

Stellungnahme	Bewertung der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p><u>FairNetz GmbH, Reutlingen, vom 13.05.2019</u></p> <p>Durch die geplante Erweiterung des genannten Bebauungsplans werden unsere Interessen berührt. Für die Versorgung des Gebiets muss eine Umspannstation für die FairNetz GmbH vorgesehen werden. Als Platzbedarf sollte eine Fläche von 8 m x 6 m eingeplant werden. Eine zentrale Position im Bereich des Erschließungsgebiets wäre von Vorteil. Zum Aufbau einer Stromversorgung müssen Stellflächen für Kabelverteilerschränke eingeplant werden. Falls hierzu keine Gehwege oder gemeindeeigenen Flächen vorhanden sind, müssen Kabelverteilerschränke auf private Grundstücke eingeplant werden. Wir bitten Sie, uns weiterhin an diesem und den anschließenden Bebauungsplanverfahren und Baugesuchen zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise werden im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt. Die FairNetz GmbH wird weiterhin als Träger öffentlicher Belange beteiligt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Unitymedia BW GmbH, Kassel, vom 06.06.2019</u></p> <p>Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>		<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme	Bewertung der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p data-bbox="136 228 768 336"><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, vom 11.06.2019</u></p> <p data-bbox="136 368 768 408">Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p data-bbox="136 440 768 480">Geotechnik</p> <p data-bbox="136 512 768 1023">Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p data-bbox="136 1054 768 1383">Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösslehm, welcher die Gesteine der Angulatensandstein- und Arietenkalk-Formation überlagert. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-</p>	<p data-bbox="768 512 1402 839">Im weiteren Fortgang wird ein baugebietsbezogenes geologisches Gutachten erstellt. Die Hinweise des LGRB werden dem mit dem Gutachten beauftragten Büro zur Verfügung gestellt. Die aus dem Gutachten resultierenden Folgerungen werden in den Bebauungsplan übernommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.</p>	<p data-bbox="1402 512 2029 552">Kenntnisnahme</p>

<p>schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Mit Ölschiefergesteinen im Bereich der Arietenkalk-Formation ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen. In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.</p>		
--	--	--

Stellungnahme	Bewertung der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Reutlingen, vom 19.06.2019</u></p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist. Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist. Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.</p> <p>Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>		<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme	Bewertung der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p data-bbox="147 236 712 260"><u>Landratsamt Reutlingen vom 03.07.2019</u></p> <p data-bbox="147 308 703 371">Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte</p> <p data-bbox="147 419 651 443"><u>Planungsrechtliche Gesichtspunkte</u></p> <p data-bbox="147 451 891 627">Gegen die Entwicklung eines Wohnbaugebietes am nördlichen Ortsrand von Rübgarten im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB bestehen seitens des Kreisbauamtes keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p data-bbox="147 675 891 914">Zum vorliegenden frühzeitigen Stand der Planung, in dem noch keine substanziellen textlichen Festsetzungen getroffen wurden, kann zu planungsrechtlichen Gesichtspunkten noch nicht dezidiert Stellung genommen werden. Eine detaillierte Stellungnahme ist daher erst im weiteren Verfahren möglich.</p> <p data-bbox="147 962 902 1129">Es wird davon ausgegangen, dass die abwägungsrelevanten Belange der Umwelt im weiteren Verfahren berücksichtigt und notwendige Maßnahmen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert werden.</p>	<p data-bbox="943 962 1473 1273">Alle abwägungsrelevanten Belange, auch die der Umwelt, werden umfassend ermittelt und bewertet. Die Umweltbelange werden in Form eines ökologischen Steckbriefs ermittelt und bewertet. Daraus resultierende Maßnahmen werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.</p>	<p data-bbox="1505 962 1720 986">Kenntnisnahme</p>

<p><u>Städtebauliche Gesichtspunkte</u> Grundsätzlich ist in Hinblick auf den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ein Umdenken in Bezug auf den Raumbedarf der Bevölkerung anzustreben. Ob nun lediglich eine Einfamilienhaussiedlung geplant wird oder ob auch kleiner Wohnraum in Mehrfamilienhäusern angeboten werden soll, muss auf kommunaler Ebene diskutiert werden. Ebenso die Frage nach den zukünftigen Grundstücksgrößen und der Aufteilung in öffentliche und private Grünflächen.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht sollte dem Grundsatz des § 1a BauGB dringend gefolgt werden um somit ein stark verdichtetes Bauen mit einer gleichzeitigen ökologischen und nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu vereinen.</p>	<p>Die Ausführungen des Landratsamts sind absolut zutreffend. Die Gemeinde trägt diesen Umständen im Rahmen zeitgemäßer Bebauungsplanungen durch einen möglichst effizienten Umgang mit Flächen in Bezug auf die Größen möglicher Baugrundstücke sowie entsprechende Mischungen unterschiedlicher Bauformen soweit möglich Rechnung. Dazuhin werden bebauungsrechtliche Vorschriften so gefasst, dass Grundstücke möglichst effizient ausgenutzt werden können. Bei allem Bemühen um das Erreichen einer gewissen Dichte darf aber die Verträglichkeit von Entwicklungen im Hinblick auf den Bestand nicht außer Acht gelassen werden. Durch die Verkleinerung des Gebietsumfangs verringern sich zudem die entsprechenden Spielräume.</p>	<p>Wird berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</p> <p><u>Allgemeine Einschätzung</u> Die als Wohngebiet vorgesehene Fläche wird derzeit ausschließlich für den intensiven Ackerbau (insbesondere Weizen, Gerste, Mais) genutzt. Der Grasweg wird regelmäßig gemäht und weist wenig wertgebende Randstrukturen auf. Ökologisch betrachtet gibt es somit kaum Gründe, die gegen</p>	<p>Die Einbindung des Baugebiets in die Landschaft wird im Rahmen der weiteren Bearbeitung des städtebaulichen Konzepts sowie der künftigen Bebauungsvorschriften geprüft und berücksichtigt.</p>	<p>Wird berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.</p>

<p>das geplante Vorhaben sprechen. Die künftige Bebauung wird sich aber negativ auf das dortige Landschaftsbild auswirken. Deshalb sollte auf eine sorgfältige, landschaftsgerechte Einbindung unbedingt geachtet werden, auch wenn das Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Anwendung der Eingriffsregelung durchgeführt wird.</p> <p><u>Belange des Artenschutzes</u> Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass aufgrund von § 44 BNatSchG im Rahmen der Bauleitplanung auch Ausführungen zu artenschutzrechtlichen Belangen vorgeschrieben sind. Dies gilt auch für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Artenschutzrechtlich wären in diesem Fall neben dem auf die Örtlichkeit bezogenen Standardprogramm vor allem die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die zweifelsfrei im Gebiet vorkommenden Feldlerchen abzu prüfen.</p> <p>Belange der Abwassertechnischen Erschließung</p> <p>Die untere Wasserbehörde kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Stellung zur Entwässerung nehmen, da keinerlei Informationen oder Festsetzungen zum Umgang mit Abwasser und Niederschlagswasser im Plangebiet vorliegen.</p>	<p>Angestrebt wird eine möglichst hochwertige Ortsrandeingrünung, die ggf. mit den zum Schutz gegen Oberflächenwasser notwendigen Maßnahmen kombiniert werden könnte.</p> <p>Die notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfungen erfolgen im weiteren Verfahren.</p> <p>Die mögliche Gebietsentwässerung wurde bereits voruntersucht und wird im weiteren Verfahren vertieft und mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.</p>	<p>Wird berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--

