

Gemeinde Pliezhausen  
Landkreis Reutlingen

Nr. 126/2019

Gemeinderat

Ortschaftsrat  
Rübgarten

öffentlich

07.10.2019

AZ 621.41

Stefan Adam

### **Bebauungspläne und Örtliche Bauvorschriften**

- **"Michelreis III", Rübgarten (beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB)**
- **"Michelreis IV (eingeschränktes Gewerbegebiet)", Rübgarten**
- **Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen**

#### **I. Beschlussvorschlag**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zum Verfahren „Michelreis III“ (Anlagen 9 bis 15) werden entsprechend der Abwägungstabelle vom 07.10.2019 (Anlage 16) berücksichtigt, nicht berücksichtigt und im Übrigen zur Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zum Verfahren „Michelreis IV“ (Anlagen 23 bis 30) werden entsprechend der Abwägungstabelle vom 07.10.2019 (Anlage 31) berücksichtigt, nicht berücksichtigt und im Übrigen zur Kenntnis genommen.
3. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Michelreis III“, Rübgarten, bestehend aus den Entwürfen der Planzeichnung „Michelreis III“ vom 07.10.2019, der Satzung vom 07.10.2019 sowie des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 07.10.2019 (Anlagen 1 bis 3), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 07.10.2019 nebst Anlagen (Anlagen 4 bis 8).
4. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Michelreis IV (eingeschränktes Gewerbegebiet)“, Rübgarten, bestehend aus den Entwürfen der Planzeichnung „Michelreis IV“ vom 07.10.2019, der Satzung vom 07.10.2019 sowie des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 07.10.2019 (Anlagen 17 bis 19), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 07.10.2019 nebst Anlagen (Anlagen 5, 7, 8 und 20 bis 22).
5. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

## II. Begründung

### 1. Stand der Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen hat am 25.04.2017 beschlossen, im dritten Bauabschnitt des Gebiets „Michelreis“ Bauland für Wohnzwecke und nichtstörendes (sog. „sanftes“) Gewerbe zu schaffen. Gleichzeitig soll eine Fläche für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses für die Einsatzabteilung Rübgarten gewonnen werden, die aus städtebaulichen und immissionschutzrechtlichen Gründen in die geplante Gewerbegebietserweiterung integriert und als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wird. Vorliegend sollte die gesamte Gebietsentwicklung nicht in einem Bebauungsplan abgebildet werden, vielmehr sollten zwei rechtlich eigenständige Bebauungspläne sowie Örtliche Bauvorschriften aufgestellt werden, jeweils gesondert für den Wohngebietsteil und für den Gewerbegebietsteil, um für den Wohngebietsteil von den befristet geltenden Erleichterungen des § 13b BauGB Gebrauch machen zu können. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften für den Gewerbegebietsteil hingegen waren im Regelverfahren aufzustellen. Daher werden vorliegend die beiden Bebauungsplanverfahren aufgrund des Sachzusammenhangs zwar zusammen behandelt und betrachtet, aber formal getrennt geführt.

Die ursprüngliche Zeitplanung, welche eine Erschließung der Grundstücke im Frühjahr 2019 vorgesehen hatte, ließ sich leider aufgrund teilweise langwieriger Klärungen unterschiedlicher Fragestellungen (Lage und Größe der Gemeinbedarfsfläche; Art, Bemessung und Ausgestaltung des Entwässerungsregimes und damit im Zusammenhang stehender rechtlicher Gegebenheiten) nicht einhalten. Zwischenzeitlich sind beide Verfahren jedoch weit fortgeschritten, die frühzeitige Beteiligung wurde im Frühjahr durchgeführt, die im Rahmen dieser eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat am 23.07.2019 behandelt und in die Entwürfe eingearbeitet. Vom 12.08. bis 20.09.2019 wurde in Folge die öffentliche Auslegung der Entwürfe durchgeführt, mit Schreiben vom 07.08.2019 wurden zudem die Behörden und Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und am Verfahren beteiligt.

