intensiv in die Diskussion um eine weitere Entwicklung von Wohnbauflächen in Rübgarten, die perspektivisch im Zeithorizont 2022 bis 2024 anzusiedeln wäre, eingestiegen werden. Dem umfangreichen gemeindlichen Engagement in Rübgarten auch dahingehend Rechnung zu tragen, dass zur längerfristigen Sicherstellung der einwohnerzahlenmäßigen Tragfähigkeit der mit erheblichen Bemühungen der kommunalpolitisch Verantwortlichen verbunden in der Vergangenheit geschaffenen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Grundschule, Mehrzweckhalle, Sportgelände, Arztpraxis und neue Ortsmitte) eine Möglichkeit zum Einstieg in eine zukunftsgerichtete Entwicklung genutzt wird, entspricht der vollen Überzeugung der Verwaltung. Damit soll perspektivisch sichergestellt werden, dass die einheimische Bevölkerung auch über die aktuelle Entwicklung im Gebiet „Michelreis III“ hinaus Baumöglichkeiten am Ort vorfindet und somit einem Abwandern entgegengewirkt werden kann. Dabei sieht die Verwaltung die vorgenannten Bemühungen auch als Maßstab ihres Handelns sowie als Verpflichtung, für einen Erhalt der lebendigen Dorfgemeinschaft Rübgartens die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen.

An dieser Stelle soll darauf hingewiesen werden, dass durch die gestiegene Geburtenrate und die veränderten gesellschaftlichen Entwicklungen (Zunahme der Betreuungsquote insbesondere im Kleinkindbereich, Ausbau der Ganztagesbetreuung) ohnehin erhebliche Bedarfe im Bereich der Kindertagesbetreuung, so auch in Rübgarten, bestehen. Selbstverständlich bleiben etwaige Baulandentwicklungen nicht ohne Effekt auf diese, weshalb trotz aller Bedarfe auch in dieser Hinsicht behutsam mit der Entwicklung neuer Bauflächen umgegangen werden muss. Speziell in Rübgarten bewegt man sich bei der Kindertagesbetreuung in den nächsten 3 Jahren im Ü3-Bereich an der absoluten Kapazitätsgrenze. Auch die Errichtung eines weiteren Kinderhauses für den Kleinkindbereich wurde in Rübgarten perspektivisch bereits diskutiert und soll der Beschlusslage des Gemeinderats entsprechend bedarfsgerecht zum erforderlichen Zeitpunkt umgesetzt werden. Jedenfalls wird eine Baulandentwicklung im Gebiet „Steig“ sich nochmals auf die Bedarfe auswirken, wobei die Bedarfsplanung über den Zeitraum von 3 Jahren hinaus im Bereich der Kindertagesbetreuung eher einem Blick in die berühmte Glaskugel gleich kommt.

Insofern vertritt die Verwaltung die Auffassung, die geplante Baulandentwicklung im Gebiet „Steig“ im Zeithorizont 2022 bis 2024 anzusiedeln, wobei aus heutiger Sicht sicherlich einiges dafür spricht, sie in diesem Zeithorizont eher etwas später umzusetzen als früher. Gleichwohl ist aus Sicht der Verwaltung die Notwendigkeit der Entwicklung „Steig“ nicht mit dem Argument in Frage zu stellen, dass dadurch Investitionen in die Kindertagesbetreuungseinrichtungen ausgelöst würden, sind doch die Bedarfe in diesem Bereich ohnehin schon heute gegeben. Insofern spricht doch alles dafür, dann auch die aus den geschilderten sonstigen Gründen notwendige Baulandentwicklung im Gebiet „Steig“ umzusetzen und die Profiteure von dieser Entwicklung in angemessenem Umfang auch an den Folgekosten für die Kindertagesbetreuung zu beteiligen (siehe auch die Ausführungen unten unter 3.).

Einschub: Städtebaurechtsnovelle 2017 - Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt

Das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt ist am 13.05.2017 in Kraft getreten. Drei wesentliche Aspekte des Gesetzes, die an dieser Stelle nicht näher thematisiert werden sollen, sind die Anpassung des Baugesetzbuches an die geänderte UVP-Richtlinie der EU, die Stärkung der Innenentwicklung durch die Schaffung des neuen Baugebietstyps „Urbanes Gebiet (MU)“ in § 6a BauNVO, der Verdichtungen in städtischen Gebieten an der Schnittstelle zwischen Städtebaurecht und Immissionsschutzrecht erleichtern soll, sowie die Umsetzung der sog. Seveso-III-Richtlinie mit flankierenden städtebaurechtlichen Regelungen betreffend Störfallbetriebe. Dazuhin wurde in § 13b Baugesetzbuch eine Neuregelung geschaffen, die befristet die Schaffung von Wohnraum deutlich erleichtern soll. Bereits im Baugebiet „Michelreis III“ kommt dieses beschleunigte Verfahren in der Gemeinde Pliezhausen zur Anwendung.

Nach der Vorschrift des § 13b BauGB gilt bis zum 31.12.2019 § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines solchen Bebauungsplans kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen. Was sich zunächst etwas sperrig anhört, ermöglicht bei Lichte betrachtet die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Begründung der Zulässigkeit von Wohnbauflächen im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB. Dies bedeutet, dass unter den nachstehend genannten Voraussetzungen Wohnbauflächen im Außenbereich grundsätzlich auch ohne entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

Die Voraussetzungen lauten:

- Der Bebauungsplan wird zur Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen aufgestellt.
- Die Fläche befindet sich im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile (Bebauungsplangebiete nach § 30 BauGB und Gebiete nach § 34 BauGB).
- Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB (das bedeutet zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, also in der Regel Grundflächenzahl mal maßgebliche Grundstücksfläche) von weniger als 10.000 m² (ergo maximal 9.999 m²) festgesetzt.
- Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans muss bis 31.12.2019 förmlich eingeleitet sein (Aufstellungsbeschluss und ortsübliche Bekanntmachung) und bis 31.12.2021 muss der Satzungsbeschluss gefasst werden.
- Die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB müssen ebenfalls vorliegen (insbesondere darf kein FFH-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet tangiert werden).

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies bedeutet, dass eine solche Baugebietsentwicklung nicht an eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan gebunden ist. Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB werden die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitgerechnet, sodass nicht mehrere einzelne, aber zusammenhängende Baugebiete, die die Größenbeschränkung für sich genommen einhalten, zusammengerechnet aber überschreiten, innerhalb des Geltungszeitraums von § 13b BauGB auf dieser Basis umgesetzt werden können. Rechnet man die Größenbeschränkung von weniger als 10.000 m² zulässiger Grundfläche über die in reinen und allgemeinen Wohngebieten geltende, maximal mögliche Grundflächenzahl von 0,4 um und rechnet etwa ein Drittel Erschließungsflächen hinzu, können auf dieser Grundlage Baugebiete von maximal etwa 3,5 ha Bruttobauland entstehen.