<p>Belange des Bodenschutzes</p> <p>Da die im umrissenen Gebiet anstehende Bodenform überwiegend mittlere bis gute Funktionserfüllungen hinsichtlich Kulturpflanzenstandort, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie Filter und Puffer für Schadstoffe aufweist, sollte bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens die Erstellung eines Verwertungskonzepts für überschüssigen Bodenaushub von Seiten der Gemeinde angedacht werden. Als sinnvoll erkannte Maßnahmen sollten dann ggf. in verbindliche Festsetzungen münden, damit die Ressource „natürlich anstehender, guter und nicht vermehrbare Boden“ soweit wie unter den Umständen der Eingriffe noch möglich geschont bzw. sinnvoll eingesetzt werden kann.</p> <p>Belange des Immissionschutzes</p> <p>Die untere Immissionsschutzbehörde bringt keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Planvorhaben vor. Es wird aber gebeten, folgende Auswirkungen der Planung im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p> <p><u>Immissionen durch Verkehrslärm</u> Nach Nr. 2 d) der Begründung (Mögliche Erschließung..., Seite 22) wird festgestellt, dass die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Gebietsausweisung durch ein Verkehrsgutachten untersucht und bewertet werden muss. Die untere Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass dabei auch immissionsschutzrechtliche Auswirkungen</p>	<p>Der möglichst schonende und sinnvolle Umgang mit Grund und Boden wird im weiteren Verfahren geprüft.</p> <p>Durch die deutliche Reduzierung des Gebietsumfangs sowie der damit einhergehenden deutlichen Reduzierung der möglicherweise entstehenden Wohneinheiten ergibt sich auch eine deutliche Reduktion an Fahrbewegungen, sodass die</p>	<p>Wird berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	---

<p>berücksichtigt werden müssen.</p> <p>Bei einer Realisierung der Planung wird es zu einer erheblichen Zunahme an Individualverkehr im benachbarten, öffentlichen Straßenraum kommen. Im Sinne einer vollständigen Abwägung sind dabei auch die schalltechnischen Auswirkungen der Planung in Bezug auf die Verkehrszunahme für die benachbarten (Wohn-)Gebiete zu betrachten. Sollten relevante Lärmpegelerhöhungen (über eine Bagatellgrenze hinaus) nicht sicher ausgeschlossen werden können, müsste nach Ansicht der unteren Immissionsschutzbehörde die schalltechnischen Auswirkungen konkret ermittelt und diese Auswirkung mit entsprechender Gewichtung in die Abwägung eingestellt werden. Erforderlichenfalls müssten im Planbereich ausreichend lärmindernde oder lärmschützende Maßnahmen (Standorte Parkierung, Verkehrslenkung, aktiver oder passiver Lärmschutz) erwogen werden.</p> <p><u>Immissionen durch Geruchsstoffe</u> Nach Nr. 2 d) der Begründung (Gebietsabgrenzung, Seite 18) befindet sich der Planbereich im immissionsschutzrechtlichen Einwirkungsbereich eines landwirtschaftlichen Betriebes. Zur Ermittlung der Art und des Umfangs an Geruchsimmissionen wurde eine Geruchsausbreitungsrechnung erstellt. Als Ergebnis der Berechnung wird festgestellt, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden und somit im Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsstoffe zu befürchten sind. Da die Berechnung</p>	<p>Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung sowie den weiteren Ort ebenfalls deutlich überschaubarer sein dürften. Die Hinweise werden berücksichtigt und in geeigneter Weise im weiteren Verfahren umgesetzt.</p> <p>Die Bearbeitung der Geruchsimmissionen wird im weiteren Verfahren entsprechend der hierfür bestehenden rechtlichen Vorgaben erfolgen. Aufgrund der vom Kreislandwirtschaftsamt vorgenommenen Vorabschätzung ist jedenfalls nicht davon auszugehen, dass im Plangebiet schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsstoffe zu befürchten sind.</p>	<p>Wird berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--

<p>nicht Bestandteil der vorgelegten Planunterlagen ist, kann diese Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der Planung von der unteren Immissionsschutzbehörde lediglich zur Kenntnis genommen werden. Es wird empfohlen, die Berechnung im weiteren Verfahren als Bestandteil der Planunterlagen aufzunehmen.</p> <p>Stellungnahme des Kreislandwirtschaftsamtes</p> <p>Die Flächen des Plangebietes werden zurzeit als Acker bzw. Grünland genutzt und gehören nach der Wirtschaftsfunktionkarte Baden-Württemberg (Herausgeber MLR) der Vorrangflur I an. Laut der Flächenbilanz handelt es sich aufgrund der guten bis sehr guten Böden um Flächen der Vorrangflächen Stufe I. Es handelt sich um landbauwürdige Flächen, die der Landwirtschaft in der Region vorzubehalten sind und auf denen Fremdnutzungen ausgeschlossen bleiben müssen. Durch das Planvorhaben gehen der Landwirtschaft sehr wertvolle und gut zu bewirtschaftende Ackerflächen verloren. Es wäre zu prüfen, ob die geplante Wohnbebauung auf für die Landwirtschaft minderwertigeren Flächen realisiert werden könnte.</p>	<p>Die Gemeinde ist sich der hohen Wertigkeit und der Bedeutung der Böden bewusst. Aufgrund der topographischen und städtebaulichen Gegebenheiten in Rübgarten ist eine Wohngebietsschaffung an keiner anderen Stelle möglich. Aus den in der Drucksache Nr. 55/2019 dargestellten kommunalpolitischen und städtebaulichen Gründen soll aber eine weitere Bedarfsdeckung im Teilort Rübgarten erfolgen, weshalb eine Inanspruchnahme der landwirtschaftlich hochwertigen Flächen leider unumgänglich ist. Im Übrigen sind die Böden im gesamten Gemeindegebiet grundsätzlich von guter Qualität. Durch den verkleinerten Gebietsumfang wird der Eingriff minimiert. In Abwägung der gewünschten und notwendigen Wohnbaulandschaffung gegenüber</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p>
---	--	-----------------------------------

<p>Rund 200 m nordwestlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Tierhaltungsbetrieb. Hierfür wurden bereits im Voraus bei einem Besichtigungstermin die örtlichen Begebenheiten und betriebliche Situation des landwirtschaftlichen Betriebs besprochen. Zur Beurteilung der Immissionsituation für das südöstlich des Betriebs geplanten Wohngebiets (Steig) wurde daraufhin die Geruchsstundenhäufigkeit mit dem Programm GERDA III ermittelt. Nach dem Erlass des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 18.06.2007 sind Immissionswerte in Wohn-/Mischgebieten von 0,1 (Geruchsstundenhäufigkeit 10 %) und in Dorfgebieten von 0,15 (Geruchsstundenhäufigkeit 15 %) zulässig. Selbst bei der konservativen Berechnung durch GERDA III, liegt die Geruchsstundenhäufigkeit im geplanten Wohngebiet weit unter 10 %. Hinsichtlich der Geruchsimmissionen besteht für das geplante Wohngebiet „Steig“ keine Beeinträchtigung.</p>	<p>der Erhaltung der Böden wird, im Bewusstsein um deren Qualität und landwirtschaftliche Bedeutung, der Baulandschaffung der Vorrang eingeräumt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Das Kreislandwirtschaftsamt weist darauf hin, dass das grundsätzliche Ziel des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt werden sollte. In diesem Zusammenhang bittet es darum zu prüfen, ob für die Größe der geplanten Baugrundstücke ein</p>	<p>Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB können aus städtebaulichen Gründen Mindestgrößen und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p>

