

Anlage 1 zur BfV-Pr. 145/2019



GEMEINDE PLIEZHAUSEN

ORTSTEIL RÜBGARTEN

BEBAUUNGSPLAN "STEIG"

 Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich
Bebauungsplan "Steig"

Geltungsbereich
19.11.2019

Planbereich

Öffentliche Verkehrsfläche
(Straßen, Wege, Parkpl., Verk. grün)

Öffentliche Verkehrsfläche
Feldweg / Grasweg

Freihaltefläche

Netto-Wohnbaufläche

Freistehende Einfam.häuser

Doppelhaushälften

Geschosswohnungen

ca. 1,065 ha

ca. 0,169 ha

ca. 0,070 ha

ca. 0,012 ha

ca. 0,814 ha

ca. 10 WE

ca. 6 WE

ca. 10 WE

gesamt ca. 26 WE

100 %

ca. 15,9 %

ca. 6,6 %

ca. 1,1 %

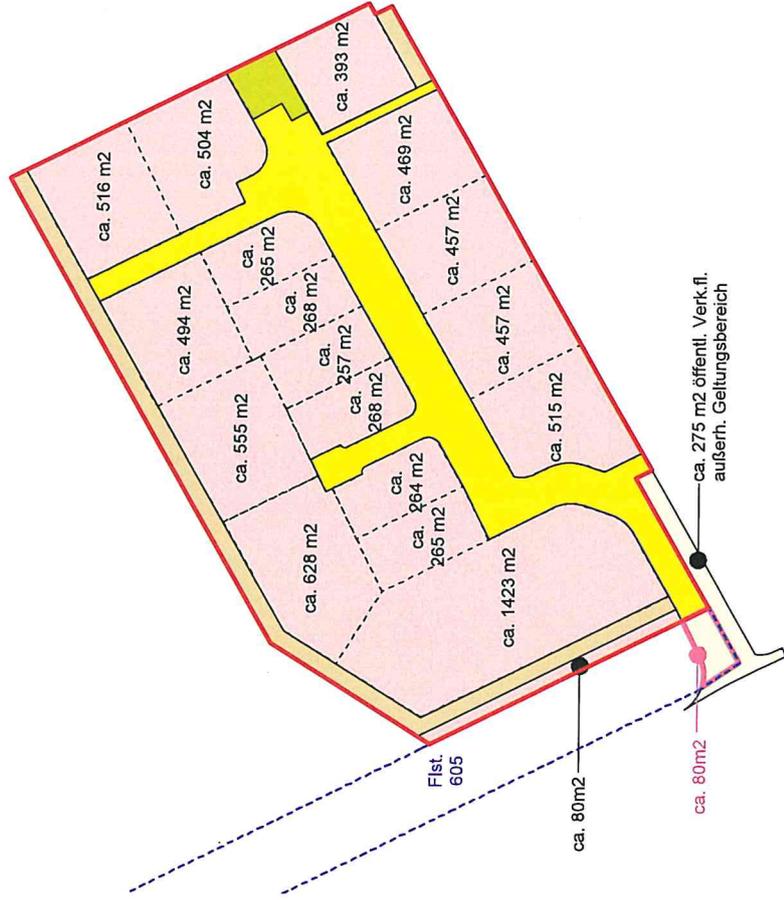
ca. 76,4 %

Dichte Einwohner / ha (EW/ha) - DICHTEKORRIDOR:

bei 2,2 EW / WE: 26 WE x 2,2 EW / 1,07 ha = 53 EW/ha

bei 2,5 EW / WE: 26 WE x 2,5 EW / 1,07 ha = 61 EW/ha

bei 3,0 EW / WE: 26 WE x 3,0 EW / 1,07 ha = 73 EW/ha



GEMEINDE PLIEZHAUSEN

ORTSTEIL RÜBGARTEN

STÄDTEBAULICHES KONZEPT
"STEIG"

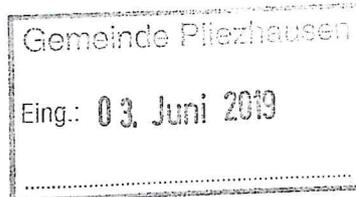
VERKLEINERTER PLANBEREICH

BERECHNUNGSBLATT

Anlage 3 zur DS-Nr.
145/2019
FairNetz

FairNetz GmbH · Postfach 25 54 · 72715 Reutlingen

Gemeinde Pliezhausen
Gemeindeverwaltung
Herrn Stefan Adam
Postfach 1131
72120 Pliezhausen



Ihr Zeichen: 321.41. ad
Ihre Nachricht vom: 13.05.2019
Unser Zeichen: 412-Mü
Bearbeiter: Nicole Müller
Telefon-Durchwahl: 07121/5 82-3471
Telefax-Durchwahl: 07121/5 82-3910
E-Mail: bebauungsplan-fnp@fairnetzgmbh.de
Datum: 27.05.2019

Geplante Neubaugebietsentwicklung "Steig" in Rübgarten, Gemeinde Pliezhausen

Sehr geehrter Herr Adam,

für Ihr E-Mail vom 13.05.2019 bedanken wir uns. Durch die geplante Erweiterung des genannten Bebauungsplans werden unsere Interessen berührt.

Für die Versorgung des Erschließungsgebiets 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. Ihr Ansprechpartner bei der FairNetz GmbH ist Herr Blümel, ☎ 07121 582-3753.