Die Baugebietsentwicklung darf zudem verbindlichen Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren wird zudem kein förmlicher Umweltbericht notwendig, auch sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Trotzdem ist selbstverständlich der normale Abwägungskatalog zu beachten; die Umweltbelange sind bei der Planung und Abwägung streng zu berücksichtigen. Dies erfolgt über die Erstellung eines sog. ökologischen Steckbriefes, in dem die Umweltauswirkungen umfangreich dargestellt und bewertet werden, ferner werden daraus Folgen für die Planung abgeleitet. Auch das Thema Artenschutz ist selbstredend zu bearbeiten und wird wie in einem Regelverfahren auch über eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung abgedeckt.

Mit der neuen Vorschrift § 13b BauGB wird den Kommunen ermöglicht, innerhalb des genannten Zeithorizonts vereinfacht bedarfsgerecht Wohnbauland zu entwickeln. Aus kommunaler Sicht ist dabei sehr zu begrüßen, dass der Bundesgesetzgeber sich mit dieser Thematik auseinandergesetzt und zumindest befristet einen beschleunigten Verfahrensweg geschaffen hat. Wie die Gesetzgebung über 2019 bzw. 2021 hinaus mit dieser Thematik umgehen möchte, bleibt indes abzuwarten. Es wäre aus kommunaler Sicht jedoch angeraten, nicht undifferenziert zur seitherigen Rechtslage zurückzukehren, sondern die bestehenden Bestimmungen sachgerecht fortzuentwickeln. Entsprechende Diskussionen über eine Verlängerung der Fristen oder gar eine Entfristung von § 13b BauGB laufen auf politischer Ebene, sind bislang jedoch noch nicht zu Ergebnissen gekommen.

- Einschub Ende-

Wie bereits ausgeführt, eignet sich für eine weitere Baulandentwicklung in Rübgarten aus unterschiedlichen -auch heute noch gültigen- Gründen am besten das Gebiet „Steig“. Mit der Änderung des Baugesetzbuchs 2017 und der damit verbundenen Schaffung des § 13b eröffnet sich nun die Möglichkeit, eine Entwicklung im „Steig“ umzusetzen, die bereits seit 2005 vorgesehen ist. Es ist aus Sicht der Verwaltung nun an der Zeit, über diese -möglicherweise einmalige- Chance für die Ortsentwicklung von Rübgarten zu diskutieren, in die Einleitung einer Entwicklung im „Steig“ einzusteigen und perspektivisch einen ersten Bauabschnitt umzusetzen.

b) Gebietsabgrenzung

Bei der Gebietsabgrenzung ist zunächst die Flächenbeschränkung in § 13b BauGB zu berücksichtigen; wie oben dargestellt können auf dieser Grundlage Baugebiete in einer Größe von maximal etwa 3,5 ha Bruttobaulandfläche entstehen. Die vorgeschlagene Gebietsabgrenzung ist in dem in Anlage 1 beigefügten Lageplan vom 24.04.2019 dargestellt und umfasst einen Bereich von ca. 2,93 ha. Das geplante Baugebiet wird dabei nicht auf das maximal mögliche Maß ausgedehnt.

Es wurde neben einer städtebaulich sinnvollen Abgrenzung auch das Ansinnen verfolgt, eine Größenordnung zu wählen, die mit Blick auf das notwendige Umlegungsverfahren noch handhabbar ist sowie auch in der Anzahl der entstehenden Baugrundstücke trotz enormen Bedarfs einen behutsamen und verträglichen Entwicklungsschritt ermöglicht. Gleichzeitig kann das Gebiet städtebaulich für sich alleine stehen und einen sinnvollen Abschluss des Ortsgebiets von Rübgarten darstellen. Zu den Eckpunkten für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wird auf die Ausführungen unter d) verwiesen.

Ferner relevant für die Gebietsabgrenzung ist aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme sowie des Trennungsgrundsatzes auch der notwendige Schutzabstand zum Aughterhof. Bei der Festlegung der notwendigen Schutzabstände ist in jedem Fall neben dem Schutz der Wohnbebauung auch das Interesse des Aughterhofs an möglichen Entwicklungen zu berücksichtigen, dies ist auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Hinblick auf die gegenseitige Rücksichtnahme ein wichtiger Belang. Nach seinerzeitiger Aussage des Landwirtschaftsamts lag der notwendige Abstand 2003 bei 160 bis 200 m; seither wurden jedoch die Berechnungsmethoden weiterentwickelt, diese sind nun genauer und berücksichtigen auch die Windverhältnisse. Die Verwaltung hat daher das Landwirtschaftsamt gebeten, zur Vorabklärung eine Geruchsausbreitungsrechnung vorzunehmen.

Hierzu wurde ein Ortstermin mit dem Landwirtschaftsamt und dem Hofbetreiber durchgeführt, um die örtlichen Verhältnisse (Geruchsquellen) sowie die Entwicklungsabsichten des Aughterhofs aufzunehmen. Der Hofbetreiber führt den Aughterhof als Nebenerwerbslandwirt, derzeit beschränkt sich die Tierhaltung auf Bullenmast (ca. 50 bis 60 Stück), perspektivisch kann sich der Betreiber eine maximale Größenordnung von 100 Stück vorstellen. Hinzu kommen derzeit 6 Pferde, die auf dem Hof untergebracht sind. Die Pferdehaltung wird sich nach Einschätzung des Betreibers künftig wohl eher weiter reduzieren. Im Raum steht die Erneuerung und geringfügige Erweiterung des bestehenden Stallgebäudes. Keinesfalls möchte der Hofbetreiber wieder in die Milchviehhaltung einsteigen, geschweige denn in die Schweinemast. Kälber werden als „Fresser“ gekauft, was geruchstechnisch vorteilhaft ist. Dem Landwirtschaftsamt liegen wie der Gemeinde bislang keine Beschwerden und sonstigen Erkenntnisse hinsichtlich etwaiger Geruchsbelästigungen vor.

Die Geruchsausbreitungsrechnung zeigt, dass sowohl im IST-Zustand als auch im ZIEL-Zustand der nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) maßgebliche Immissionswert von 0,10 für Wohn- und Mischgebiete im Bereich des vorgesehenen Wohnbaugebiets „Steig“ nicht erreicht, geschweige denn überschritten wird. Erst ab einer Überschreitung des Immissionswertes, der sich auf die Geruchsstundenhäufigkeit (Anteil an den Jahresstunden) bezieht, werden Geruchsimmissionen als erhebliche Belästigungen gewertet. Weitere Vorbelastungen sind nicht vorhanden, sodass davon ausgegangen werden kann, dass auch unter gegenseitiger Rücksichtnahme eine Wohnbaulandentwicklung „Steig“ in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht grundsätzlich umgesetzt werden kann. Die Ergebnisse der Geruchsausbreitungsrechnung werden im Bebauungsplanverfahren in einer vertieften Untersuchung nochmals detailliert aufzuarbeiten sein, gleichwohl wird angesichts der sehr geringen Geruchsstundenhäufigkeit im Gewann „Steig“ die vorstehende Annahme getroffen; diese wird auch vom Landwirtschaftsamt geteilt.

c) Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB liegen vor.