<p>notwendiges Mindestmaß angesetzt werden kann, um eine kompakte und flächensparende Wohnbebauung zu realisieren.</p>	<p>auch Höchstmaße festgesetzt werden. Vorliegend wird ein gebiets- und umgebungsverträglicher Bebauungsmix angestrebt, der einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt. Eine Mindestgrundstückgröße soll dabei nicht festgesetzt werden, da diese je nach konkreter Ausgestaltung sehr verdichtete Bauformen bedingt, die über das hinausgehen kann, was städtebaulich gewünscht ist. Zudem verhindert eine solche Festsetzung ggf. die Aufteilung größerer Grundstücke und deren intensivere Bebauung (z.B. durch Doppelhäuser). Die Gemeinde wird die gewünschten Grundstücksbildungen entsprechend den städtebaulichen Planungen im Rahmen der Umlegung vornehmen und die gewünschten verdichteteren Bauweisen im Rahmen der Grundstücksvergaben über städtebauliche Verträge sicherstellen.</p>	
--	---	--

Stellungnahme	Bewertung der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p data-bbox="147 233 808 264"><u>Regierungspräsidium Tübingen vom 05.07.2019</u></p> <p data-bbox="147 304 551 336">I. Raumordnerische Belange</p> <p data-bbox="147 376 954 587">Die Gemeinde Pliezhausen plant eine größere Baulandentwicklung im Gewann Steig, nördlich im Anschluss an im Zusammenhang bebauter Ortsteile, und bittet im Rahmen einer formlosen Vorabbeteiligung um eine raumordnerische Stellungnahme zur künftigen Bebauungsplanung mit einer Planfläche von 2,93 Hektar.</p> <p data-bbox="147 632 972 951">Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p> <p data-bbox="147 995 976 1378">Nach Aussage der Gemeinde, habe Pliezhausen innerörtliche Nachverdichtungen, wie z.B. die Entwicklung im Quartier „Obere Rosenstraße“ als auch die Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten im Innenbereich umgesetzt. Leider stünden dort nur begrenzt Flächen zur Verfügung. Außerdem gäbe es in der Gesamtgemeinde keine Brach- und Konversionsflächen oder sonstige größere städtebauliche Missstände. Es seien ca. 200 Baulücken vorhanden, die für die weitere Gemeinde nicht aktivierbar seien und zur Bedarfsdeckung nicht zur Verfügung stünden.</p>		<p data-bbox="1706 376 1928 408">Kenntnisnahme</p>

<p>Die Gemeinde stellt plausibel dar, wie Nachverdichtungen und Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt wurden, wenngleich der Bestand von 200 Baulücken sehr unbefriedigend ist und keine Anstrengungen aufgezeigt werden, wie dieses große Potenzial zur baulichen Nutzung zu aktiviert werden könnte.</p>	<p>Die Gemeinde bemüht sich umfassend im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten um die Aktivierung der Baulücken. Leider sind die der Gemeinde dabei zu Gebote stehenden Maßnahmen sehr beschränkt, insofern wäre der Gesetzgeber zum Handeln aufgefordert, z.B. sollte die Möglichkeit zur Erhebung einer Grundsteuer C auf unbebautes Bauland sofort eingeführt werden und nicht erst ab 01.01.2025. Zudem müsste darüber diskutiert werden, Grund und Boden der Spekulation zu entziehen. Denkbar wäre bspw. eine gesetzliche Regelung, nach der alle zu einem gewissen Stichtag mit Baurecht und Erschließung belegten, mithin sofort bebaubare Grundstücke innerhalb einer gewissen (verfassungsrechtlich ausreichend lange zu bemessenden) Frist zu bebauen wären. Dies wäre Ausdruck der Sozialbindung des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 Grundgesetz) und würde dem Ziel einer dem Allgemeinwohl dienenden sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) Rechnung tragen. Denn Baulandentwicklungen sind kein Selbstzweck und dienen nicht der privaten Vermögensvermehrung. Leider ist festzustellen, dass man in dieser Diskussion häufig reflexartig kommunistischer Umtriebe beschuldigt wird, was keinesfalls gerechtfertigt ist. Aus Sicht der Verwaltung muss es statthaft sein, darüber zu diskutieren, wie Grund und Boden als nicht vermehrbare Ressource verantwortungsvoll und gerecht genutzt werden kann.</p>	
--	---	--

<p>Auf der anderen Seite bestünde in Pliezhausen ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen, da es einen hohen Nachholbedarf und eine Umkehr der demographischen Entwicklung mit dem Hang zur verstärkten Bautätigkeit gäbe. Zudem resultiere ein weiterer Bedarf aus dem erheblichen Siedlungsdruck aus der Region Stuttgart. Es ist nachvollziehbar, dass die dargestellten Gründe offenkundig den Bedarf an Bauflächen verstärken.</p> <p>Mit der Schaffung von 17 Wohnbaugrundstücken im Gebiet „Michelreis III“ wurde ein erster Schritt zur Bedarfsdeckung in Rübgarten gemacht. Gleichwohl sei dies zur Deckung des örtlichen Bedarfs absehbar nicht ausreichend. Es wird ausgeführt, dass der Bedarf an Bauland in Rübgarten im Planungszeitraum von 15 Jahren höher als 2,1 Hektar betragen würde. Die Zielvorgaben des Regionalplanes Neckar-Alb 2013 hinsichtlich der anzustrebenden Einwohnerdichte von 70 Einwohnern je ha sind zu beachten.</p> <p>Nach diesen Ausführungen kann festgestellt werden, dass die Gemeinde das gesetzliche Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB weitgehend berücksichtigt hat.</p> <p>Wie in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Neckar-Alb 2013 dargestellt, befindet sich das Plangebiet in einem regionalen Grünzug, der als Vorbehaltsgebiet festgelegt ist, Plansatz 3.1.1 G (7). Nach Plansatz 3.1.1 G (8) sind die als Vorbehaltsgebiet festgelegten regionalen Grünzüge bei geplanten Siedlungstätigkeiten im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch die Träger der Bauleitplanung in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen, § 4 Abs. 2</p>	<p>Die Ausführungen des Regierungspräsidiums sind im Übrigen voll zutreffend und werden berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
---	---	----------------------