Mit freundlichen Grüßen
FairNetz GmbH

ppa.
Krauss

i. V.
Hermle

FairNetz GmbH
Ein Unternehmen der
FairEnergie GmbH
Hauffstraße 89 · 72762 Reutlingen
Postfach 25 54 · 72715 Reutlingen

Telefon: 0 71 21/5 82-30 00
Telefax: 0 71 21/5 82-35 98
E-Mail: info@fairnetzgmbh.de
Internet: www.fairnetzgmbh.de

Vorsitzende des Aufsichtsrates:
Erste Bürgermeisterin Ulrike Hotz
Geschäftsführer: Klaus Saiger
Sitz der Gesellschaft: Reutlingen
Handelsregister Stuttgart HRB 751184

Kreissparkasse Reutlingen ·
BIC: SOLADESTREU
IBAN: DE45 6405 0000 0000 0474 03
Gläubiger-ID: DE79FNE00001544339

Anlage 4 zur
DS-Nr. 145/2019



unitymedia

Unitymedia BW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Gemeinde Pliezhausen
Herr Stefan Adam
Marktplatz 1
72124 Pliezhausen

Bearbeiter(in): Herr Kiewning
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-149
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 349023

Datum
06.06.2019

Seite 1/1

Geplante Neubaugebietsentwicklung "Steig" in Rübgarten - formlose Vorabeteiligung

Sehr geehrter Herr Adam,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Unitymedia BW GmbH

Postanschrift: Unitymedia BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 83533 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 251338951

Geschäftsführung: Winfried Rapp (Vorsitzender) | Gudrun Scharter | Martin Czernin | Thomas Funke | Christian Hindennach

www.unitymedia.de

Anlage 5 zur DS-Nr.
145/2019

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Gemeindeverwaltung Pliezhausen
Marktplatz 1
72124 Pliezhausen

Freiburg i. Br., 11.06.19
Durchwahl (0761) 208-3045
Name: Valentina Marker
Aktenzeichen: 2511 // 19-04523

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Geplante Neubaugebietsentwicklung "Steig", Gemeinde Pliezhausen,
Teilort Rübgarten, Lkr. Reutlingen (TK 25: 7420 Tübingen, 7421 Metzingen)**

formlose Vorabeteiligung

Ihr Schreiben Az. 621.41 - ad vom 13.05.2019

Anhørungsfrist 05.07.2019

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

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:

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-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.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Valentina Marker

Aufgabe 620 - SS-Nr.
145/2019

Adam Stefan

Von: Urban.Herz@telekom.de
Gesendet: Mittwoch, 19. Juni 2019 10:38
An: Bauleitplanung
Betreff: AW: Stellungnahme zur geplanten Neubaugebietsentwicklung NBG Steig in Rübgarten
Anlagen: DT_Bestand_BG_Steig, Pliezhausen-Rübgarten.pdf

Sehr geehrter Herr Adam
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken für die wir Zusendung der Unterlagen zur geplanten Neubaugebietsentwicklung NBG Steig in Rübgarten
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan
ersichtlich sind.

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.

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.

Seit 01.12.2013 neue Funktionspostfachadresse ! Bitte nur noch diese benützen.
Bitte alle neuen Anfragen zukünftig an das neue Funktionspostfach senden. Es lautet:

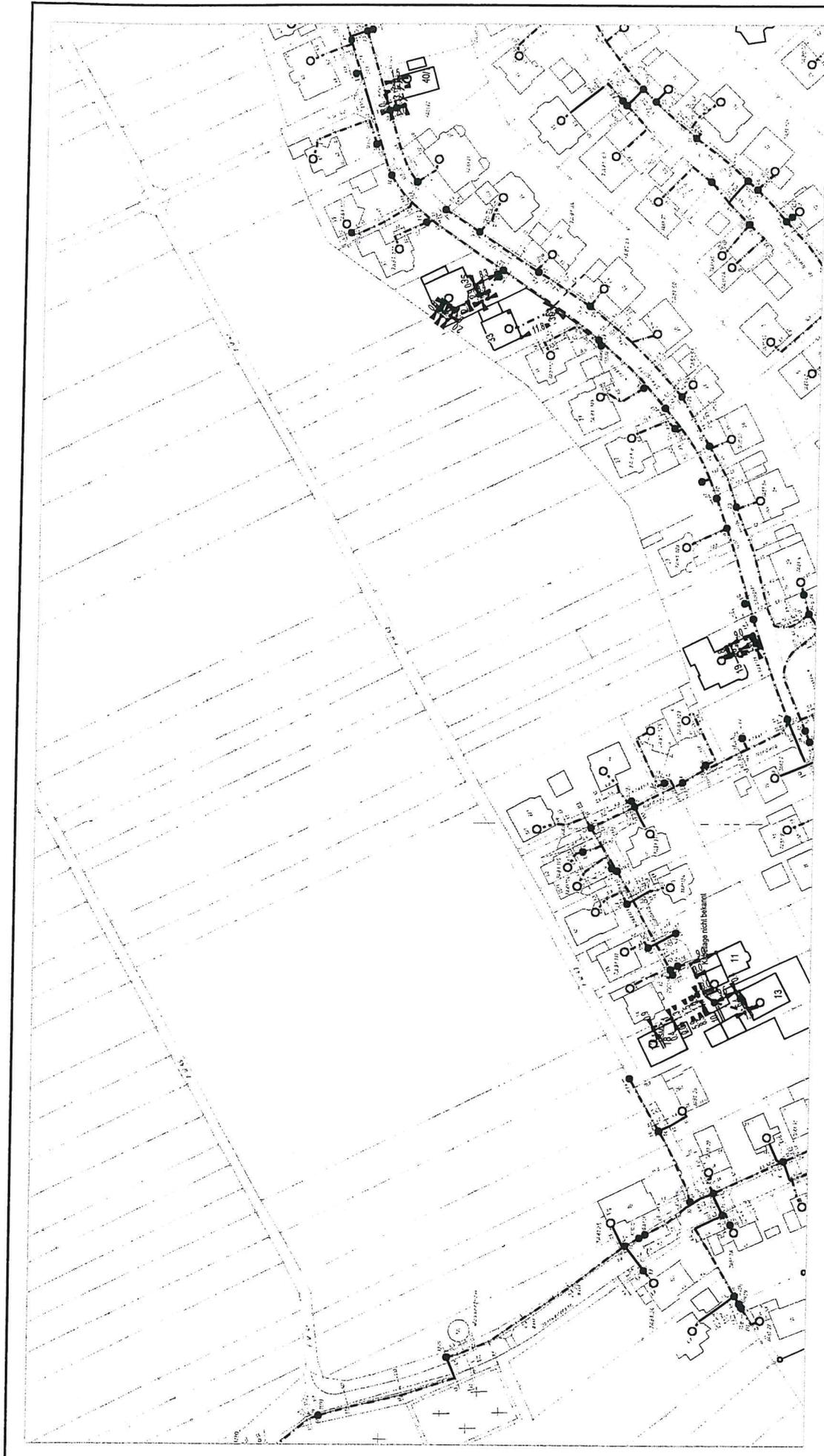
T-NI-Sw-Pti-32-Bauleitplanung@telekom.de

Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand) Bereich

Mit freundlichen Grüßen

Urban Herz

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest
Niederlassung PPT Bauleitplanung PPT 32
Karlstr. 84, 72766 Reutlingen

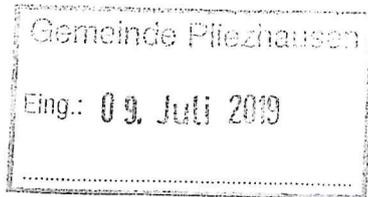


ATVh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI/NL	Südwest		
PTI	Donauschlingen		
ONB	Neckartenzlingen	AsB	7
Bemerkung:		VsB	7121A
		Name	Referent Team 1 PTI 32 DS
		Datum	19.06.2019
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1250
		Blatt	1



Auflage 7 zur AS-Nr. 145/2015

LANDRATSAMT REUTLINGEN



Landratsamt · Postfach 2143 · 72711 Reutlingen

☎ (0 71 21) 4 80-0

Gemeinde Pliezhausen
Bürgermeisteramt
Postfach 11 31
72120 Pliezhausen

Kreisbauamt

Bearbeitung:

Herr Sander
Durchwahl 480-2150
Telefax 480-1809
Zimmer Nr. 3.12
Schulstraße 26

E-Mail :

Bauamt@Kreis-Reutlingen.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
13.05.2019, AZ 621.41 - ad

Unser Aktenzeichen
21/45-621.41-san

Datum
03.07.2019

Bebauungsplan und der Örtliche Bauvorschriften „Steig“ Ortsteil Rübgarten, Gemeinde Pliezhausen; Stellungnahme im Rahmen einer formlosen Vorabeteiligung

Das Landratsamt Reutlingen gibt als Träger öffentlicher Belange zur geplanten Neubaugebietsentwicklung „Steig“ in Pliezhausen-Rübgarten auf der Grundlage der mit Schreiben vom 13.05.2019 übersandten Drucksache Nr. 55/2019, die dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates zugrunde lag, folgende Stellungnahme ab:

Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte

Planungsrechtliche Gesichtspunkte

Gegen die Entwicklung eines Wohnbaugebietes am nördlichen Ortsrand von Rübgarten im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB bestehen seitens des Kreisbauamtes keine grundsätzlichen Bedenken.

Zum vorliegenden frühzeitigen Stand der Planung, in dem noch keine substantiellen textlichen Festsetzungen getroffen wurden, kann zu planungsrechtlichen Gesichtspunkten noch nicht deziert Stellung genommen werden. Eine detaillierte Stellungnahme ist daher erst im weiteren Verfahren möglich.

Es wird davon ausgegangen, dass die abwägungsrelevanten Belange der Umwelt im weiteren Verfahren berücksichtigt und notwendige Maßnahmen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert werden.

Städtebauliche Gesichtspunkte

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.

Aus städtebaulicher Sicht sollte dem Grundsatz des § 1a BauGB dringend gefolgt werden um so-

Öffnungszeiten

Mo, Di und Do 8.00-11.30 Uhr
Donnerstag 14.00-17.30 Uhr
Freitag 8.00-12.45 Uhr

Kfz-Zulassungsstelle

Montag bis Mittwoch 8.00-15.00 Uhr
Donnerstag 8.00-17.30 Uhr
Freitag 8.00-12.45 Uhr

Kreismedienzentrum

Montag bis Freitag 10.00-16.00 Uhr

Internet <http://www.kreis-reutlingen.de>

E-Mail post@kreis-reutlingen.de

Konten der Kreiskasse

Kreissparkasse Reutlingen 172 (BLZ 640 500 00)
IBAN: DE23 6405 0000 0000 0001 72
BIC: SOLADES1REU
Postbank Stuttgart 58 487 704 (BLZ 600 100 70)

mit ein stark verdichtetes Bauen mit einer gleichzeitigen ökologischen und nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu vereinen.

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Allgemeine Einschätzung

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 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.

Belange des Artenschutzes

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.

Belange der Abwassertechnischen Erschließung

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.

Belange des Bodenschutzes

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 vermehrbarer Boden“ soweit wie unter den Umständen der Eingriffe noch möglich geschont bzw. sinnvoll eingesetzt werden kann.