### 2. Eingegangene Stellungnahmen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen. Aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange liegen folgende Stellungnahmen vor:

#### *a) Verfahren „Michelreis III“*

- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, vom 08.08.2019 (Anlage 9)
- Stellungnahme des Regionalverbands Neckar-Alb, Mössingen, vom 14.08.2019 (Anlage 10)
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.08.2019 (Anlage 11)
- Stellungnahme der FairNetz GmbH, Reutlingen, vom 28.08.2019 (Anlage 12)

- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, vom 12.09.2019 (Anlage 13)
- Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 18.09.2019 (Anlage 14)
- Stellungnahme der Unitymedia BW GmbH, Kassel, vom 20.09.2019 (Anlage 15)

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Abwägungstabelle zum Gebiet „Michelreis III“ vom 07.10.2019 (Anlage 16) dargestellt, bewertet und mit einem Beschlussvorschlag versehen. Die daraus resultierenden Änderungen sind in die Entwürfe des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften eingearbeitet.

#### b) Verfahren „Michelreis IV“

- Stellungnahme des Regionalverbands Neckar-Alb, Mössingen, vom 14.08.2019 (Anlage 23)
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.08.2019 (Anlage 24)
- Stellungnahme der FairNetz GmbH, Reutlingen, vom 27.08.2019 (Anlage 25)
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, vom 02.09.2019 (Anlage 26)
- Stellungnahme der Handwerkskammer Reutlingen vom 12.09.2019 (Anlage 27)
- Stellungnahme der Unitymedia BW GmbH, Kassel, vom 16.09.2019 (Anlage 28)
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, vom 17.09.2019 (Anlage 29)
- Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 18.09.2019 (Anlage 30)

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Abwägungstabelle zum Gebiet „Michelreis IV“ vom 07.10.2019 (Anlage 31) dargestellt, bewertet und mit einem Beschlussvorschlag versehen. Die daraus resultierenden Änderungen sind in die Entwürfe des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften eingearbeitet.

### 3. Weiteres Verfahren

Grundsätzlich könnte für beide Bebauungsplanverfahren nun der Satzungsbeschluss gefasst und die Planwerke durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden (§ 10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB). Aufgrund der finalen Erschließungsplanung mussten jedoch im Gebiet „Michelreis III“ einige Erdgeschossfußbodenhöhen nochmals geringfügig angepasst werden. Von den Anpassungen sind die Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 2782 i.S.d. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB betroffen und müssen erneut beteiligt werden, da sich die möglichen Gebäudehöhen etwas verändern. Die Frist für deren neuerliche Beteiligung wird nach § 4a Abs. 3 Satz 3 auf anderthalb Wochen verkürzt. Jedenfalls kann der Satzungsbeschluss für das Gebiet „Michelreis III“ indes erst in der Novembersitzung gefasst werden. Weitere Veränderungen an den Entwürfen sind jedoch, vorbehaltlich der Anhörung der vorgenannten Grundstückseigentümer, nicht mehr zu erwarten, da alle Belange vollumfänglich ermittelt und abgearbeitet wurden.

Für das Gebiet „Michelreis IV“ könnte der Satzungsbeschluss bereits gefasst werden. Dieser ist jedoch, um weiterhin für beide Gebiete einheitlich zu verfahren, auch erst in der Novembersitzung vorgesehen. Beide Planwerke können damit einheitlich voraussichtlich zum 15.11.2019 in Kraft treten. Unmittelbar im Anschluss werden die Erschließungsarbeiten ausgeschrieben und voraussichtlich im Januar vergeben, sodass frühzeitig in 2020 (sobald es die Witterung zulässt) mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden kann. Bei normalem Verlauf sollten dann die Arbeiten im Sommer 2020 einen Stand erreicht haben, der die Ausschreibung der Bauplätze zulässt, sodass im Herbst die Vergabeentscheidungen getroffen und die Bauplätze (größtenteils) noch in 2020 veräußert werden können (Abschluss Kaufverträge). Zu den Vergabekriterien und den Kaufpreisen werden noch gesonderte Beschlüsse erforderlich sein, die die Verwaltung zu gegebener Zeit vorbereiten und vorlegen wird. Bereits heute zeichnet sich eine deutliche Überzeichnung der zur Verfügung stehenden Wohnbauplätze ab. Auch einige Anfragen nach gewerblichen Bauflächen liegen bereits vor.