<p>Landesplanungsgesetz.</p> <p>Pliezhausen hat dargestellt, wie sich das Bebauungskonzept „Steig“ seit Beginn der 80er Jahre bis heute im Verhältnis zur Nachfrage nach Bauland entwickelt hat. Seit 2005 hat sich die Kommune auf die Entwicklung von im Flächennutzungsplan enthaltenen Bauflächen konzentriert. Seit 2014 verfolgt sie vielmehr das Ziel, künftig bedarfsgerecht Wohnbauland zur Verfügung zu stellen und in allen Teilorten städtebauliche Weiterentwicklungen zu ermöglichen. Sie will dabei vom § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch machen. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet allerdings als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. In der Abwägung wird der Bedarf an Wohnbauland höher eingeschätzt. Dennoch sind die Belange der Landwirtschaft maßgeblich zu beachten. Hierzu zählt insbesondere auch, dass der landwirtschaftliche Betrieb des benachbarten Aughterhof nicht eingeschränkt werden darf. S. hierzu II. Landwirtschaftliche Belange.</p> <p>In Konkretisierung der planerischen Gesamtkonzeption könnte, bei ausreichender Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange, eine maßvoll bedarfsgerechte Arrondierung des Siedlungsbereichs im Außenbereich möglich werden.</p>		
--	--	--

<p>II. Landwirtschaftliche Belange</p> <p>Durch die Ausweisung des Baugebietes werden landwirtschaftliche Flächen im Umfang von knapp 3 ha (Vorrangflur Stufe I) dauerhaft umgewidmet, so dass landwirtschaftliche Belange grundsätzlich betroffen sind. Gegenüber der Umwidmung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen (Vorrangflur I und II der Flurbilanz) bestehen grundsätzliche Bedenken, da diese aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die produktive Landwirtschaft dieser vorzubehalten bzw. nur im unbedingt erforderlichen Maße umzuwidmen sind.</p> <p>Sofern der Flächenbedarf im geplanten Umfang gegeben ist, der nordwestlich gelegene landwirtschaftliche Betrieb in seinem Bestand und seiner Entwicklung nicht gehindert wird, und keine Flächen zur Verfügung stehen, welche agrarstrukturelle Belange weniger beeinträchtigen, können die grundsätzlichen Bedenken zurückgestellt werden, wenn keine weiteren hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen (Vorrangflur I und II) für ggfs. naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen werden.</p>	<p>Durch den geänderten Flächenumfang reduziert sich die Flächeninanspruchnahme auf ca. 1,065 ha. Die landwirtschaftlichen Belange werden mit dem entsprechenden Gewicht abgewogen. Auf die Ausführungen zur Stellungnahme des Kreislandwirtschaftsamts wird ergänzend verwiesen.</p> <p>Der Flächenbedarf ist gegeben und belegt, er geht mithin sogar über die jetzt noch angedachte Erschließung hinaus. Alternative Flächen, die unter Berücksichtigung aller betroffenen Belange gleichwertig oder besser geeignet sind als das Gebiet „Steig“, stehen in Rübgarten nicht zur Verfügung. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der gesetzlichen Fiktion nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, nach der Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, nicht erforderlich. Eine zusätzliche Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen ist daher im vorliegenden Planungsverfahren nicht abzusehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
---	---	----------------------

Stellungnahme	Bewertung der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p><u>Regionalverband Neckar-Alb vom 02.07.2019</u></p> <p>Die geplante Gebietsabgrenzung vom 24.04.2019 überlagert im Regionalplan ein Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) und einen Regionalen Grünzug (Vorbehaltsgebiet). In den Vorbehaltsgebieten für Bodenerhaltung hat der Schutz der Böden bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht (Plansatz 3.2.2 G (2) Regionalplan 2013).</p> <p>In den regionalen Grünzügen, die als Vorbehaltsgebiet festgelegt sind, soll durch die Träger der Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden.</p> <p>Eine Auseinandersetzung mit diesen Grundsätzen der Regionalplanung sollte im Bebauungsplanverfahren stattfinden.</p>	<p>Die Grundsätze der Raumordnung sind bekannt und wurden vorliegend mit dem entsprechenden Gewicht abgewogen. Auf die bisherigen Ausführungen hierzu wird verwiesen. Im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan werden die entsprechenden Punkte nochmals ausführlich auf- und abgearbeitet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Im Flächennutzungsplan ist die Vorhabenfläche nicht als Baufläche dargestellt. Das Gebiet soll im Verfahren nach § 13b BauGB als Wohngebiet im bisherigen Außenbereich entwickelt werden. Im Plansatz 2 Z (3) ist als Ziel für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung „Innenentwicklung vorrangig für Außenentwicklung“ festgelegt. Im Bebauungsplanverfahren muss dargelegt werden, warum augenscheinlich vorhandene</p>	<p>Auf die Ausführungen in der Drucksache Nr. 55/2019 sowie zur Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen wird verwiesen. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung für den Bebauungsplan wird in der Begründung nochmals dezidiert auf das Thema Baulücken eingegangen werden. Es muss aber an dieser Stelle auch nochmals</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Innenentwicklungspotentiale, Baulücken nicht vorrangig bebaut werden (können).</p> <p>Vor diesem Hintergrund werden die in der Drucksache Nr. 55/2019 vorgesehenen Umlegungsbedingungen aus regionalplanerischer Sicht sehr kritisch gesehen. Eine Baulandbereitstellung, die eine Bauverpflichtung für alle erst nach 15 Jahren vorsieht, dient nicht der Beseitigung des akuten Wohnraumbedarfs und wirkt dem Grundsatz des Flächensparens (Plansatz 2 G (2)) und des Vorrangs der Innenentwicklung entgegen.</p> <p>Letztlich werden damit in vielen Fällen nur weitere Baulücken geschaffen, die dem Wohnungsbedarf und einer vernünftigen Infrastrukturauslastung entgegenstehen und damit zu Lasten des Gemeinwohls gehen. Eine aktive Liegenschaftspolitik mit Grundstücksbevorratung, Aufkauf von potentiellen Entwicklungsflächen und Nutzung von Vorkaufsrechten hat hier gegenüber freiwilligen Umlegungen klare Vorteile für die Gemeinde.</p>	<p>darauf hinweisen, dass der Gemeinde nicht damit gedient ist, wenn sie stets ausschließlich auf die Problematik hingewiesen wird, derer sie sich sehr bewusst ist, aber sie gleichzeitig kein Instrumentarium zu deren Lösung an die Hand bekommt.</p> <p>Gleiches gilt für die Umlegungsbedingungen. Der Regionalverband war an der Entwicklung der Umlegungsbedingungen mit Bauzwang im Zusammenhang mit dem Baugebiet „Walddorfer Wasen III“ in Gniebel beteiligt und hat die Gemeinde sehr unterstützt. Er weiß aber auch um die in diesem Zusammenhang bestehenden Schwierigkeiten und kommunalpolitischen Problematiken. Es wird darauf hingewiesen, dass vorliegend die Zuteilungsgrundstücke spätestens nach 10 Jahren bebaut sein müssen, die Möglichkeit zur Verlängerung der fünfjährigen Baufrist um weitere 5 Jahre besteht nur einmal. Die Gemeinde wird ihre Grundstücke wie üblich mit einer deutlich kürzeren Baufrist veräußern. Der Vorschlag zur Grundstücksbevorratung geht aus Sicht der Gemeinde an der Realität aus mehreren Gründen vorbei. Zunächst fehlt der Gemeinde die finanzwirtschaftliche Potenz für entsprechende Bevorratungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
---	--	----------------------