- *Der Bebauungsplan wird zur Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen aufgestellt.*

Vorgesehen ist die Entwicklung eines Wohnbaugebiets. Die Gesetzesbegründung zu § 13b BauGB enthält keine Angaben, welche Wohngebietstypen nach der BauNVO dabei festgesetzt werden können / sollen. Mit dieser Thematik beschäftigt hat sich die Rechtsprechung bislang nur in zwei Entscheidungen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs sowie in einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz, wobei letzteres nur entschieden hat, dass in einem Bebauungsplan, der nach § 13b BauGB aufgestellt wird, kein Mischgebiet festgesetzt werden kann. Dies liegt schon aufgrund der Zweckbestimmung eines solchen Gebiets eigentlich offensichtlich auf der Hand.

Der Bayerische VGH geht in beiden Entscheidungen aus dem Jahr 2018 davon aus, dass dieses Tatbestandsmerkmal eher restriktiv auszulegen ist. Hiernach wären Gebietsartfestsetzungen von § 13b BauGB erfasst, nach denen Wohngebäude, wohnähnliche Betreuungseinrichtungen (insbesondere für Kinder, Jugendliche, Senioren und behinderte Menschen) und eine damit unmittelbar zusammenhängende technische Infrastruktur (z.B. Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen, Anlagen für Wasser- und Energieversorgung) zulässig sind. Beide Entscheidungen schließen eine Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO) über § 13b BauGB nicht aus, gehen aber davon aus, dass bei der Festsetzung eines solchen mindestens die Nutzungen auszuschließen sind, die ein mögliches Beeinträchtigungspotential für Umweltbelange aufweisen (dies hängt mit dem Wegfall der förmlichen Umweltprüfung und dem dadurch in Anspruch genommenen Ausnahmetatbestand der europarechtlichen Plan-UP-Richtlinie zusammen, der es den Mitgliedstaaten erlaubt, abstrakt-generell festzulegen, dass Pläne für die Nutzung kleinerer Gebiete auf lokaler Ebene ohne Umweltprüfung aufgestellt werden können). Der Bayerische VGH hat vor diesem Hintergrund auch entschieden, dass § 13b BauGB nicht gegen die Plan-UP-Richtlinie verstößt. Zweiter und fünfzehnter Senat des Bayerischen VGH sind sich aber uneins darüber, wie weit der Ausschluss bestimmter Nutzungen zu gehen hat, weshalb im Einzelfall der künftige Festsetzungskatalog sorgfältig zu prüfen ist. Im weiteren Verfahren wird daher auch zu klären sein, ob vor diesem Hintergrund nicht die Festsetzung eines reinen Wohngebiets (§ 3 BauNVO) erfolgen sollte.

- *Die Fläche befindet sich im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile (Bebauungsplangebiete nach § 30 BauGB und Gebiete nach § 34 BauGB).*

Das Tatbestandsmerkmal des Anschlusses an im Zusammenhang bebaute Ortsteile fordert, dass die geplante Baufläche umfänglich in einem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich, an den anzuschließen ist, stehen muss. Vorliegend soll der bisherige Siedlungsbereich lediglich abrundend und maßvoll in den Außenbereich erweitert werden, so dass kein neuer Siedlungsbereich im bisherigen Außenbereich entsteht. Die geplante

Baufläche befindet sich damit vollumfänglich im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile. Eine weitergehende Entwicklung im Rahmen künftiger möglicherweise denkbarer weiterer Bauabschnitte wäre hingegen im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu klären. Die geplante Entwicklung „Steig“ kann aber -wie bereits ausgeführt- für sich stehen.

- *Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 (das bedeutet zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, also in der Regel Grundflächenzahl mal maßgebliche Grundstücksfläche) von weniger als 10.000 m² (ergo maximal 9.999 m²) festgesetzt.*

Bei dem geplanten Gebietsumfang von ca. 2,93 ha wird ungefähr eine Nettowohnbaulandfläche von ca. 2,2 bis 2,3 ha entstehen können. Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl in reinen und allgemeinen Wohngebieten von 0,4 ergibt sich somit eine maximal zulässige Grundfläche von ca. 8.800 bis ca. 9.200 m² im gesamten Gebiet. Bei den restlichen Flächen handelt es sich um Verkehrs-, Grün- und sonstige Erschließungsflächen (z.B. Flächen für die Niederschlagswasserableitung), die nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden. Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs werden dann die Details ausgearbeitet, in der Begründung zum Bebauungsplan werden folgend die Flächenberechnungen detailliert niedergelegt, um die Einhaltung dieser Vorgabe nach § 13b BauGB nachzuweisen.

- *Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans muss bis 31.12.2019 förmlich eingeleitet sein (Aufstellungsbeschluss und ortsübliche Bekanntmachung) und bis 31.12.2021 muss der Satzungsbeschluss gefasst werden.*

Um diesen Anforderungen zu genügen, soll mit dem Grundsatzbeschluss über die beabsichtigte Wohnbaulandentwicklung auch gleich der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB gefasst werden. Das Verfahren muss mit dem Satzungsbeschluss bis 31.12.2021 abgeschlossen sein, sofern nicht die derzeitigen Diskussionen zu Änderungen in der Rechtslage führen. Zur möglichen Zeitschiene wird auf die Ausführungen unter 4. verwiesen.

- *Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)*

§ 13b ermöglicht es in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Gleichwohl es für die Rechtmäßigkeit eines jeden Bebauungsplans erforderlich ist, dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, schließt § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB explizit die Anwendung des beschleunigten Verfahrens aus, wenn der Bebauungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets beeinträchtigen würde. Der Bebauungsplan muss sich mit der sich aus der gewachsenen gemeindlichen Entwicklung ergebenden Situation beschäftigen, sie aufgreifen und angemessen berücksichtigen. Dies schließt auch ein, dass sich die Planung mit den Grundzügen der Flächennutzungsplanung beschäftigen muss, auch wenn von

den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden kann, die Abweichung muss insofern begründet werden. In diesem Zusammenhang ist zunächst auf die bereits aufgeführten städtebaulichen Gründe für die Eignung des Gebiets für eine Wohnbaulandentwicklung zu verweisen. Der vorgesehene Bebauungsplan beeinträchtigt damit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht. Die planerische Abweichung von der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans, der vorliegend Flächen für landwirtschaftliche Nutzung vorsieht, fällt im Hinblick auf die Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans nicht maßgeblich ins Gewicht. Vorliegend handelt es sich um eine Arrondierung des Siedlungsbereichs, der in Konkretisierung der planerischen Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans lediglich maßvoll in den Außenbereich erweitert wird, weshalb die geplante formale Abweichung vom Flächennutzungsplan vorliegend gerechtfertigt ist. Auch stehen verbindliche Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegen und liegen die übrigen Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB (insbesondere wird kein FFH- und kein europäisches Vogelschutzgebiet tangiert).