gez.  
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf der Planzeichnung „Michelreis III“ vom 07.10.2019
- Anlage 2: Entwurf der Satzung „Michelreis III“ vom 07.10.2019
- Anlage 3: Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften „Michelreis III“ vom 07.10.2019
- Anlage 4: Entwurf der Begründung „Michelreis III“ vom 07.10.2019
- Anlage 5: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Gesamtgebiet vom 07.10.2019
- Anlage 6: Ökologischer Steckbrief „Michelreis III“ vom 07.10.2019
- Anlage 7: Erschließungsgutachten Gesamtgebiet vom 31.10.2018
- Anlage 8: Schalltechnisches Gutachten Gesamtgebiet vom 31.01.2019
- Anlage 9: Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, vom 08.08.2019 zum Gebiet „Michelreis III“
- Anlage 10: Stellungnahme des Regionalverbands Neckar-Alb, Mössingen, vom 14.08.2019 zum Gebiet „Michelreis III“
- Anlage 11: Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.08.2019 zum Gebiet „Michelreis III“
- Anlage 12: Stellungnahme der FairNetz GmbH, Reutlingen, vom 28.08.2019 zum Gebiet „Michelreis III“
- Anlage 13: Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, vom 12.09.2019 zum Gebiet „Michelreis III“
- Anlage 14: Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 18.09.2019 zum Gebiet „Michelreis III“
- Anlage 15: Stellungnahme der Unitymedia BW GmbH, Kassel, vom 20.09.2019
- Anlage 16: Abwägungstabelle zum Gebiet „Michelreis III“ vom 07.10.2019
- Anlage 17: Entwurf der Planzeichnung „Michelreis IV“ vom 07.10.2019
- Anlage 18: Entwurf der Satzung „Michelreis IV“ vom 07.10.2019

- Anlage 19: Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften „Michelreis IV“ vom 07.10.2019
- Anlage 20: Entwurf der Begründung „Michelreis IV“ vom 07.10.2019
- Anlage 21: Umweltbericht „Michelreis IV“ vom 07.10.2019
- Anlage 22: Schalltechnische Untersuchung Feuerwehrgerätehaus vom 19.10.2017
- Anlage 23: Stellungnahme des Regionalverbands Neckar-Alb, Mössingen, vom 14.08.2019 zum Gebiet „Michelreis IV“
- Anlage 24: Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.08.2019 zum Gebiet „Michelreis IV“
- Anlage 25: Stellungnahme der FairNetz GmbH, Reutlingen, vom 27.08.2019 zum Gebiet „Michelreis IV“
- Anlage 26: Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, vom 02.09.2019 zum Gebiet „Michelreis IV“
- Anlage 27: Stellungnahme der Handwerkskammer Reutlingen vom 12.09.2019 zum Gebiet „Michelreis IV“
- Anlage 28: Stellungnahme der Unitymedia BW GmbH, Kassel, vom 16.09.2019 zum Gebiet „Michelreis IV“
- Anlage 29: Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, vom 17.09.2019 zum Gebiet „Michelreis IV“
- Anlage 30: Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 18.09.2019 zum Gebiet „Michelreis IV“
- Anlage 31: Abwägungstabelle zum Gebiet „Michelreis IV“ vom 07.10.2019