<p>Bei einer Siedlungsentwicklung ist aufgrund des demografischen Wandels eine Vielfalt an Wohnformen mit insbesondere ausreichend vielen kleineren Wohnungen anzustreben. Bei der Entwicklung einer städtebaulichen Struktur, die sowohl den Bestand in Rübärten berücksichtigt als auch den künftigen Wohnungsbedarf, könnten auch bereits neue Wohnformen und Begegnungsmöglichkeiten für die Bewohner im Gebiet mitgedacht werden. Eine Vergabe an</p>	<p>Staatliche Förderprogramme sind dabei nur bedingt als Gegenargument geeignet, da die Hürden für deren Inanspruchnahme regelmäßig sehr hoch sind. Dazuhin kommt, dass entsprechende Aufkäufe durch die Gemeinde erfahrungsgemäß entsprechende Spekulationen auslösen, die wiederum unterbunden werden müsste. Überdies haben kleinere Städte und Gemeinden oftmals nicht die entwicklungsmäßige und flächentechnische Potenz, bis zu einem Verkauf durch alle Eigentümer zu warten, da bis dahin mangels Alternativen bereits mit hoher Wahrscheinlichkeit die negativen Folgen von Untätigkeit bei der Bereitstellung von Bauland eingetreten sind. Insofern scheint der vom Regionalverband vorgeschlagene Ansatz der Gemeinde nur in einer idealen Welt ein echter Lösungsansatz zu sein.</p> <p>Die Gemeinde ist bestrebt, entsprechende Angebotsstrukturen zu schaffen. Es wird aber vorsorglich darauf hingewiesen, dass dies angesichts der knappen Flächen nur bedingt möglich sein wird. Dazuhin kommen europa- und verfassungsrechtliche Beschränkungen bei den möglichen Bauplatzvergabe-kriterien, die der Gemeinde das Leben nicht gerade</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	--	----------------------

<p>Baugruppen oder Bauherrngemeinschaften kann hier ebenfalls zielführend sein.</p> <p>Eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude ist unbedingt zu vermeiden, um z.B. auch die Entstehung kleinerer Gebäude mit drei kleinen Wohnungen zu ermöglichen.</p> <p>Der Regionalplan sieht für Pliezhäuser insgesamt eine Bruttowohndichte von 70 Einwohnern pro Hektar vor. Diese Dichte kann z.B. auch mit einer kleinteiligen dörflichen Gebäudestruktur bei wenigstens zwei Vollgeschossen und kleineren Grundstücken und wenigen dreigeschossigen Gebäuden (wie in Dorfmitten durchaus üblich) erreicht werden.</p>	<p>einfacher machen.</p> <p>Es ist keine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude angedacht.</p> <p>Eine entsprechende Einwohnerdichte wird angestrebt. Es wird aber auch darauf hingewiesen, dass es zur Wahrung der gewachsenen Charakteristiken in den Ortschaften sowie zur Sicherstellung einer umgebungsverträglichen Entwicklung keine Verdichtung gewissermaßen um jeden Preis geben kann. Der Hinweis auf dorfkerntypische Bebauungen ist sicher zutreffend, aber auf Randbebauungen, bei denen zusätzlich dem Landschaftsbild Rechnung getragen werden soll (siehe Hinweise der unteren Naturschutzbehörde), nur bedingt übertragbar. Es sieht sich die Gemeinde auch hier entsprechenden Ziel- und Interessenskonflikten ausgesetzt, die sie so gut wie möglich aufzulösen bemüht ist. Ohne Wertung sei zudem darauf hingewiesen, dass Bemühungen um entsprechende Verdichtungen in der (betroffenen) Bevölkerung nur selten auf viel Gegenliebe stoßen.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>
--	--	---

Stellungnahme	Bewertung der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 16.07.2019</p> <p>Die Baulanderschließung Steig wird im derzeit möglichen „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB angegangen. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung möchten wir folgende Bedenken / Anregungen / Vorschläge zum Ausdruck bringen:</p> <p>Wir halten das vorgesehene Gebiet mit ca. 3 ha an dieser Stelle aus aktueller Sicht grundsätzlich für zu groß. Die Größe des Baugebiets und die geplante Art der Anbindung hat insbesondere starke Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung in den Straßen Steigstraße, Oberweiler und Hauptstraße.</p> <p>Frühere Erschließungsentwürfe aus Jahr 2003 umfassten auch den Bereich hinter der Steigstraße weiter in Richtung Gniebel und hätten einen zusätzlichen Verkehrsabfluss im hinteren Bereich der Steigstraße über die Kirchgasse erbracht. Hiermit wäre die Verkehrsbelastung rundum ausgewogener.</p> <p>Weiterhin gibt es Arrondierungsmöglichkeiten, die dem Ortsplan zu ersehen sind, z.B. im Bereich Gromerhaldle usw. die wiederholt vorgeschlagen wurden. Bei dem Gebiet Steig handelt es sich bekanntlich um sehr hochwertige Böden. Dieses hochwertige Ackerland ist sowohl landwirtschaftlich als auch ökologisch nicht hinter den landwirtschaftlich schwer handelbaren Wiesen (mit wenig Bäumen) der sonst möglichen Arrondierungsflächen anzustellen.</p>	<p>Die Bedarfsbegründung sowie die Gründe für die Gebietsabgrenzung und -größe sind sehr ausführlich in der Drucksache Nr. 55/2019 dargestellt. Auf diese Ausführungen wird zunächst nochmals verwiesen. Überdies ist diese Thematik jedoch aufgrund der vorgesehenen Reduzierung des Gebietsumfangs mittlerweile größtenteils überholt.</p> <p>Die genannten Arrondierungsmöglichkeiten wurden, so wie sie wiederholt vorgeschlagen wurden, auch wiederholt geprüft. 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</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird nicht berücksichtigt.</p>

	<p>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, es bestehen auch teilweise regionalplanerische Beschränkungen. Zudem ist mit Blick auf die zu beachtenden Umweltbelange auch schlicht zu berücksichtigen, dass im Gewinn „Steig“ im Unterschied zu den beiden vorgenannten Flächen „ausschließlich“ rein ackerbaulich genutzte Flächen mit sehr geringer ökologischer Wertigkeit (s.a. Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde) 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 Gewinn „Steig“ für eine</p>	
--	--	--

<p>Die frühere Kritik der Interessengemeinschaft „IGEL“ im Jahr 2003 kam schwerpunktmäßig vom hinteren Teil der Steigstraße (d.h. Richtung Gniebel). Dieser Teil ist in das jetzt vorliegende Erschließungsgebiet ungünstigerweise nicht einbezogen. Aus welchem Grund ist dieser Teil in die geplante Erschließung nicht miteinbezogen?</p> <p>Hingegen sollen hinter dem Nordweg statt früher zwei nun drei Häuserzeilen entstehen. Die hintere (nördliche) Häuserzeile soll laut Entwurf mit Sackgassen erschlossen werden (wie Michelreis). Diese Variante ist insbesondere auch im Hinblick auf Feuerwehr, Müllabfuhr usw. ungünstig.</p>	<p>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. In den genannten Alternativgebieten bestehen zudem geologische Schwierigkeiten. Ergänzend wird auf die Ausführungen zu den Stellungnahmen des Landratsamts, des Regierungspräsidiums und des Regionalverbands verwiesen.</p> <p>Auf die vorigen Ausführungen sowie die Drucksache Nr. 55/2019 wird verwiesen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Entwurf von 2003 heutigen planerischen Gesichtspunkten (Verdichtung, Angebotsmix etc.) nur sehr bedingt Rechnung getragen hatte. Er stammt gewissermaßen aus einer anderen Zeit.</p> <p>Bislang wurde seitens der Gemeinde die öffentliche Diskussion bewusst ohne „fertige“ Entwürfe geführt, um einen möglichst offenen Prozess zu gewährleisten. Unabhängig davon sind auch im jetzt vorliegenden städtebaulichen Konzept Sackgassen zur Erschließung vorgesehen, damit möglichst wenig Fläche durch Verkehrsflächen in Anspruch genommen wird. Diese werden so ausgestaltet, dass keine verkehrlichen Probleme entstehen. Die Gemeinde hat mit richtlinienkonformen Sackgassen bislang keine grundsätzlich schlechten Erfahrungen gemacht.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p>
--	--	-----------------------------------