Die Kritik an § 13b BauGB bezieht sich neben der grundsätzlichen Ablehnung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme und den damit verbundenen Befürchtungen, dass über diese Vorschrift maßlos Außenentwicklung, insbesondere auch von Kommunen, die entsprechende Bedarfe eigentlich nicht nachweisen können, betrieben wird, vor allem auf den Wegfall der förmlichen Umweltprüfung und auf die fehlende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig).

Diese Befürchtungen sind sicherlich allgemein betrachtet nicht gänzlich wegzudiskutieren, gleichwohl auf die vorliegend geplante Gebietsentwicklung „Steig“ nicht zutreffend. Die Umweltbelange werden vollumfänglich im Verfahren ermittelt, bewertet und in die Abwägung einbezogen. Gleiches gilt für die weiterhin zu beachtenden städtebaurechtlichen Grundsätze (Innen- vor Außenentwicklung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Begründungs- und Ermittlungspflichten). Unbestritten ist aber auch, dass aufgrund des Wegfalls auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung trotz aller denkbaren Festsetzungen zum Umweltschutz (z.B. Dachbegrünungen, Pflanzgebote, Förderung klimaschonenden Bauens etc.) ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe wohl nicht erfolgen können wird. Umso mehr ist ein verantwortungsvoller Umgang der Gemeinden mit diesem Planungsinstrument geboten.

Fehl geht des Weiteren die ebenfalls teilweise geäußerte Meinung, § 13b BauGB sei eingeführt worden, um Wohnraum für sozialschwache Menschen zu schaffen, und die daher „normale“ Wohngebietsentwicklungen für rechtsmissbräuchlich hält. Ausweislich der Gesetzesbegründung zu § 13b BauGB wurde die Regelung zur Erleichterung des Wohnungsbaus eingeführt. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Gemeinde ihre Grundstücke bereits zu sehr moderaten Preisen an den Markt gibt und somit ihrer Aufgabe, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen (auch bei der Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang - § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), gerecht wird. Die Haltung, § 13b BauGB dürfe nur für die Wohnraumschaffung für sozialschwache Menschen

(ergo: geförderter, sozialer Wohnungsbau) herangezogen werden und seine Anwendung sei ansonsten rechtsmissbräuchlich, geht der Verwaltung zu weit. Auf die grundsätzlichen Ausführungen in der Situationsbeschreibung zu diesem Thema wird nochmals hingewiesen.

d) Mögliche Erschließung und Eckpunkte für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs

Grundsätzlich ist vorgesehen, eine reguläre Zufahrt ins Gebiet mit Anschluss an die Straße Oberweiler im Bereich des bestehenden Feldwegs Flst. Nr. 601/1, der bereits heute als Zufahrt für Teile der dortigen Bebauung dient, einzuplanen. Im Zuge der weiteren Planungen ist zu untersuchen, ob eine zweite Anbindung über die Steigstraße möglich und erforderlich ist. Hierfür müssten wohl alternativ die an der Steigstraße bestehenden Baugrundstücke Flst. Nrn. 561/1 oder 562/1 in Anspruch genommen werden. Eine Anbindung über den dann auszubauenden Feldweg und eine Ausfahrt zwischen den Gebäuden Steigstraße 41 und 43 einhergehend mit entsprechenden Straßenbaumaßnahmen ist aus finanzwirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Auch mit Blick auf den zu tätigen Grunderwerb scheint diese Variante nicht erstrebenswert, zumal nicht absehbar ist, ob es im Rahmen der Weiterentwicklung des Flächennutzungsplans zur Aufnahme weiterer Bauabschnitte kommen wird.

Trotzdem hält es die Verwaltung zur Verteilung der Verkehre für grundsätzlich überlegenswert, nach Möglichkeit die Schaffung einer zweiten Zufahrt ins Gebiet in Betracht zu ziehen. Hierzu würde die Anbindung über einen der beiden vorgenannten Bauplätze zu favorisieren sein. Beide Grundstücke stehen im Privateigentum, weshalb zunächst deren möglicher Erwerb zu klären sein wird. Sollte ein Grunderwerb nicht möglich sein, wäre gegebenenfalls die Frage zu diskutieren, ob nicht eine zweite Anbindung über den Nordweg in Betracht kommen kann. Im dort maßgeblichen Bebauungsplan „Nördlich der Steigstraße“ ist diese Möglichkeit zumindest seit der Änderung 1993 so vorgesehen.

In jedem Fall müssen die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Gebietsausweisung frühzeitig untersucht und bewertet werden. Hierzu wird im weiteren Verlauf die Erstellung eines Verkehrsgutachtens erforderlich werden. Utopisch dürfte im Hinblick auf den Flächenverbrauch, die hierfür aufzuwendenden Finanzmittel und den notwendigen Grunderwerb sowie die damit verbundenen ökologischen Beeinträchtigungen sein, die verlängerte Steigstraße auszubauen und zu einem Direktanschluss an die Bullenbank weiterzuführen, um die Sackgassensituation Rübgartens aufzulösen, wie dies in der Vergangenheit vereinzelt bereits andiskutiert wurde.

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs wird zudem die Fragestellung zu beantworten sein, wie im Gebiet angemessen mit Dichte und Bauweisen in Verbindung mit einer hohen Freiraumqualität in stadtplanerischer Hinsicht umgegangen wird. Dabei soll auch geklärt werden, wie ökologisches und klimagerechtes Bauen durch entsprechende Bauvorschriften gefördert werden kann. Die Zielvorgaben des Regionalplans hinsichtlich der anzustrebenden Einwohnerdichte von 70 EW/ha sind dabei ebenfalls in Blick zu nehmen. Gleichzeitig gilt es jedoch auch zu berücksichtigen, dass mit Dichte aufgrund der Wechselwirkungen zur verkehrlichen Situation auch behutsam

umgegangen werden muss. Zudem soll der Charakter Rübgartens erhalten werden, bei gleichzeitiger Schaffung eines zeitgemäßen und modernen Baugebiets. Insofern wird die weitere Bearbeitung des städtebaulichen Entwurfs in Folge auch einige Herausforderungen zu meistern haben. Eine Diskussion möglicher Gebäudezahlen oder möglicher Wohneinheiten wäre zum jetzigen Zeitpunkt jedenfalls verfrüht.