Belange des Immissionsschutzes

Die untere Immissionsschutzbehörde bringt keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Planvorhaben vor. Es wird aber gebeten, folgende Auswirkungen der Planung im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Immissionen durch Verkehrslärm

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 berücksichtigt werden müssen.

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.

Immissionen durch Geruchsstoffe

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 Geruchsmissionen 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 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.

Stellungnahme des Kreislandwirtschaftsamtes

Die Flächen des Plangebietes werden zurzeit als Acker bzw. Grünland genutzt und gehören nach der Wirtschaftsfunktionskarte 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.

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 Immissionssituation 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 (Geruchstundenhäufigkeit 10 %) und in Dorfgebieten von 0,15 (Geruchstundenhäufigkeit 15 %) zulässig. Selbst bei der konservativen Berechnung durch GERDA III, liegt die Geruchstundenhäufigkeit im geplanten Wohngebiet weit unter 10 %. Hinsichtlich der Geruchsmissionen besteht für das geplante Wohngebiet „Steig“ keine Beeinträchtigung.

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 notwendiges Mindestmaß angesetzt werden kann, um eine kompakte und flächensparende Wohnbebauung zu realisieren.


Dr. Müller

Kopien an:

Amt 21/53

Amt 23/4

Amt 23/41

Amt 34



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Auftrag 800
RS-Nr. 145/2019

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Gemeindeverwaltung
Pliezhausen

Tübingen 05.07.2019
Name Frau Christian-Kano
Durchwahl 07071 757-3251
Aktenzeichen 21-16/2471.1 – 08.0
Pliezhausen-Rübgarten
(Bitte bei Antwort angeben)

Per E-Mail:

Stefan.adam@pliezhausen.de

 Geplante Neubaugebietsentwicklung „Steig“ in Rübgarten

Ihr Schreiben vom 13.05.2019, Az. 621.41 -ad

A. Allgemeine Angaben

Gemeinde Pliezhausen

- Flächennutzungsplanänderung
- Bebauungsplan
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Sonstiges: Formlose Vorabeteiligung

B. Stellungnahme

- Keine Anregungen oder Bedenken.
- Fachliche Stellungnahme

I. Raumordnerische Belange

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.

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.

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.

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.

Auf der anderen Seite bestünde in Pliezhausen ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen, da es einen hohen Nachholbedarf und eine Umkehr der demokratischen 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.

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.

Nach diesen Ausführungen kann festgestellt werden, dass die Gemeinde das gesetzliche Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB weitgehend berücksichtigt hat.

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 Landesplanungsgesetz.

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 § 13 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 Auchterthof nicht eingeschränkt werden darf. S. hierzu II. Landwirtschaftliche Belange.

In Konkretisierung der planerischen Gesamtkonzeption könnte, bei ausreichender Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange, eine maßvoll bedarfsgerechte Arrondierung des Siedlungsbereichs im Außenbereich möglich werden.

II. Landwirtschaftliche Belange

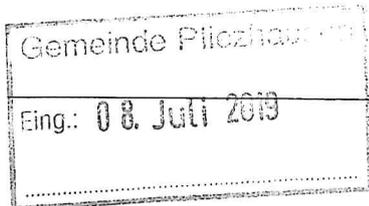
Durch die Ausweisung des Baugebietes werden landwirtschaftliche Flächen im Umfang von knapp 3 ha (Vorrangflur Stufe I) dauerhaft umgewidmet, so dass

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.

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.

Gez.

Christian-Kano



Regionalverband Neckar-Alb · Löwensteinplatz 1 · 72116 Mössingen

Gemeinde Pliezhausen
Postfach 1131
72120 Pliezhausen

Name: Petra Hublow
Telefon: +49(0)7473-9509-23
Telefax: +49(0)7473-9509-25
E-Mail: petra.hublow@rvna.de
Ihr Zeichen: AZ 621.41 - ad
Unser Zeichen: 45.11-RPI.0033 ku

Datum 02.07.2019

Geplante Neubaugebietsentwicklung „Steig“, Pliezhausen-Rübgarten Formlose Vorabbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Möglichkeit, zur geplanten Siedlungsentwicklung „Steig“ Stellung zu nehmen.

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).

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.

Eine Auseinandersetzung mit diesen Grundsätzen der Regionalplanung sollte im Bebauungsplanverfahren stattfinden.

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 vor Außenentwicklung“ festgelegt. Im Bebauungsplanverfahren muss dargelegt werden, warum augenscheinlich vorhandene Innenentwicklungspotenziale, Baulücken nicht vorrangig bebaut werden (können).

Vor diesem Hintergrund werden die in der Drucksache 55/2019 vorgesehenen Umlegungsbedingungen aus regionalplanerischer Sicht sehr kritisch gesehen. Eine Baulandbereitstellung, die eine Bauverpflichtung für alle erst in 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.



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 Grundstücksbevorzugung, Aufkauf von potenziellen Entwicklungsflächen und Nutzung von Vorkaufsrechten hat hier gegenüber freiwilligen Umlegungen klare Vorteile für die Gemeinde.

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 Baugruppen oder Bauherrengemeinschaften kann hier ebenfalls zielführend sein.

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.

Der Regionalplan sieht für Pliezhausen 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.

Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Dirk Seidemann
Verbandsdirektor

Kopie an RP Tübingen, Referat 21, Frau Christian-Kano

Auflage 10
für DS-Nr.
145/2019



Besprechung am: 04.07.2019
tel./in: Ortsverwaltung Rübgarten
mit: BM Dold
OV Kemmler
H. Adam
18 Anwohnerinnen und Anwohnern des Nordwegs
(siehe beigefügte Anwesenheitsliste)

Geplantes Neubaugebiet "Steig", Rübgarten - Anwohnergespräch Nordweg

Um das Gespräch wurde aus der Anwohnerschaft gebeten, um Fragen zu stellen und einzelne Punkte zu erörtern, weshalb seitens der Verwaltung auf einen Sachvortrag verzichtet wurde. Im Ergebnis kann dabei zunächst festgehalten werden, dass sich allgemein die Begeisterung bei den Anwohnern des Nordwegs über die geplante Baulandentwicklung in Grenzen hält. Es werde die schöne freie Wohnlage am Ortsrand verloren gehen, die Entwicklung komme zudem „sehr überraschend“ bzw. „aus dem Nichts“. BM Dold erklärt, die mangelnde Begeisterung nachempfinden zu können, dass es aber gleichzeitig auch keinen Anspruch auf die Aufrechterhaltung einer Ortsrandlage gebe. Zudem begründet BM Dold die Bedarfe, erläutert die unterschiedlichen Belange und weist auf die Vorgeschichte hin, nach der nicht die Rede davon sein könne, dass die Entwicklung „überraschend“ oder „aus dem Nichts“ komme.

Kritisiert und hinterfragt wird zudem die geplante Abgrenzung und Größe des Gebiets, dabei handle es sich nicht um eine Arrondierung, die Planung sei anders als 2003 und der Abstand zum Aughterhof geringer. BM Dold und der Unterzeichner erläutern, dass es sich unbestritten um ein „echtes“ Neubaugebiet handle. Der geringere Abstand zum Hof resultiere aus genaueren Untersuchungen zum Immissionsschutz und neueren Berechnungen nach heutigem Recht. 2003 sei auf Basis der alten Rechtslage noch ein Pauschalabstand angenommen worden, heute gehe man aufgrund genauer Daten unter Berücksichtigung der Windrichtungen sowie der Entwicklungsabsichten des Hofes vom jetzigen Abstand aus. Die Gebietsabgrenzung sei aufgrund der Flächenbeschränkungen des § 13b BauGB sowie der Handhabbarkeit der Umlegung so gewählt worden, zudem bestehe die Verpflichtung, die regionalplanerischen Vorgaben zur Einwohnerdichte (70 EW/ha) zu beachten. Dafür benötige es eine gewisse Gebietsgröße sowie auch eine entsprechende Tiefe des Gebiets, um mögliche unterschiedliche Bauformen unterzubekommen. Eine mögliche Fortführung des Gebiets bis zum nordöstlichen Rand Rübgartens müsse im Rahmen der Flächennutzungsplanung diskutiert und geprüft werden.

Ein wichtiger Punkt ist aus Sicht der Anwohner auch die verkehrliche Erschließung des Gebiets und deren Auswirkungen auf die Umgebung sowie die verkehrliche Situation Rübgartens insgesamt und auch auf die Brunnenstraße in Gniebel. Kritisch gesehen wird dabei die geforderte Einwohnerdichte von 70 pro Hektar und die daraus resultierende Anzahl an Fahrbewegungen. BM Dold erläutert, dass diese Gesamthematik im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht werden müsse.

Die notwendige Dichte wird auch im Hinblick auf die möglichen Bauformen sowie die städtebauliche Struktur Rübgartens („dörflicher Charakter“) kritisch gesehen, insbesondere wolle man aus der Anwohnerschaft Skepsis hinsichtlich etwaiger Mehrfamilienhäuser äußern. Der Unterzeichner erläutert mögliche Bauformen, denkbar seien dabei auch Mehrfamilienhäuser. Dies könne und wolle man auch im Zusammenhang mit etwaigen Neuerungen in der Grundstücksvergabe sehen, bei der auch Bauherrengemeinschaften zum Zuge kommen könnten, was wiederum zum Freiwerden größerer und untergenutzter Gebäude führen könne. Eine gewisse Verdichtung könne man sich in der Quartiersmitte des Gebiets vorstellen, sprich in dem Bereich der sich Richtung Steigstraße erstreckt, dort aber auch nur im Inneren. Bei allem solle die städtebauliche Struktur beachtet und der Charakter Rübgartens, wie immer man diesen definiere, erhalten bleiben. Bei alledem diskutiere man dann auch recht schnell über das Thema der Dachformen, was aber in der Quartiersmitte auch richtig und vertretbar sei. Er empfehle einen Blick in den Bebauungsplan „Walddorfer Wasen III“, dann bekomme man ein Gespür dafür, wie eine etwaige Verdichtung gebietsverträglich und städtebaulich vernünftig aussehen könne.

Ein wichtiges Anliegen der Anwohner ist der Abstand einer etwaigen Bebauung im Anschluss an die Bebauung am Nordweg zu dieser. Dabei sei neben dem Abstand der Hauptgebäude auch wichtig, dass keine Garagen an den entsprechenden Grundstücksgrenzen entstehen könnten. Der Unterzeichner weist daraufhin, dass man diesen Punkt seitens der Verwaltung als sehr wichtig erachte und daher ja auch bereits den dortigen Anwohnern wegen eines möglichen Erwerbs des Feldwegs geschrieben habe. Man gehe davon aus, dass Abstand Akzeptanz schaffe und dass daher die dortigen Baufenster nicht nur im Maß des gesetzlichen Mindestgrenzabstands nach Nordwesten abrücken müssten. Ein Maß könne man aber derzeit nicht benennen. Zudem werde man in den rückwärtigen Grundstücksbereichen Verbotflächen für Garagen und Carports festsetzen, da man kein Interesse an langen Zufahrtssituationen habe. Nicht auszuschließen sei jedoch das etwaige Entstehen von nach LBO an der Grenze zulässigen Gartenhäusern.

Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass man sich derzeit noch in einem sehr frühen Stadium befinde und bewusst frühzeitig und ohne Pläne an die Öffentlichkeit gegangen sei, um alle betroffenen Belange zu sammeln und diese gleich soweit möglich in die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs einfließen zu lassen. Dies wolle bitte auch positiv gesehen werden im Bemühen um eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit, auch wenn der Verwaltung bewusst sei, dass diese Vorgehensweise gleichzeitig auch eine gewisse Schwäche berge, weil manche Dinge noch im Unklaren seien. Daher habe man aber versucht, möglichst viele Aspekte in die Sitzungsvorlage einfließen zu lassen und bitte darum, bei Fragen oder Unklarheiten auf die Verwaltung zuzukommen. Die Öffentlichkeit dürfe die Gemeinde auf die darin gemachten Ausführungen auch in Anspruch nehmen. Gerne könnten auch noch schriftliche Stellungnahmen abgegeben werden, die Ortschafts- und Gemeinderat für die weiteren Beratungen zur Verfügung gestellt würden. Derzeit kläre man ab, inwiefern bei den Grundstückseigentümern Bereitschaft zur Teilnahme an der Baulandumlegung bestehe, danach habe man etwas mehr Klarheit, ob das Gebiet in der geplanten oder einer anderen Form

realisierbar sei. Man strebe für Herbst entsprechende Gremiumsbeschlüsse an. Weitergehende Aussagen könnten hierzu derzeit nicht getätigt werden.

Die Diskussion kommt dann abschließend noch auf die Infrastruktur in Rübgarten und die Frage nach etwaigen Ausbauplänen der Gemeinde. Es wird seitens der Verwaltung erläutert, dass man unterscheiden müsse zwischen öffentlicher Infrastruktur und privatwirtschaftlichen Strukturen (wie z.B. Einkaufsangebote). Die Gemeinde werde weiterhin ihre Aufgaben erfüllen (z.B. bedarfsgerechter Ausbau Kindertagesbetreuung). Schon heute stehe Rübgarten im Vergleich zu vergleichbaren Ortschaften in Sachen öffentlicher Infrastrukturausstattung hervorragend da.

Abschließend wirbt BM Dold nochmals darum, bei Fragen oder mit Anregungen auf die Verwaltung zuzukommen.

gez.
Stefan Adam

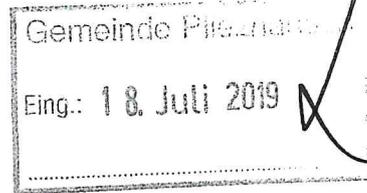
Anlage 1A zur
SS-Nr. 145/2019

72124 Pliezhausen

e-mail:

Gemeindeverwaltung Pliezhausen
z. Hd. Herrn Dold und Herrn Adam

72124 Pliezhausen



16.07.2019

Sehr geehrter Herr Dold,
Sehr geehrter Herr Adam,
Sehr geehrte Damen und Herren,

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:

Wir halten das vorgesehene Gebiet mit ca. 3 ha an dieser Stelle aus aktueller Sicht grundsätzlich für zu groß.

Die Größe des Baugebietes und die geplante Art der Anbindung hat insbesondere starke Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung in den Straßen Steigstraße, Oberweiler und Hauptstraße.

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.

Weiterhin gibt es Arrondierungsmöglichkeiten die dem Ortsplan zu ersehen sind, z.B. im Bereich Gromerhäldle 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.

Die frühere Kritik der Interessengemeinschaft "IGEL" im Jahr 2003 kam schwerpunktmäßig vom hinteren Teil der Steigstr. (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?

Hingegen sollen hinter dem Nordweg statt früher zwei nun drei Häuserzeilen entstehen. Die hintere (nördliche) Häuserzeile soll lt. Entwurf mit Sackgassen erschlossen werden (wie Michelreis).

Diese Variante ist insbesondere auch im Hinblick auf Feuerwehr, Müllabfuhr usw. ungünstig.

Blatt 2 zum Schreiben vom 12.07.2019 an Gemeindeverwaltung Pliezhausen

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.

Vorschläge aus der Runde des Ortschaftsrats eine "kleine" Verbindung für Fahrzeuge mit maximal 3,5 to nördlich in Richtung Bullenbank zu erstellen, wurden u.a. mit Hinweis auf die entstehenden Kosten von der Verwaltung bisher nicht aufgenommen.

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.

Fazit:

Wir bitten folgende Verbesserungen vorzunehmen:

- Abstand zum Aussiedlerhof 200 m. Erschließungsfläche am Entwurf 2003 ausrichten.
- Die "angeschnittenen" und landwirtschaftlich schwerer 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.

Für die Berücksichtigung und Ihre Antwort danken wir.

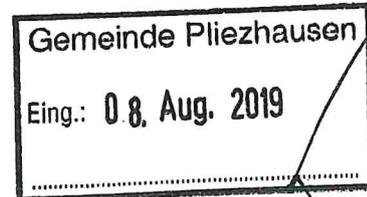
Mit freundlichen Grüßen

Anlage 12
zur DS-Nr. 145/
2019

Anwohnergemeinschaft
Nordweg/Steig
(Abs.:)
Nordweg
72124 Pliezhausen

EINSCHREIBEN

Bürgermeisteramt Pliezhausen
Herrn BM Dold, Gemeinderat Pliezhausen
Marktplatz 1
72124 Pliezhausen



Bauvorhaben „Steig“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

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.

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.

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.

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 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 16.5. 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).

Wir gehen daher 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 Bepreisung berücksichtigt werden sollten.