<p>Der frühere Entwurf aus 2003 beinhaltete einen Abstand vom Aussiedlerhof von ca. 200 m. Dies soll nun durch die dritte Häuserreihe auf ca. 160 m reduziert werden. Damit werden die Möglichkeiten des Hofes für alle Zukunft eingeschränkt. Dies halten wir rundum für nicht nachhaltig.</p>	<p>Diese Bewertung ist so schlicht nicht zutreffend. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass 2003 aufgrund der damaligen Rechtslage und Berechnungsmethodik nur sehr pauschal mit dem Geruchs- und Abstandsthema umgegangen worden ist. Die heute notwendigen Abstände wurden hingegen nach neuesten Berechnungsverfahren, nach aktueller Rechtslage und unter Berücksichtigung tatsächlicher Gegebenheiten (Windverhältnisse) ermittelt. Zudem wurden der Hofbetreiber und das Landwirtschaftsamt sehr frühzeitig involviert. Die Entwicklungsabsichten des Hofbetreibers sind berücksichtigt, dem Rücksichtnahmegebot ist umfassend Rechnung getragen. Auf die ausführlichen Ausführungen in der Drucksache Nr. 55/2019 hierzu wird verwiesen.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>Vorschläge aus der Runde des Ortschaftsrats eine „kleine“ Verbindung für Fahrzeuge mit maximal 3,5 t nördlich in Richtung Bullenbank zu erstellen, wurden u.a. mit Hinweis auf die entstehenden Kosten von der Verwaltung bisher nicht aufgenommen.</p> <p>Diese notwendige kleine Straße wäre vergleichbar mit der Straße von Dörnach Richtung Wasserturm und würde eine deutliche Entlastung bringen. Auch im Hinblick auf Umweltschutzaspekte bitten wir diese Möglichkeit nochmals zu überdenken. Insbesondere die zahlreichen Pendler in Richtung Stuttgart müssen so täglich einige Kilometer mehr durch Rübgarten und auch durch das ohnehin stark verkehrsbelastete Gniebel fahren, um auf die B 27 zu gelangen.</p>	<p>Auch diese Aussage ist so nicht ganz zutreffend. Richtig ist, dass seitens der Verwaltung wiederholt darauf hingewiesen wurde, dass im Hinblick auf den Flächenverbrauch, die hierfür aufzuwendenden Finanzmittel und den notwendigen Grunderwerb sowie die damit verbundenen ökologischen Beeinträchtigungen es utopisch sein dürfte, die verlängerte Steigstraße auszubauen (oder eine andere Verbindung zu schaffen) und zu einem Direktanschluss an die Bullenbank weiterzuführen, um die Sackgassensituation Rübgartens aufzulösen, wie dies in der Vergangenheit verschiedentlich bereits andiskutiert wurde. Unzutreffend ist, dass die Verwaltung diesen Vorschlag nicht aufgenommen hätte. Letztendlich hält sie aber einen solchen</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p>

<p>Fazit: Wir bitten folgende Verbesserungen vorzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abstand zum Aussiedlerhof 200 m. Erschließungsfläche am Entwurf 2003 ausrichten. - Die „angeschnittenen“ und landwirtschaftlich schwer handelbaren Ackerflächen nördlich der Steigstraße bevorzugt einbeziehen. - Sackstraßen vermeiden. - Ausfahrt nebst Oberweiler zusätzlich im hinteren Bereich der Steigstraße erstellen (Richtung Gniebel) - Ausbau einer „kleinen“ Verbindungsstraße für Fahrzeuge bis 3,5 to (PKW) zum Kreisverkehr Bullenbank - Genannte Arrondierungen vor Neuausweitung vornehmen. <p>Für die Berücksichtigung und Ihre Antwort danken wir.</p>	<p>Ansatz angesichts der vorgenannten Gründe, der erheblichen Finanzierungsbedarfe für ein solches Projekt, dass sich aus dem sehr kleinen Restbaugebiet „Steig“ nicht einmal ansatzweise refinanzieren ließe (und der überdies notwendigen Zustimmung der Gemeinde Walddorfhäslach bei Inanspruchnahme deren Gemarkung) nicht für realistisch und zielführend. Dabei ist sie auch der Überzeugung, dass angesichts der überschaubaren Restgröße des Gebiets „Steig“ eine entsprechende Maßnahme auch nicht erforderlich ist, geschweige denn ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis aufweisen würde. Sie würde zudem auch bei einer entsprechend attraktiven Ausgestaltung dazu führen, dass auch der „untere“ Teil Rübgartens diese „Abkürzung“ in Anspruch nehmen würde, eine Entlastung für „Zentralrübgarten“ würde sich damit nicht ergeben.</p> <p>Aus den genannten Gründen können die vorgeschlagenen Änderungen (der Begriff „Verbesserungen“ unterliegt einer subjektiven Wertung) nicht umgesetzt werden.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p>
--	--	-----------------------------------

Stellungnahme	Bewertung der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p><u>Stellungnahme der Anwohnergemeinschaft Nordweg / Steig Posteingang 08.08.2019</u></p> <p>Wir nehmen Bezug auf unseren Informationsabend am 04.07.2019 mit den Herren Dold, Kemmler und Adam und wollen mit diesem Schreiben unsere Vorstellungen nochmals darlegen.</p> <p>Wie bereits mehrfach erwähnt, sind die Anlieger des Nordwegs vom Bauvorhaben (Baugebiet „Steig“) nicht begeistert. Es gäbe sicherlich deutlich bessere Möglichkeiten, Bauland zu erschließen, als so dicht am Naturschutzgebiet. Das Vernichten von Vorfläche zum Naturschutzgebiet bedeutet bereits einen gravierenden Eingriff in den Naturschutz.</p> <p>Andererseits verstehen wir, dass für junge Familien mit Wurzeln in der Gemeinde Möglichkeiten geschaffen werden müssen, um Wohneigentum zu erlangen und um eine Ortsentwicklung mit Augenmaß zu betreiben.</p> <p>Jedoch sollte ein Kompromiss gefunden werden, der auch unsere Belange wie Wohn- und Lebensqualität etc. berücksichtigt (Win-Win-Situation). D.h. vorrangig ausreichender Abstand zwischen Bestandsbebauung und Neubaugebiet. Da die Baufenster der</p>	<p>Dass sich die Begeisterung direkt betroffener Nachbarn in Grenzen hält, liegt in der Natur der Sache und wird durchaus anerkannt und gewürdigt. Auf die bisherigen Ausführungen zur Alternativenprüfung wird hingewiesen. Es existiert kein Naturschutzgebiet auf dem Gebiet der Gemeinde Pliezhausen. Die nächstgelegenen Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet und Vogelschutzgebiet) beginnen fast 400 m entfernt in nordwestlicher Richtung, weshalb von einem Eingriff in den Naturschutz nicht die Rede sein kann.</p> <p>Die Verwaltung würdigt durchaus diese Sichtweise und erkennt positiv an, dass die bisherigen Gespräche sehr konstruktiv und sachlich geführt werden konnten.</p> <p>Ein möglichst weitergehender Interessenausgleich wird auch seitens der Gemeinde angestrebt. Der entsprechende Wunsch nach Abstand wird berücksichtigt. Die Baufenster stehen noch nicht fest, sondern werden erst im nächsten Schritt auf Basis des</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>