Eine weitere Aufgabenstellung für den städtebaulichen Entwurf wird sein, wie mit möglichen Abständen zur bestehenden Bebauung, zum Beispiel durch die Schaffung privater Grünflächen im Übergangsbereich zur bestehenden Bebauung, umzugehen ist. Die Beantwortung dieser Fragestellung wird sicherlich wesentlich zur Akzeptanz und zum Interessensausgleich beitragen können, da insbesondere im Bereich des Nordwegs die Gebäude verhältnismäßig nahe an die jeweiligen nordwestlichen Grundstücksgrenzen gebaut wurden und somit für die dortigen Grundstückseigentümer nur schwerlich eine Anpassung an die durch die Gebietserschließung veränderte Situation möglich ist.

Auch die mögliche Entwässerung des Gebiets wurde bereits grundsätzlich voruntersucht. Dabei ist zunächst festzuhalten, dass das Kanalnetz in Rübgarten für die aktuellen Anforderungen und auch für darüber hinausgehende Anforderungen hinsichtlich möglicher Starkregenereignisse grundsätzlich hinreichend leistungsfähig ist. Aufgrund der Topographie lässt sich das westliche Teilgebiet nur nach Südwesten ableiten. Eine Ableitung zu einem Vorfluter ist über bestehende Gräben und Leitungen nicht möglich, da keine Vorflut außerhalb der Mischkanalisation vorhanden ist. Eine neue Trasse zu einem Vorfluter ist für dieses Teilgebiet über öffentliche Flächen nicht möglich, weshalb von einem Anschluss an den in der Straße Oberweiler liegenden Mischwasserkanal auszugehen ist. Dieses Teilgebiet liegt etwa südwestlich einer in nordwestlicher Richtung gedachten Verlängerung der Grenze zwischen den Grundstücken Nordweg 10/1 und 12. Das Bestandsnetz zeigt sich hinsichtlich der Kapazität in der Lage, das zusätzliche Abwasser aus diesem Teilgebiet aufzunehmen.

Das östliche Teilgebiet könnte im Trennsystem entwässert werden, wobei das Schmutzwasser in die bestehenden Mischwasserkanäle im Nordweg bzw. in der Steigstraße eingeleitet werden kann. Das Oberflächenwasser wäre dann über ein im Detail noch zu planendes Grabensystem in den bestehenden Wassergraben nordöstlich der bestehenden Bebauung einzuleiten. Dies könnte kombiniert werden mit den ohnehin notwendigen Maßnahmen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Im Detail muss die Planung noch ausgearbeitet und mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.

3. Umlegungsbedingungen und Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung

Für die Bodenordnung und Baureifmachung der Grundstücke ist ein Umlegungsverfahren erforderlich. Dieses soll als freiwillige Umlegung durchgeführt werden, da diese einen großen Gestaltungsspielraum bietet. Bei einer freiwilligen Umlegung müssen sich alle Umlegungsteilnehmer und die Gemeinde über die Maßnahmen einigen und den getroffenen Regelungen zustimmen. Dies kann im Einzelfall allerdings auch dazu führen, dass dort, wo keine Einigung mit allen Grundstückseigentümern erreicht werden kann, eine Umlegung scheitert. Am 12.04.2016 hat der Gemeinderat für künftige Baulandumlegungen folgende Bedingungen beschlossen:

- 1. Für künftige Umlegungen gilt grundsätzlich ein Flächenbeitrag in Höhe von 30 %. Sonderregelungen können bei außergewöhnlichen Rahmenbedingungen wie z.B. Vorerschließungen erforderlich werden.*
- 2. Alle mit Umlegung und Erschließung zusammenhängenden Kosten, insbesondere auch Folgekosten, werden durch die Umlegungsteilnehmer getragen.*
- 3. Verwaltungskosten können als Planungskosten einem Verfahren angerechnet und damit ebenfalls auf die Eigentümer umgelegt werden, wenn sie konkret zugeordnet werden können.*
- 4. Umlegungsteilnehmer können künftig grundsätzlich nur ein Zuteilungsgrundstück erhalten. Diese Grundstücke werden mit einer Bauverpflichtung innerhalb von 5 Jahren belegt. Wird die Bauverpflichtung nicht erfüllt, sichert sich die Gemeinde das Grundstück über ein Rückkaufsrecht.*

Am 13.12.2016 hat der Gemeinderat beschlossen, die Umlegungsbedingungen, die erstmals im Verfahren „Walddorfer Wasen III“ in Gniebel zur Anwendung kamen, zur Verhinderung des Scheiterns dieser Umlegung und der damit verbundenen Nachteile für das Allgemeinwohl nochmals zu modifizieren. Diese Modifikation betrifft die Bauverpflichtung und deren Länge. Es wurde dabei für die Zuteilungsgrundstücke eine Option zur Verlängerung der Bauverpflichtung eingeführt, wahlweise um 5, 10 oder 15 Jahre. Die Verlängerung der Baufrist wird dabei mit einem moderaten Aufgeld in Höhe von einem Euro je m² Bauplatzfläche pro Jahr belegt (d.h. beispielsweise bei einem Baugrundstück von 500 m² und einer Verlängerung um 5 Jahre beträgt das Aufgeld 2.500 €).

Bei der geplanten Umlegung „Steig“ handelt es sich um die zweite Umlegung, bei denen die Umlegungsbedingungen zur Anwendung kommen. Es stellt sich dabei angesichts der Vorgeschichte um das Gebiet „Walddorfer Wasen III“ die Frage, wie mit den Baufristen für die Zuteilungsgrundstücke umzugehen ist. Bereits die Entscheidung am 13.12.2016 war im Gemeinderat sehr umstritten und nur mit einer knappen Mehrheit (11 Ja- bei 9 Nein-Stimmen) gefasst worden. Bei verschiedener Gelegenheit wurde seither bereits im Gemeinderat geäußert, dass doch wieder eine kurze Baufrist für die Zuteilungsgrundstücke festgelegt werden möge. Aus Sicht der Verwaltung gilt es bei der Entscheidung hierüber Folgendes zu beachten:

Einerseits besteht eine sachliche und in gewissem Sinne auch zeitliche Nähe zur Umlegung „Walddorfer Wasen III“, da es sich bei der möglichen Umlegung „Steig“ um das Folgeverfahren hierzu handelt. Daher scheint es zumindest diskussionswürdig, das Modell „Walddorfer Wasen III“ für die mögliche Umlegung in Rübgarten zu übernehmen. Dem gegenüber stehen die weiter steigenden Bedarfe und die Tatsache, dass bei der Umlegung im „Walddorfer Wasen III“ erstmals ein Bauzwang für Zuteilungsgrundstücke eingeführt wurde. Auch angesichts des seinerzeit hohen öffentlichen Interesses am Zustandekommen der Umlegung, insbesondere aufgrund der Gefährdung des Grundschulstandorts Gniebel/Dörnach, war die Entscheidung vom 13.12.2016 in einer Sondersituation getroffen worden und ist somit nicht zwingend für weitere Umlegungen anzuwenden. Es sollte seinerzeit aufgrund des Vorschlags von Herrn Ortsvorsteher Kurz eine Brücke gebaut werden, die es allen Beteiligten ermöglichte, ihre Interessen zu wahren.

