

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 150/2019

Gemeinderat

Ortschaftsrat
Dörnach

öffentlich

30.11.2019
AZ 621.41
Stefan Adam

**Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Bongert / Brühl",
Dörnach, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 195/2 im beschleunigten Verfahren
gemäß**

§ 13a BauGB

**- Behandlung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen
Stellungnahmen**

- Feststellung der geänderten Entwürfe

I. Beschlussvorschlag

1. Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit (Anlagen 5 und 6) werden entsprechend den Darstellungen in der Abwägungstabelle vom 30.11.2019 (Anlage 8) berücksichtigt, nicht berücksichtigt und im Übrigen zur Kenntnis genommen.
2. Die Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 02.10.2019 (Anlage 7) wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Entwürfe der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Bongert / Brühl“, Dörnach, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 195/2, bestehend aus dem Entwurf des zeichnerischen Teils vom 26.11.2019 (Anlage 1), dem Entwurf der Satzung vom 26.11.2019 (Anlage 2), dem Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 26.11.2019 (Anlage 3), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 26.11.2019 (Anlage 4).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

II. Begründung

Das Grundstück Flst. Nr. 195/2, Gemarkung Dörnach, das im vorderen Teil mit dem bestehenden Wohngebäude Reutestraße 31 bebaut ist, weist eine Fläche von 1.481 m² auf und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bongert / Brühl“. Dieser lässt im rückwärtigen Grundstücksbereich bislang keine Bebauung zu und weist eine nichtüberbaubare Grundstücksfläche aus. Das Grundstück ist im Bestand etwa zur Hälfte genutzt, die Restfläche ist Garten-/Grünland. Die Grundstückseigentümer haben daher bei der Gemeinde beantragt, zur Deckung familiärer Bedarfe eine weitere Baumöglichkeit im rückwärtigen

Grundstücksbereich auszuweisen. Prinzipiell sind bei städtebaulicher Eignung die Schaffung innerörtlicher Baumöglichkeiten sowie die damit einhergehende Innenentwicklung und Nachverdichtung zu begrüßen, so auch vorliegend. Das Grundstück bietet mit seiner Fläche von 1.481 m² ein nicht unerhebliches Potential für eine weitere Bebauung. Insofern ist unter Berücksichtigung heutiger Anforderungen an eine zeitgemäße Bauleitplanung und einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden die Schaffung einer weiteren Baumöglichkeit möglich. Über einen städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern ist sichergestellt, dass die neu entstehende Baumöglichkeit innerhalb von 3 Jahren ab Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften mit einem Wohngebäude bezugsfertig bebaut wird. Somit ist gewährleistet, dass keine neue Baulücke entstehen kann. Der Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen hat daraufhin in seiner öffentlichen Sitzung am 24.07.2018 beschlossen, den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Bongert / Brühl“ im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 195/2 zu ändern und auf diesem Areal eine weitere Baumöglichkeit zu schaffen.

Die Entwürfe der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften wurden vom 13.08. bis 28.09.2018 öffentlich ausgelegt, ferner wurde die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Dabei gingen aus der Nachbarschaft insgesamt drei Stellungnahmen ein, die in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 22.01.2019 behandelt wurden. Die entsprechenden Gemeinderatsbeschlüsse wurden daraufhin in die Entwürfe eingearbeitet, welche vom 02.09. bis 04.10.2019 erneut öffentlich ausgelegt wurden. Daraufhin sind aus der Öffentlichkeit die in den Anlagen 5 und 6 beigefügten Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden zur Wahrung des Datenschutzes anonymisiert. Zur sachgerechten Bewertung sind die jeweiligen Daten für Ortschafts- und Gemeinderat als nichtöffentliche Anlagen beigefügt.