<p>Bestandsbebauung sehr nahe an den Grundstücksgrenzen liegen und der Unterschied zwischen freier Sicht und Sicht auf Häuser und Garagen einigermaßen tragbar sein sollte, denken wir, dass ein Abstand von ca. 10 m ab Grundstücksgrenze Bestandsbebauung (wie bereits im Gespräch vom 16.05. mit den Herren Dold und Adam angesprochen) angemessen wäre. Wir hatten ja bereits im Jahr 2007 um den Erwerb von Grundstücksanteilen zumindest des Weges nachgesucht, was damals aufgrund der fehlenden Planung seitens der Gemeinde nicht zum Erfolg geführt hat (siehe Schreiben vom 04.01.2007).</p> <p>Wir gehen davon aus, die o.g. Fläche zu einem angemessenen Preis (kein Baulandpreis!) erwerben zu können. Dabei kalkulieren wir ein, dass der Weg renaturiert werden muss, da er festgefahren ist und so wie er ist nicht als Garten genutzt werden kann. D.h. hier kommen Kosten auf uns zu, die bei der Befreiung berücksichtigt werden sollten.</p>	<p>städtebaulichen Konzepts, wenn dieses die Zustimmung von Ortschafts- und Gemeinderat findet, festgelegt. Den angrenzenden Grundstückseigentümern wurde bereits unmittelbar anschließend an den Aufstellungsbeschluss mit Schreiben vom 08.05.2019 mitgeteilt, dass es grundsätzlich denkbar sei, auf Wunsch einen Teil des bisherigen Feldwegs zu erwerben, um die eigenen Gartenflächen in diesem Bereich vergrößern zu können. Dies gilt nach wie vor. Grundsätzlich sind die Flächen mit Bauplatzpreis zu bewerten, da diese auch vollumfänglich, mit allen rechtlichen Konsequenzen den Baugrundstücken zugeschlagen werden können. Bei Nichtinteresse würden sie zudem den Bauplätzen im Neubaugebiet mit einer entsprechenden Bewertung zugeschlagen. Da aber die Bauplatzpreise für das künftige Gebiet noch nicht feststehen, kann noch kein konkreter Preis benannt werden. Die Frage der notwendigen Renaturierung und der hierfür anfallenden Kosten sind ebenfalls noch zu prüfen. Der Gemeinderat wird einen entsprechenden Kaufpreis zu einem geeigneten Zeitpunkt noch festlegen müssen.</p>	<p>Kenntnisnahme / Wird zurückgestellt.</p>
---	--	---

<p>Weiterhin haben wir aus dem Info-Gespräch am 04.07.2019 mitgenommen, dass die Gemeinde dafür Sorge tragen will für das Neubaugebiet keine Garagenbebauung auf der Grundstücksgrenze zuzulassen und die Baufenster so auszurichten, dass der Hauptteil des Gartens der Neubauten an unsere Grenze anschließt.</p> <p>Um unseren Aufwand zur Pflege unserer Gärten durch die Neubebauung in Grenzen zu halten, bitten wir dringend eine Grenzbeplantung mit Laubbäumen oder -büschen zu unterbinden.</p>	<p>In den Bebauungsplan wird eine entsprechende Verbotsfläche für Garagen und Carports aufgenommen, um diesem Umstand Rechnung zu tragen. Die Baufenster werden entsprechend gestaltet.</p> <p>Eine solche Festsetzung ist vorliegend bauplanungsrechtlich nicht möglich. Eine bauordnungsrechtliche Anforderung an die Bepflanzung von Grundstücken in diesem Bereich (im Sinne einer Beschränkung) wäre theoretisch möglich, aber mit baugestalterischen Absichten zu begründen, was vorliegend nicht möglich ist. Zudem bietet die Möglichkeit einer entsprechenden Bepflanzung auch die Chance, den „Privatheitsgrad“ zu erhöhen. Dem Umstand der Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke ist durch das Nachbarrecht Rechnung getragen.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt.</p>
<p><u>Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 27.08.2019</u></p> <p>Dem Amtsblatt vom 10.05.2019 ist zu entnehmen, dass der Bebauungsplan „Steig“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt wird. Obgleich diese Regelung mit einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung nicht vereinbar ist, setzt sich damit auch die Gemeindeverwaltung Pliezhausen über Belange des Umwelt- und Naturschutzes hinweg. Offensichtlich werden diese Paragraphen als willkommene, da von lästigen Auflagen befreite Beschleunigungsmöglichkeit für die Schaffung von</p>	<p>Zunächst wird auf das Antwortschreiben der Verwaltung vom 13.09.2019 verwiesen, dass der Drucksache in Anlage 14 beigelegt ist. Ergänzend ist Folgendes auszuführen:</p> <p>Keinesfalls setzt sich die Gemeinde über Belange des Umwelt- und Naturschutzes hinweg. Diese werden entsprechend den gesetzlichen Verpflichtungen vollumfänglich ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Die daraus resultierenden notwendigen Maßnahmen werden verbindlich festgesetzt. Überdies</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Bauland genutzt.</p> <p>Die geplante Fläche ist derzeit landwirtschaftlich bewirtschaftete Ackerfläche; gerade die Umnutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen bedarf gemäß den Umweltbelangen nach § 1a BauGB einer besonderen Begründung und sollte nur im absolut notwendigen Umfang erfolgen.</p> <p>-> Hier erwarten wir von der Gemeindeverwaltung, dass sie den Bürgern für diese Umnutzung nachvollziehbar eine Begründung vorlegt.</p> <p>Der Seite 13 des o.a. Gemeindeblatts ist zu entnehmen, dass das vorgesehene Plangebiet einen Bereich von ca. 2,93 ha umfasst. Bei einer anzustrebenden Einwohnerdichte von 70 EW/ha entspricht dies 205 zusätzlichen Einwohnern. Laut Sitzungsprotokoll Nr. 55/2019 zieht die Kommunalverwaltung über das aktuelle Bauvorhaben hinaus gar noch eine Weiterentwicklung des Flächennutzungsplans für eine zukünftige weitere Bebauung in Erwägung.</p> <p>Ein wesentlicher Aspekt, auf den im Sitzungsprotokoll Nr. 55/2019 vom 24.04.2019 leider nicht näher eingegangen wird, stellt die zu erwartende Verkehrssituation dar.</p>	<p>bemüht sich die Gemeinde, möglichst umfangreich ökologische Aspekte in die Planung einzubringen.</p> <p>Auf die Drucksache Nr. 55/2019 wird verwiesen. Im Bebauungsplanverfahren wird eine Begründung erstellt, die den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Inhaltlich liegt die Begründung sehr weitgehend bereits mit der vorgenannten Drucksache vor.</p> <p>Es ist aber gleichfalls festgehalten, dass entsprechende Diskussion noch und <u>ergebnisoffen</u> geführt werden müssen. Keinesfalls sind weitere Baulandentwicklungen in Rübgarten präjudiziert.</p> <p>Die Aussage trifft nicht zu. Zur Verkehrssituation ist das gesagt, was zum damaligen Zeitpunkt möglich war. Im Übrigen wird auf die vorigen Ausführungen verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
---	--	--