Eine vollständige Bebauung der Grundstücke innerhalb eines kürzeren Zeitraums in einem möglichen Neubaugebiet „Steig“ scheint auch deshalb grundsätzlich erstrebenswert, da ursprünglich eine Bauverpflichtung von 3,5 Jahren für die Zuteilungsgrundstücke vorgesehen war und dies angesichts der drängenden Bedarfe, aufgrund derer überhaupt erst Bauland geschaffen wird, ein gewichtiges Argument für eine zeitnähere Bebauung darstellt. Eine möglichst zeitnahe Bebauung liegt daher grundsätzlich im öffentlichen und kommunalpolitischen Interesse der Gemeinde. Bauland wird schließlich nicht zur Bevorratung durch Private geschaffen, sondern um bestehende Bedarfe zu befriedigen.

Gleichwohl, jetzt sofort auf die ursprünglich avisierte Baufrist von 3,5 Jahren (oder auch von 5 Jahren) zurückzugehen, scheint der Verwaltung angesichts der sachlichen und in gewissem Sinne auch zeitlichen Nähe zur jüngsten Umlegung in Gniebel nicht vermittelbar. Angesichts der Tatsache, dass eine Erschließung des Gebiets „Steig“ erst für den Zeithorizont 2022 bis 2024 angestrebt wird (und somit ab der Beschlussfassung in der Sitzung am 07.05.2019 noch mindestens 3 bis 5 Jahre ins Land gehen), scheint es der Verwaltung vertretbar, eine Baufrist von 5 Jahren für die Zuteilungsgrundstücke mit einmaliger Verlängerungsoption um 5 Jahre vorzuschlagen.

Damit würde sehr weitgehend dem Umstand Rechnung getragen, dass eine vollständige Abkehr vom Modell „Walddorfer Wasen III“ wohl schlicht nicht vermittelbar wäre. Im Gesamtzeithorizont könnten die Grundstückseigentümer vorliegend trotzdem mit maximal 12 bis 15 Jahren rechnen, bis ihr Grundstück bebaut werden müsste, sodass eine sehr weitgehende Berücksichtigung individueller Lebenssituationen möglich erscheint. Bei einer etwaigen weiteren Baulandumlegung in Zukunft könnte dann aus Sicht der Verwaltung auch darüber diskutiert werden, ob künftig dann überhaupt noch eine Verlängerungsoption vorgesehen werden müsste. Schließlich ist immer noch darauf hinzuweisen, dass den Grundstückseigentümern allein durch eine kommunalpolitische Entscheidung ein enormer Wertzuwachs zuteilwird, in dessen Genuss eine Vielzahl der Einwohner Pliezhausens niemals kommt und der das Teilnehmen an einer Baulandumlegung und somit die Leistung eines Beitrags zum Allgemeinwohl mehr als versüßt.

Darüber hinaus sollen die Umlegungsbedingungen, die sich bewährt haben, unverändert bleiben. Insbesondere die Regelung, nur noch ein Grundstück je Umlegungsteilnehmer zuzuteilen, versetzt die Gemeinde in die Lage, nach kommunalpolitisch gewünschten Vergabekriterien Grundstücke zu moderaten Preisen zur Verfügung zu stellen.

Hinsichtlich der Verpflichtung zur Tragung von Folgekosten ist darauf hinzuweisen, dass es angesichts der weiter steigenden Bedarfe in der Kindertagesbetreuung, auf die sicherlich auch eine Erschließung des Gebiets „Steig“ einen gewissen Einfluss haben wird (siehe hierzu auch die Ausführungen unter 2 a)), wohl notwendig sein wird, einen angemessenen Folgekostenbeitrag für die Umlegungsteilnehmer, die wie ausgeführt ganz maßgeblich von der Baulandentwicklung profitieren, vorzusehen.

Gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Zu den möglichen städtebaulichen Maßnahmen gehören insbesondere die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Durchführung eines Umlegungsverfahrens. Um bereits von Anfang an jedwede Spekulation mit Grundstücken im möglichen Neubaugebiet zu unterbinden und ggf. einen vorsorglichen Grunderwerb durch die Gemeinde durchführen zu können, wird vorgeschlagen, für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans sowie die außerhalb dieses liegenden, an der Entwicklung aber beteiligten Privatflächen eine entsprechende Vorkaufsrechtssatzung zu erlassen. Der Geltungsbereich ist daher etwas umfassender als der des Bebauungsplans, da auch der Entwicklung dienende, aber nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Flächen erfasst werden sollen (z.B. die beiden möglichen Zufahrtsgrundstücke Flst. Nrn. 561/1 und 562/1).

Innerhalb des künftigen Neubaugebiets steht der Gemeinde derzeit kein gesetzliches Vorkaufsrecht zu, dieses entsteht erst mit der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 50 Abs. 1 BauGB). Da bis zu diesem Zeitpunkt noch einige Zeit vergehen kann (siehe unten 4.) ist zur Unterbindung von Spekulationen der Erlass der Vorkaufsrechtssatzung bereits zum mit den jetzt avisierten Beschlüssen erforderlich und angezeigt.

Gemäß § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Gemeinde nämlich ermächtigt, den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufes zu bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. So sind die Grundstücke Stand heute nämlich als ortsnahe Ackerflächen guter Qualität zu bewerten, eine höhere Bewertung wäre höchstspekulativ, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht mit Sicherheit gesagt werden kann, ob die avisierte Baulandentwicklung auch zu Stande kommt (z.B. könnte die notwendige Umlegung scheitern). Im Einzelfall hätte der Gemeinderat über die Ausübung des Vorkaufsrechts zu entscheiden. Für die Grundstückseigentümer stellt der Erlass der Satzung keinen Nachteil dar, sie können lediglich mit ihren Flächen nicht spekulieren. Dies sollte im öffentlichen Interesse darstellbar sein.