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.

**Anwohnergemeinschaft
Nordweg/Steig
(Abs.:)
Nordweg
72124 Pliezhausen**

Um unseren Aufwand zur Pflege unserer Gärten durch die Neubebauung in Grenzen zu halten, bitten wir dringend eine Grenzbepflanzung mit Laubbäumen oder -büschen zu unterbinden.

Wir hoffen auf ihre Zustimmung und verbleiben

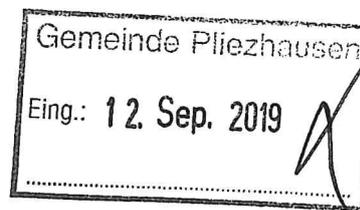
72124 Pliezhausen

Anlage 13
Z. S. N.
145/2019

Pliezhausen, den 27.8.2019

Ad
-BR-

Gemeindeverwaltung Pliezhausen
Herrn Bürgermeister
Christof Dold
Marktplatz 1



72124 Pliezhausen

Bebauungsplan "Steig", Rübgarten

Sehr geehrter Herr Dold,

dem Amtsblatt vom 10.5.2019 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 Bauland genutzt.

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.

- Hier erwarten wir von der Gemeindeverwaltung, dass sie den Bürgern für diese Umnutzung nachvollziehbar eine Begründung vorlegt.

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.

Ein wesentlicher Aspekt, auf den im Sitzungsprotokoll Nr. 55/2019 vom 24.4.2019 leider nicht näher eingegangen wird, stellt die zu erwartende Verkehrssituation dar.

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.

Eine "nachhaltige und vorausschauende Politik der kommunalpolitisch Verantwortlichen" lässt sich hier in keinsten Weise erkennen.

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 Lärmbelastung 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 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.

→ Wir appellieren an die Verantwortlichen, dringend eine direkte Befragung der Bürgerschaft in Rübgarten bezüglich des Bebauungsvorhabens durchzuführen.

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.

Weitere Aspekte, die in der Gesamtbetrachtung nicht außer Acht gelassen werden sollten:

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 perspektivisch nicht für die im Protokoll Nr. 55/2019 dargelegte Sichtweise. Überdies ist der Flächenfraß in Deutschland laut dem Naturschutzverbund BUND in Deutschland schon jetzt 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.

Daher ist es 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.

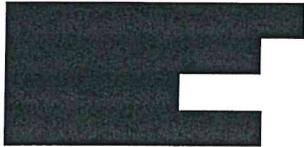
Mit freundlichen Grüßen

Anlage: Unterstützer-Formular zum Schreiben vom 27.8.2019 an die Gemeinde Pliezhausen

cc: Ortsvorsteher von Rübgarten
alle Mitglieder des Ortschaftsrats Rübgarten
alle Mitglieder des Gemeinderats Pliezhausen

Anlage 14 zur
DS-Nr. 145/2019

Gemeinde Pliezhausen – Postfach 11 31 – 72120 Pliezhausen



Gemeindeverwaltung
Marktplatz 1
72124 Pliezhausen
Telefon (07127) 977-0
Telefax (07127) 977-174
Ortsverwaltung Dörnach
(07127) 72 72
Ortsverwaltung Gniebel
(07127) 8 92 39
Ortsverwaltung Rübgarten
(07127) 85 88

Pliezhausen, den 13.09.2019

AZ 621.41 - cd/ad

Herr Dold

Durchwahl: (07127) 977-100
christof.dold@pliezhausen.de

**Geplantes Neubaugebiet 'Steig', Rübgarten
- Ihr Schreiben vom 27.08.2019**

Sehr geehrte Frau [REDACTED], sehr geehrter Herr [REDACTED],

Ihr Schreiben, welches ich gestern erhalten habe, habe ich mit Interesse, aber auch Erstaunen gelesen. Es ist selbstverständlich unstrittig zulässig, unterschiedliche Auffassungen bezüglich Baulandentwicklungen im Allgemeinen sowie hinsichtlich des geplanten Gebiets „Steig“ im Besonderen zu haben. Dies gilt unbestritten auch für die mit Baulandentwicklungen einhergehenden Auswirkungen auf das gewachsene Gefüge und die Struktur unserer Orte sowie deren Bewertung. In der Sitzungsvorlage Nr. 55/2019, die der Beratung und Beschlussfassung des Ortschaftsrats und des Gemeinderats zugrunde lag, sind ausführlich die Gründe dargestellt, warum die Verwaltung der Auffassung ist, dass eine Baulandentwicklung im Gebiet „Steig“ notwendig und richtig ist. Auch sind darin ausführlich die einzelnen sachlichen Gesichtspunkte dargestellt und erläutert, wie im weiteren Verfahren mit diesen umgegangen werden soll (z.B. die umfassende Ermittlung der Umweltbelange). Die von Ihnen aufgeworfenen Fragestellungen inhaltlicher Natur sind dort bereits beantwortet, soweit dies im jetzigen Stadium schon möglich ist. Die von Ihnen an der Verfahrensweise geäußerten Kritikpunkte hingegen sind inhaltlich belegbar unzutreffend und überraschen mich auch in der Schärfe der Formulierung. Aufgrund einer anstehenden kurzen Urlaubsabwesenheit möchte ich daher umgehend kurz auf diese eingehen.

