

12.07.2019
AZ 621.41
Stefan Adam

Bebauungspläne und Örtliche Bauvorschriften

- **"Michelreis III", Rübgarten (beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB)**
- **"Michelreis IV (eingeschränktes Gewerbegebiet)", Rübgarten**
- **Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**
- **Fortführung der Verfahren**

I. Beschlussvorschlag

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Michelreis III“, Rübgarten, eingegangenen Stellungnahmen (Anlagen 1 bis 8) werden entsprechend der Abwägungstabelle vom 10.07.2019 (Anlage 9) berücksichtigt, nicht berücksichtigt und im Übrigen zur Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Michelreis III“, Rübgarten, eingegangene Stellungnahme (Anlage 10) wird entsprechend der Abwägungstabelle vom 10.07.2019 (Anlage 11) berücksichtigt, nicht berücksichtigt und im Übrigen zur Kenntnis genommen.
3. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Michelreis IV (eingeschränktes Gewerbegebiet)“, Rübgarten, eingegangenen Stellungnahmen (Anlagen 12 bis 21) werden entsprechend der Abwägungstabelle vom 10.07.2019 (Anlage 22) berücksichtigt, nicht berücksichtigt und im Übrigen zur Kenntnis genommen.
4. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Michelreis IV (eingeschränktes Gewerbegebiet)“, Rübgarten, eingegangenen Stellungnahmen (Anlagen 23 und 24) werden entsprechend der Abwägungstabelle vom 10.07.2019 (Anlage 25) berücksichtigt, nicht berücksichtigt und im Übrigen zur Kenntnis genommen.
5. Die in der Anlage 26 bis 28 beigefügten Entwürfe des ökologischen Steckbriefs zum Gebiet „Michelreis III“, der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung sowie

des Umweltberichts mit Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Gebiet „Michelreis IV“ werden festgestellt.

6. Die Verwaltung wird beauftragt, die beiden Verfahren entsprechend den Darstellungen in der Begründung weiterzubetreiben.

II. Begründung

Auf die Drucksache Nr. 6/2019 wird verwiesen. Von 04.02. bis 05.03.2019 wurde in beiden Verfahren im Wege der Planauslage jeweils die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Ferner wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben jeweils vom 04.02.2019 ebenfalls frühzeitig beteiligt. Folgende Stellungnahmen sind dabei eingegangen (aus Datenschutzgründen sind die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit anonymisiert. Ortschafts- und Gemeinderat erhalten zur sachgerechten Bewertung der Stellungnahmen eine nichtöffentliche Anlage mit Name und Anschrift der die Stellungnahme abgebenden Bürger):

Verfahren „Michelreis III“

Behörden und Träger öffentlicher Belange

Regierungspräsidium Tübingen	07.02.2019
FairNetz GmbH	21.02.2019
Regionalverband Neckar-Alb	21.02.2019
Unitymedia BW GmbH	04.03.2019
Landesnatuschutzverband BW e.V.	05.03.2019
Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	05.03.2019
LRA Reutlingen	06.03.2019
Deutsche Telekom Technik GmbH	19.03.2019

Öffentlichkeit

Bürger aus Rübgarten	19.02.2019
----------------------	------------

Die Stellungnahmen sind der Drucksache in Anlage 1 bis 8 sowie in Anlage 10 beigelegt. Sie sind jeweils in den Abwägungstabellen vom 10.07.2019 (Anlagen 9 und 11) dargestellt, bewertet und mit einem Beschlussvorschlag versehen.

Verfahren „Michelreis IV“

Behörden und Träger öffentlicher Belange

Regierungspräsidium Tübingen	07.02.2019
IHK Reutlingen	14.02.2019
FairNetz GmbH	21.02.2019
Regionalverband Neckar-Alb	21.02.2019

Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	26.02.2019
Unitymedia BW GmbH	04.03.2019
Landesnatschutzverband BW e.V.	05.03.2019
Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	05.03.2019
LRA Reutlingen	06.03.2019
Deutsche Telekom Technik GmbH	19.03.2019

Öffentlichkeit

Bürger 1 aus Rübgarten	19.02.2019
Bürger 2 aus Rübgarten	05.03.2019

Die Stellungnahmen sind der Drucksache in Anlage 12 bis 21 sowie in Anlage 23 und 24 beigelegt. Sie sind jeweils in den Abwägungstabellen vom 10.07.2019 (Anlagen 22 und 25) dargestellt, bewertet und mit einem Beschlussvorschlag versehen.