4. Weiteres Verfahren / Ausblick

Nach Fassung des Grundsatzbeschlusses sowie der vorgeschlagenen flankierenden Beschlüsse für die Baulandentwicklung im Gebiet „Steig“ und deren öffentlicher Bekanntmachung, die mit breiter Information über das Amtsblatt und die Homepage der Gemeinde verbunden wird, wird die Verwaltung zeitnah die betroffenen Grundstückseigentümer anschreiben und über die beabsichtigte Entwicklung sowie den weiteren zeitlichen Ablauf informieren. Parallel dazu wird der Öffentlichkeit außerhalb des förmlichen Bebauungsplanverfahrens Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Thematik gegeben. Die Verwaltung möchte damit frühzeitig Transparenz auf dem weiteren Weg und möglichst einen breiten Konsens für die weitere Entwicklung schaffen. Dazu soll bis etwa Winter 2019 der städtebauliche Entwurf erarbeitet und die Erschließungsplanung in ein Stadium gebracht werden, das eine Kostenberechnung als Grundlage für die Umlegungsgespräche ermöglicht.

Mit dem städtebaulichen Entwurf hätten sich dann die neuen Gremien zu beschäftigen. Während des Erarbeitungszeitraums soll den Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen einer formlosen Vorabbeteiligung die Gelegenheit zur Stellungnahme auf Basis der vorliegenden Drucksache gegeben werden, um auch hier möglichst im Vorfeld der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens eine gewisse Klarheit über deren Sichtweise zu erhalten. Wenn Klarheit über das Zustandekommen der Umlegung besteht, kann diese angeordnet und das Bebauungsplanverfahren dann vorangetrieben werden, im Zeithorizont wäre dies frühestens etwa im Sommer 2020 zu verorten.

Ortschaftsrat und Gemeinderat müssen dann ihrer kommunalverfassungsmäßigen Entscheidungsverantwortung gerecht werden und in Abwägung aller Belange die notwendigen Entscheidungen für das Bebauungsplanverfahren treffen. Aus Sicht der Verwaltung stellt die vorgeschlagene Erschließung des Gebiets „Steig“ die Chance dar, sehr zukunftsgerichtet in die weitere Entwicklung Rübgartens einzusteigen und gleichzeitig aber eine behutsame und angemessene Vorgehensweise zu gewährleisten. Über denkbare weitere Bauabschnitte wäre dann im Rahmen der Weiterentwicklung des Flächennutzungsplans zu diskutieren und zu entscheiden. Die vorgeschlagene Entwicklung könnte aus städtebaulicher Sicht sowohl alleine stehen als auch mit einer weiteren Bebauung zu einem späteren Zeitpunkt verbunden werden.

Aufgrund der zeitlichen Befristung des § 13b BauGB und der Zeitbedarfe im weiteren Prozess ist jetzt der richtige Zeitpunkt, aktiv in die Entwicklung einzusteigen und die entsprechenden Beschlüsse zu fassen. Es ist aus Sicht der Verwaltung auch sachlich richtig, wenn der noch amtierende „alte“ Ortschaftsrat und der „alte“ Gemeinderat für die notwendige Entwicklung zum jetzigen Zeitpunkt die Weichen stellen, da sich diese Gremien auch schon bereits sehr intensiv mit der Thematik beschäftigt haben. Letztendlich werden streng genommen die bereits in 2005 gefassten Beschlüsse weiterentwickelt und umgesetzt. Die Verwaltung sieht es daher auch nicht als gegeben an, dass der amtierende Ortschaftsrat und der amtierende Gemeinderat den neuen Gremien in dieser Hinsicht etwas vorwegnehmen bzw. deren Entscheidungsfreiheit beschneiden.

Als Ausblick auf eine mögliche Vergabe der Grundstücke im potentiellen Neubaugebiet „Steig“ sei seitens der Verwaltung bereits an dieser Stelle unter Verweis auf die Ausführungen in der Situationsbeschreibung sowie unter 2 a) und 3. noch angemerkt, dass sie für die ebenfalls bereits andiskutierte Vergabe von Grundstücken über Erbbaurechte angesichts der Finanzierungssituation der Gemeinde nur wenig Spielräume sieht.

Wollte man politisch entsprechende Modelle diskutieren, müsste man daher auch die möglichen Auswirkungen auf die gemeindliche Finanzwirtschaft in den Blick nehmen. Die Verwaltung hält angesichts der überschaubaren Spielräume in diesem Bereich die Vergabe selbst nur weniger Erbbaurechte auch nicht für zielführend, zumal Immobilien derzeit vergleichsweise günstig finanziert werden können (auch wenn zugegebenermaßen wohl für die Zukunft eher wieder steigende Zinsen zu erwarten sind; Erbbaurechte lohnen sich regelmäßig eher im Umfeld höherer Baugeldzinsen) und in der Vergangenheit Erbbaurecht verhältnismäßig schnell wieder abgelöst wurden. Auch bergen Erbbaurechtsverträge einige Nachteile bzw. Schwächen für beide Parteien, ganz zu schweigen von möglichen (finanziellen) Risiken (Heimfall etc.). Zudem veräußert die Gemeinde ihre Grundstücke ohnehin zu moderaten Preisen, weshalb die Attraktivität des Erwerbs eines Erbbaurechts als Alternative wohl weniger hoch sein dürfte als in sehr hochpreisigen Lagen.

Einen zielführenden Ansatz sieht die Verwaltung hingegen eher darin, bei der Vergabe von Grundstücken für eine etwas intensivere Bebauung (z.B. Mehrfamilienhäuser) im Gebiet „Steig“ und auch darüber hinaus zukünftig auch Baugruppen und Bauherrengemeinschaften zum Zuge kommen zu lassen, was dazu führen kann, dass insbesondere auch den Wohnbedürfnissen älterer Mitbürgerinnen und Mitbürger Rechnung getragen werden kann. Gleichzeitig bestünde damit die Chance, dadurch größere, oftmals untergenutzte Gebäude wieder dem Markt und somit wieder einer intensiveren Nutzung, z.B. durch Familien, zuzuführen. Gegebenenfalls könnte eine solche Grundstücksvergabe auch mit der Auflage erfolgen, dass besonders klimaschonende Bauweisen (z.B. Geschossbebauung in Holz) umgesetzt werden.