Im Rahmen der Behandlung der aus der ersten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat beschlossen, an der Ausweisung der weiteren Baumöglichkeit im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden festzuhalten, zumal die Gesamtsituation auch nach Durchführung der Planung städtebaulich absolut vertretbar und akzeptabel sein wird. Das plangegegenständliche Ausgangsgrundstück Flst. Nr. 195/2 weist eine Fläche von 1.481 m² auf, ist lediglich im vorderen Bereich mit dem Wohngebäude Reutestraße 31 bebaut und somit derzeit lediglich etwa zur Hälfte genutzt. Vorgesehen ist, dass ein Baugrundstück vom Ausgangsgrundstück abgetrennt und entstehen wird. Beide künftigen Grundstücke werden nach heutigen Maßstäben rein flächenmäßig immer noch sehr großzügig sein. Ferner entsprechen sie den typischen Grundstücksgrößen in der näheren Umgebung (von 375 m² bis 1.163 m²); selbst in der unmittelbaren Nachbarschaft liegen die Grundstücksgrößen in einer Bandbreite von 511 m² bis 1.163 m². Von einer schädigenden Dichte oder (nachteiligen) Veränderung des Gebietscharakters kann daher keine Rede sein, vielmehr liegt nach wie vor eine sehr großzügige und aufgelockerte Grundstücks- und Bebauungssituation vor. Aus den genannten Gründen steht die städtebauliche Eignung und Verträglichkeit der geplanten Innenentwicklungsmaßnahme außer Frage; das öffentliche Interesse an der Beendigung der bestehenden Unternutzung zum sparsamen Umgang mit

Grund und Boden kann daher stärker gewichtet werden als das Interesse der Nachbarn an der Freihaltung dieser Fläche.

Bezüglich der geplanten Zufahrtssituation ist zunächst darauf hinzuweisen, dass diese durch die Gemeinde nicht erzwungen oder ermöglicht wird. Bereits auf Basis des bislang gültigen Bebauungsplans wäre die Anlegung einer Zufahrt in diesem Bereich möglich und zulässig gewesen (z.B. zur Errichtung einer weiteren Garage o.ä.). Gleichwohl verändert sich natürlich mit der Schaffung einer weiteren Baumöglichkeit die Situation dahingehend, dass nun eine Zufahrt zwingend entstehen wird. Im Rahmen der neuerlichen Auslegung der überarbeiteten Entwürfe schlägt nun erneut das Thema der Zufahrt hohe Wellen. Nach wie vor sehen die beiden betroffenen Nachbarn es als ungerecht an, dass die Gemeinde eine Zufahrt im streitgegenständlichen Bereich nicht unterbindet. Dies vor allem mit dem Argument, der Grundstückseigentümer trage alleine die Gunst von der Planänderung und die Nachbarn alleinig die Lasten. Dieses Argument kann auf Basis der unterschiedlichen Sichtweisen und Bewertungen nicht wegdiskutiert werden. Legt man zugrunde, dass der Grundstückseigentümer eine erhebliche planungsbedingte Bodenwertsteigerung erfährt, ohne dass die Allgemeinheit von dieser Entwicklung profitieren würde, kann dieses Argument im weiteren Fortgang der Angelegenheit und der Entscheidung hierüber sicherlich nicht außer Betracht gelassen werden. Es darf und muss die Aufgabe der Gemeinde sicherlich auch sein, den Nachbarschaftsfrieden und einen möglichst weitgehenden Interessensausgleich ernst zu nehmen; daraus resultierend darf man in der nochmaligen Abwägung zu einem anderweitigen Ergebnis kommen. Daher wird die Zufahrt auf die Südwestseite des Bestandsgrundstücks „verlegt“ und eine Zufahrt im bisher vorgesehenen Bereich durch Festsetzung eines Zufahrtsverbots an der rückwärtigen bestehenden Baugrenze unterbunden. Der Grundstückseigentümer hat dem zugestimmt.

Im Übrigen wird bezüglich der Bewertung der Stellungnahmen auf die Abwägungstabelle vom 30.11.2019 (Anlage 8) verwiesen. Aus der Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 02.10.2019 (Anlage 7) folgen keine Änderungsbedarfe. Die aus den in der Abwägungstabelle enthaltenen Beschlussvorschlägen resultierenden Änderungen und Ergänzungen wurden in die Bebauungsplanentwürfe eingearbeitet. Im nächsten Verfahrensschritt erfolgt nun die nochmalige Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB.

gez. Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des zeichnerischen Teils vom 26.11.2019
- Anlage 2: Entwurf der Satzung vom 26.11.2019
- Anlage 3: Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 26.11.2019
- Anlage 4: Entwurf der Begründung vom 26.11.2019
- Anlage 5: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 17.09.2019 mit Ergänzungen
- Anlage 6: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 02.10.2019
- Anlage 7: Stellungnahme Landratsamt Reutlingen vom 02.10.2019
- Anlage 8: Abwägungstabelle vom 30.11.2019