<p>Die Unterzeichner waren über lange Jahre Anwohner der Hauptstraße in Rübgarten. In dieser Zeit wurde in Rübgarten stetig neues Bauland ausgewiesen, dem zwangsläufig dadurch zunehmenden Verkehr wurde keine Bedeutung beigemessen. Das gesamte zusätzliche Verkehrsaufkommen wurde einfach über die Hauptstraße kanalisiert und der Anwohnerschaft der damit verbundene wachsende Verkehrslärm und andere Beeinträchtigungen zugemutet. Ein Verkehrskonzept, wie von uns schon in den 80er-Jahren schriftlich bei Herrn Brucker angefordert, wurde abgelehnt.</p>	<p>Es trifft nicht zu, dass im Rahmen von Baulandentwicklungen verkehrliche Auswirkungen außer Betracht gelassen wurden. Diese wurde stets in alle Entscheidungen eingestellt und sorgfältig abgewogen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Eine „nachhaltige und vorausschauende Politik der kommunalpolitisch Verantwortlichen“ lässt sich hier in keinsten Weise erkennen.</p>	<p>Es ist darauf hinzuweisen, dass die zitierte Aussage sehr viel weiter gefasst und nicht (nur) auf verkehrliche Themen bezogen war. Eine entsprechend kritische Zitierung ist daher aus Sicht der Verwaltung nicht angezeigt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Ungeachtet des bezüglich der Haupterschließung über die Oberweiler Straße 40 noch zu erstellenden Verkehrsgutachtens lässt sich bei allen bisher angedachten Zufahrten schon heute feststellen, dass eine Baulandentwicklung in dieser Größenordnung zu einem erheblichen Verkehrsmehraufkommen und damit zu einer signifikanten zusätzlichen Lärmbelästigung nicht nur der Anwohner in der Oberweiler Straße, Steigstraße und im Herdweg, sondern ganz besonders auch der Anwohner der Hauptstraße führen wird. Wenn die kommunalpolitisch Verantwortlichen ein höchstmögliches Maß an Lebensqualität in den jeweiligen Teilorten bieten möchten, sollte man</p>	<p>Auf die Ausführungen im Schreiben vom 13.09.2019 wird verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>erwarten dürfen, dass die bereits ansässige Bevölkerung mehr in Planungen einbezogen wird und man deren Interessen verstärkt wahrnimmt, anstatt dass man sich einfach darüber hinwegsetzt.</p> <p>-> Wir appellieren an die Verantwortlichen, dringend eine direkte Befragung der Bürgerschaft in Rübgarten bezüglich des Bebauungsvorhabens durchzuführen.</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dold, in Ihrer bisherigen Amtszeit in Pliezhausen haben Sie bereits gezeigt, dass Sie das Instrument der direkten Demokratie einzusetzen bereit sind. Wir bitten Sie, dieses Instrument auch im vorliegenden Fall zu nutzen.</p> <p>Weitere Aspekte, die in der Gesamtbetrachtung nicht außer Acht gelassen werden sollten:</p> <p>Im o.g. Sitzungsprotokoll wird wiederholt auf Bedarf an Baulandentwicklungen hingewiesen. Es dürfte unbestritten sein, dass dieser Bedarf vor allem der Niedrigzinspolitik der EZB geschuldet und nicht nachhaltig ist. Die Warnungen vor einer Immobilienblase -auch auf dem Land- und einem anfälligen Wohnungsmarkt bei einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage nehmen zu. Die Tatsache, dass sich die konjunkturelle Lage gerade in Deutschland aufgrund der bekannten Verwerfungen zusehends verdüstert und diese angesichts der technologischen Disruptionen in wichtigen Industriesektoren durchaus auch düster bleiben kann, spricht unseres Erachtens</p>	<p>Auf die Ausführungen im Schreiben vom 13.09.2019 wird verwiesen.</p> <p>Auf die Ausführungen im Schreiben vom 13.09.2019 wird verwiesen.</p> <p>Die bestehenden Bedarfe sind nicht (ausschließlich) oder nahezu ausschließlich auf die Niedrigzinspolitik zurückzuführen. In der Drucksache Nr. 55/2019 sind diese ausführlich begründet und erläutert.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--

<p>perspektivisch nicht für die im Protokoll Nr. 55/2019 dargelegte Sichtweise. Überdies ist der Flächenfraß in Deutschland laut dem Naturschutzverbund BUND in Deutschland jetzt schon enorm. Jeden Tag werden 100 Fußballfelder zu Bauland gemacht. Dabei wachsen viele Orte oftmals nur noch an den Rändern auf die freien Acker- bzw. Wiesenflächen hinaus. Dies bedeutet jedoch eine dauerhafte Versiegelung der unvermehrten Ressource Boden. Hier gehen Flächen verloren, die zur Artenvielfalt und zum Klimaschutz beitragen, da offener Boden bekanntlich CO2 speichert, Niederschläge aufnimmt und über dem Boden jede Menge Luftfeuchtigkeit verdunstet, während die durch Bebauung entstehende zusätzliche Betonfläche einer weiteren Aufheizung Vorschub leistet.</p> <p>Daher ist völlig unverständlich, dass man sich dieser negativen Effekte entweder zu wenig bewusst ist oder aber das Mantra „Ein Baugebiet bringt Einnahmen“, wie es von einem Mitglied der Gemeindeverwaltung formuliert wurde, Vorrang vor Artenschutz, Klimaschutz und Erhalt von Natur -als wichtigster Ressource- hat.</p>	<p>Zunächst erfolgen Baulandentwicklungen nicht (ausschließlich) zur Einnahmenerzielung. Die kommunalpolitischen und städtebaulichen Gründe für Baulandausweisungen sind in der Drucksache Nr. 55/2019 ausführlich dargestellt. Im Übrigen ist es legitim, dass die Gemeinde (= die Allgemeinheit!) von entsprechenden Entwicklungen auch finanziell profitiert, was wiederum der öffentlichen Infrastruktur zugutekommt, die wir alle täglich schätzen und die einen wesentlichen Beitrag zur hohen Lebensqualität in der Gemeinde leistet. Dies alles unter sorgfältiger Abwägung aller betroffenen Belange. Im Übrigen hat der Umfang des finanzwirtschaftlichen Profitierens der Gemeinde von Umlegungen gegenüber früher aus unterschiedlichen Gründen deutlich nachgelassen. Von einem Mantra, mit dem die genannten anderen Belange gewissermaßen „beiseite gewischt“ werden, kann jedenfalls keine Rede sein.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	---	----------------------

Den 29.11.2019

gez. Adam