Ganz bewusst haben wir das Verfahren so gewählt, dass bereits vor der förmlichen Durchführung des Bebauungsplanverfahrens mit seinen vorgeschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange in die öffentliche Diskussion um das geplante Neubaugebiet eingetreten wurde. In der Amtsblattausgabe vom 10.05.2019 haben wir darauf hingewiesen, dass ungebunden an Formalitäten Gelegenheit zur Erörterung und zur Abgabe von Stellungnahmen besteht. Dies erfolgte gerade um neben der Ermittlung der

betroffenen Belange auch der Einwohnerschaft die Möglichkeit zu geben, sich frühzeitig in den Planungsprozess einzubringen und sich zu der beabsichtigten Entwicklung zu äußern. Damit verbunden war und ist auch die Absicht, Ortschafts- und Gemeinderat für die notwendigen Beschlussfassungen zur Fortführung des Verfahrens eine möglichst breite Entscheidungsgrundlage zu liefern. Insofern kann ich nicht erkennen, inwiefern die Bevölkerung nicht in die Planungen einbezogen wird. Wir haben vielmehr sogar bewusst darauf verzichtet, einen fertigen Planentwurf als Diskussionsgrundlage vorzulegen, um nicht dem häufig reflexartig geäußerten Vorwurf Vorschub zu leisten, es sei ohnehin alles bereits beschlossen und gewissermaßen in Stein gemeißelt. Ganz bewusst haben wir diesen Prozess daher sehr offen gestaltet, wohl wissend, dass diese Vorgehensweise auch die Schwäche birgt, dass manche Fragestellungen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bzw. nur bedingt beantwortet werden können. Ich meine eigentlich, dass man dies als positive Bemühung unsererseits sehen kann, frühzeitig die Einwohnerschaft in den Planungsprozess einzubeziehen und die Diskussion ergebnisoffen zu führen, ohne jedoch letztlich die kommunalverfassungsmäßige Entscheidungsverantwortung von Ortschafts- und Gemeinderat in Frage zu stellen.

Bebauungsplanung ist darauf angelegt, einen Ausgleich von Interessen und Betroffenheiten zu schaffen. Dementsprechend sind die damit verbundenen komplexen Abwägungsprozesse sehr sorgfältig vorzunehmen, wozu auch eine gesetzliche Verpflichtung besteht. Für diese Entscheidungen sind Ortschafts- und Gemeinderat kommunalverfassungsrechtlich zuständig und verantwortlich. Städtebauliche Fragestellungen sind aufgrund ihrer Komplexität selten einfach nur mit „Ja“ oder „Nein“ zu beantworten, weshalb sie sich grundsätzlich meiner Meinung nach nicht für Bürgerentscheide eignen, da diese gesetzlich auf die Reduzierung auf eine derart einfache Fragestellung angelegt sind. Dies zeigt sich auch dadurch, dass in solchen Diskussionen häufig Maximalpositionen eingenommen werden, was aus subjektiven Überzeugungen auch richtig sein mag. Dies unterstreicht jedoch, dass eine sachgerechte Abwägung im Rahmen einer entsprechend reduzierten Fragestellung von vornherein gar nicht stattfinden kann. Zudem gilt es zu bedenken, dass bei einem Bürgerentscheid auch die Bürgerschaft von Pliezhausen, Dörnach und Gniebel über diese sehr überwiegend die Interessen Rübgartens betreffende Fragestellung mitentscheiden würde. Sicherlich ist auch Gniebel von Entwicklungen in Rübgarten in einem gewissen Maß verkehrlich betroffen, aber insgesamt würde ein Bürgerentscheid sicherlich nicht zu einer Befriedung der unterschiedlichen Sichtweisen beitragen. Eine informelle Befragung lediglich der Einwohner Rübgartens (und ggf. Gniebels) hingegen verspricht meines Erachtens keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn gegenüber der jetzigen Verfahrensweise, innerhalb der ja bereits umfassend und umfangreich die Möglichkeit zur Äußerung besteht. Ortschafts- und Gemeinderat werden daher alle Äußerungen und Sichtweisen zu bewerten haben, ihrer kommunalverfassungsrechtlichen Verantwortung gerecht werden und die notwendigen Entscheidungen unter Abwägung aller Betroffenheiten und Sichtweisen zu treffen haben. Ich meine daher, dass in der offenen Diskussion die größere Chance liegt, einen möglichst breiten Konsens herzustellen und soweit wie möglich die unterschiedlichen Interessen zu berücksichtigen. Lediglich Maximalpositionen werden dabei wohl nicht befriedigt werden können, über solche zu diskutieren, ist jedoch regelmäßig schwierig bis unmöglich, da für einen Ausgleich unterschiedlicher Interessen auch die Bereitschaft zur Bewegung auf Seiten aller Beteiligten bestehen muss.

Ich trete aus diesen Gründen jedenfalls weiterhin dafür ein, den eingeschlagenen Weg weiterzugehen und die weiteren Planungen unter breiter Beteiligung der Einwohnerschaft zu gehen. Es entspricht meiner festen Überzeugung, dass damit angemessen und ausreichend Gelegenheit gegeben ist, sich in den Prozess einzubringen.

Ihr Schreiben sowie meine Antwort werde ich dem Ortschafts- und Gemeinderat vorlegen und bitte Sie, im Gegenzug mein Schreiben an die Mitunterzeichner Ihres Briefs weiter zu verteilen.

Der guten Ordnung halber weise ich abschließend noch darauf hin, dass wir aufgrund der bislang vorliegenden Rückmeldungen der Grundstückseigentümer im Plangebiet wohl davon ausgehen müssen, dass das Gebiet kleiner werden wird, als ursprünglich geplant, wie auch bereits in der Amtsblattausgabe vom 02.08.2019 dargelegt. Die entsprechenden planerischen Untersuchungen laufen derzeit, sobald Ergebnisse vorliegen, werden wir dies wieder über das Amtsblatt kommunizieren.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Christof Dold
Bürgermeister