Diese Entscheidungen sollten aus Sicht der Verwaltung aber allesamt noch nicht zum heutigen Zeitpunkt, sondern erst vor der Grundstücksvergabe getroffen werden, damit auch die dann vorherrschenden Rahmenbedingungen finanzwirtschaftlicher und rechtlicher Natur angemessen gewürdigt werden können. Es sei daher an dieser Stelle dieser Themenkomplex nur der Vollständigkeit halber angesprochen.

gez. Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan vom 24.04.2019 mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Steig“
- Anlage 2: Bebauungskonzept „Steig“ in der Variante C vom 28.08.2003, Büro LUTZ PARTNER, Stuttgart
- Anlage 3: Entwurf der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 24.04.2019
- Anlage 4: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan, Ausschnitt Rübgarten



**Anlage 1 zur
Drucksache Nr.
55/2019**

 Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich
Bebauungsplan "Steig"

**GEMEINDE
PLIEZHAUSEN**
ORTSTEIL RÜBGARTEN

BEBAUUNGSPLAN "STEIG"

Geltungsbereich
24.04.2019



Anlage 2 zur Drucksache Nr. 55/2019



Gesamtfläche (ohne Feldweg u. Retentionsflächen außerhalb)	oa. 2,86 ha
Öffentliche Verkehrsfläche inol. Verk.grün	oa. 0,64 ha
Öffentliche Grünfläche	oa. 0,08 ha
Öffentliche Retentionsfläche	oa. 0,20 ha
Wohnbaufläche	oa. 2,18 ha
freistehende Einfamilienhäuser	oa. 35
Doppelhaushälften	oa. 14
Reihenhauseinheiten	oa. 9
Bestandsgebäude	1

- Abgrenzung Bebauungsplan "Nördlich der Steigstraße"
- Öffentliche Verkehrsfläche Bestand
- Gebäude Bestand
- Grünflächen Bestand
- Gebäude
- Straßenfläche
- Milchverkehrsfläche
- Fußweg
- Grünfläche
- Retentionsmulde öffentlich
- Retentionsmulde privat (?)
- Fläche zur Eingrünung

Gemeinde Pliezhausen
Ortsteil Rübgarten
 Erweiterung Wohngebiet Steigstraße / Nordweg
 Erschließungs- und Baukonzept



Anlage 3 zur Drucksache Nr. 55/2019

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

24.04.2019
AZ 621.41

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bereich des künftigen Neubauebiets „Steig“, Rübgarten

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), hat der Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen am 07.05.2019 die nachstehende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen.

§ 1 Zweck der Satzung

Die Gemeinde Pliezhausen zieht im Geltungsbereich dieser Satzung städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird diese Vorkaufsrechtssatzung erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die im beigefügten Lageplan vom 24.04.2019 umfassten Flächen. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Anordnung des besonderen Vorkaufsrechts

Im Geltungsbereich dieser Satzung steht der Gemeinde Pliezhausen ein Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB an allen Flächen zu.

§ 4 Inkrafttreten

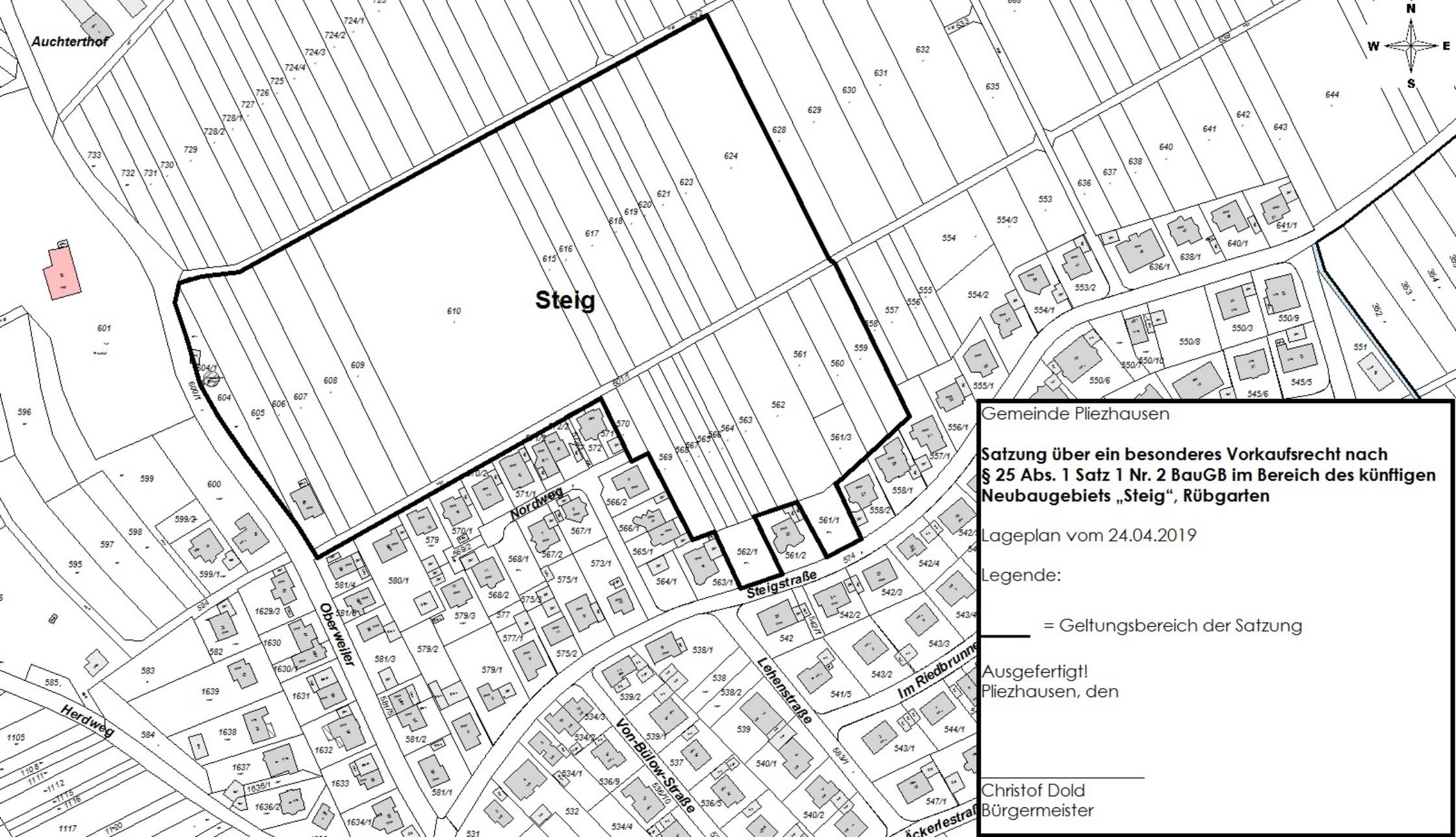
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt als Satzung! Pliezhausen,

Christof Dold
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Pliezhausen und damit in Kraft getreten am _____.

Anzeige an die Rechtsaufsichtsbehörde am _____.



Gemeinde Pliezhausen

**Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach
§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bereich des künftigen
Neubaugebiets „Steig“, Rübgarten**

Lageplan vom 24.04.2019

Legende:

 = Geltungsbereich der Satzung

Ausgefertigt!
Pliezhausen, den

Christof Dold
Bürgermeister

Anlage 4 zur
Drucksache
Nr. 55/2019

RÜBGARTEN