Die aus den jeweiligen Beschlussvorschlägen resultierenden Änderungen werden in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen. Ferner werden die aus dem Zwischenzeitlich vorliegenden ökologischen Steckbrief zum Gebiet „Michelreis III“ (Anlage 26), der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zu beiden Gebieten (Anlage 27) und dem Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Gebiet „Michelreis IV“ (Anlage 28) resultierenden Festsetzungen und Hinweise in die Entwürfe aufgenommen.

In den örtlichen Bauvorschriften zum Gebiet „Michelreis III“ muss zudem resultierend aus der Genehmigungspraxis des Kreisbauamts im Gebiet „Walddorfer Wasen III“, Gniebel, die Vorschrift zu den Dachformen angepasst werden. Bislang heißt es dort in Ziffer 1.1.2:

Bei untergeordneten Bauteilen (wie z.B. Eingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen, Balkonüberdachungen), Dachaufbauten und Quergiebeln sind geringere Dachneigungen und flache Deckungen zulässig.

Die genannten Regelbeispiele nimmt das Kreisbauamt zum Anlass, nur Bauteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Länge von 5,00 m unter die Vorschrift zu subsumieren, mit der Folge, dass größere Vorbauten etc. mit Flach- oder Pultdach einer Befreiung bedürfen. Dies entspricht in beiden Gebieten nicht dem Planungswillen der Gemeinde, da mit der Vorschrift zeitgemäßes und modernes Bauen ermöglicht werden sollte und auch andere untergeordnete Bauteile ermöglicht werden sollten. Eine Befreiung bedarf stets einer Begründung und löst eine Gebührenpflicht beim Bauherrn aus, was vorliegend nicht gewollt ist. Daher sollen die genannten Regelbeispiele aus dem Entwurf gestrichen werden, um dem Planungswillen der Gemeinde Rechnung zu tragen.

Als nächster Schritt erfolgt dann in beiden Verfahren die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB), sodass im Herbst dieses Jahres die jeweiligen Satzungsbeschlüsse gefasst und die Erschließungsarbeiten ausgeschrieben werden können. Mit einer Vergabe der Bauplätze wird derzeit im Sommer 2020 gerechnet.

gez. Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Stellungnahme Regierungspräsidium Tübingen zum Gebiet „Michelreis III“ vom 07.02.2019
- Anlage 2: Stellungnahme FairNetz GmbH zum Gebiet „Michelreis III“ vom 21.02.2019
- Anlage 3: Stellungnahme Regionalverband Neckar-Alb zum Gebiet „Michelreis III“ vom 21.02.2019
- Anlage 4: Stellungnahme Unitymedia BW GmbH zum Gebiet „Michelreis III“ vom 04.03.2019
- Anlage 5: Stellungnahme Landesnaturschutzverband BW e.V. zum Gebiet „Michelreis III“ vom 05.03.2019
- Anlage 6: Stellungnahme Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, zum Gebiet „Michelreis III“ vom 05.03.2019
- Anlage 7: Stellungnahme Landratsamt Reutlingen zum Gebiet „Michelreis III“ vom 06.03.2019
- Anlage 8: Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH zum Gebiet „Michelreis III“ vom 19.03.2019
- Anlage 9: Abwägungstabelle vom 10.07.2019 zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB zum Gebiet „Michelreis III“
- Anlage 10: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit zum Gebiet „Michelreis III“ vom 19.02.2019
- Anlage 11: Abwägungstabelle vom 10.07.2019 zur Stellungnahme aus der Öffentlichkeit zum Gebiet „Michelreis III“
- Anlage 12: Stellungnahme Regierungspräsidium Tübingen zum Gebiet „Michelreis IV“ vom 07.02.2019
- Anlage 13: Stellungnahme IHK Reutlingen zum Gebiet „Michelreis IV“ vom 14.02.2019
- Anlage 14: Stellungnahme FairNetz GmbH zum Gebiet „Michelreis IV“ vom 21.02.2019
- Anlage 15: Stellungnahme Regionalverband Neckar-Alb zum Gebiet „Michelreis IV“ vom 21.02.2019
- Anlage 16: Stellungnahme Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, zum Gebiet „Michelreis IV“ vom 26.02.2019
- Anlage 17: Stellungnahme Unitymedia BW GmbH zum Gebiet „Michelreis III“ vom 04.03.2019
- Anlage 18: Stellungnahme Landesnaturschutzverband BW e.V. zum Gebiet „Michelreis IV“ vom 05.03.2019
- Anlage 19: Stellungnahme Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, zum Gebiet „Michelreis IV“ vom 05.03.2019
- Anlage 20: Stellungnahme Landratsamt Reutlingen zum Gebiet „Michelreis IV“ vom 06.03.2019
- Anlage 21: Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH zum Gebiet „Michelreis IV“ vom 19.03.2019