Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 145/2019

Gemeinderat

Ortschaftsrat
Rübgarten

öffentlich

29.11.2019
AZ 621.41
Stefan Adam

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Steig", Rübgarten
- geänderte Gebietsabgrenzung
- erneuter Aufstellungsbeschluss
- Überlegungen zum städtebaulichen Entwurf

I. Beschlussvorschlag

1. Der Aufstellungsbeschluss vom 07.05.2019, ortsüblich bekannt gemacht am 10.05.2019, wird aufgehoben.
2. Für den im Lageplan vom 19.11.2019 (Anlage 1) dargestellten Bereich werden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Steig“, Rübgarten, im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt.
3. Der Entwurf des städtebaulichen Konzepts vom 19.11.2019 (Anlage 2) wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
4. Die im Rahmen der formlosen Vorabbeteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (Anlagen 3 bis 13) werden entsprechend der Abwägungstabelle vom 29.11.2019 (Anlage 15) berücksichtigt, nicht berücksichtigt und im Übrigen zur Kenntnis genommen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

II. Begründung

Der Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen hat am 07.05.2019 beschlossen, im Gewann „Steig“ in Rübgarten im Zeithorizont 2022 bis 2024 Wohnbauland zu schaffen und hierzu den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Steig“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss und die ergänzend beschlossene Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht wurden am 10.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Drucksache Nr. 55/2019, die mit Schreiben vom 13.09.2019 auch den neu gewählten Mitgliedern des Ortschaftsrats Rübgarten und des Gemeinderats übersandt wurde, wird bezüglich der Vorgeschichte und der

Rahmenbedingungen im Übrigen verwiesen. Sie ist zudem digital weiterhin auf der Internetseite der Gemeinde Pliezhausen (www.pliezhausen.de -> Rubrik: Wirtschaft & Bauen -> Bauplätze und Immobilien -> Wohnbauflächen) abrufbar.

Zwischenzeitlich wurden die Grundstückseigentümer im möglichen Plangebiet nach ihrem grundsätzlichen Interesse befragt, um die Aussichten hinsichtlich eines möglichen Zustandekommens der notwendigen Baulandumlegung abzuklopfen. Zudem wurden formlos die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Befragung der Grundstückseigentümer hat ein grundsätzlich großes Interesse an einer Baulandumlegung ergeben, lediglich zwei Eigentümer sind definitiv nicht bereit, an einer Umlegung teilzunehmen. Es sind dies die Eigentümer der Grundstücke Flst. Nrn. 562 und 570. Beide Grundstücke liegen im südöstlichen Teil des angedachten Plangebiets und sind notwendig, um den Gebietsteil, der zwischen der einzeiligen Bebauung an der Steigstraße und der Bebauung im nordöstlichen Teil des Nordwegs gelegen wäre, in die geplante Baulanderschließung einzubeziehen. Beide Eigentümer haben abschließend und in aller Eindeutigkeit erklärt, an einer Umlegung nicht interessiert zu sein, sodass infolgedessen planerisch untersucht werden musste, wie mit dieser Situation umzugehen ist. Das Grundstück Flst. Nr. 562 hätte womöglich noch ausgespart werden bzw. im Rahmen einer nach Nordosten verkürzten Gebietsausdehnung aus dem künftigen Umlegungsgebiet herausfallen können. Das Grundstück Flst. Nr. 570 kann nicht „umschiff“ werden, da dies zur Folge hätte, dass auf dem Grundstück Baurecht nach § 34 BauGB entstünde, ohne dass zu den für alle Beteiligten geltenden Bedingungen an der Umlegung teilgenommen würde. Dazuhin kommt, dass bspw. die Festsetzung einer privaten Grünfläche städtebaulich nicht begründbar und somit nicht rechtssicher möglich wäre. Daher kann aus Gleichbehandlungsgründen nur eine Gebietsabgrenzung in Betracht kommen, die dieses Grundstück ebenfalls außen vor lässt. Vom Büro Lutz Partner wurde daraufhin untersucht, wie eine geänderte Gebietsabgrenzung aussehen könnte.

Überdies sind im Rahmen der formlosen Vorabbeteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahmen eingegangen, die in die Überlegungen und die Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts einbezogen wurden:

1. Stellungnahme FairNetz GmbH, Reutlingen, vom 27.05.2019 (Anlage 3)
2. Stellungnahme Unitymedia BW GmbH, Kassel, vom 06.06.2019 (Anlage 4)
3. Stellungnahme Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, vom 11.06.2019 (Anlage 5)
4. Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH, Reutlingen, vom 19.06.2019 (Anlage 6)
5. Stellungnahme Landratsamt Reutlingen vom 03.07.2019 (Anlage 7)
6. Stellungnahme Regierungspräsidium Tübingen vom 05.07.2019 (Anlage 8)
7. Stellungnahme Regionalverband Neckar-Alb vom 02.07.2019 (Anlage 9)
8. Aktenvermerk über das Gespräch mit Anwohnern des Nordwegs vom 04.07.2019 (Anlage 10)

9. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 16.07.2019 (Anlage 11)
10. Stellungnahme der Anwohnergemeinschaft Nordweg / Steig Posteingang 08.08.2019 (Anlage 12)
11. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 27.08.2019 (Anlage 13)

Auf die letztgenannte, in Anlage 13 beigefügte Stellungnahme hat die Verwaltung mit Schreiben vom 13.09.2019 geantwortet, dieses ist in Anlage 14 beigefügt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Abwägungstabelle vom 29.11.2019 (Anlage 15) dargestellt, bewertet und mit einem Beschlussvorschlag versehen. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden zur Wahrung des Datenschutzes anonymisiert. Zur sachgerechten Bewertung sind die jeweiligen Daten sowie etwaige Unterschriftenlisten für Ortschafts- und Gemeinderat als nichtöffentliche Anlagen beigefügt.

Auf einen Nenner gebracht kann als (verkürzte und bewusst etwas plakativ formulierte) Zusammenfassung aller eingegangenen Stellungnahmen jedenfalls gesagt werden, dass die Gemeinde mit einer Vielzahl an unterschiedlichen Belangen, Bedarfen, Sichtweisen und Wünschen konfrontiert ist, die sie möglichst weitgehend in eine Planung zusammenführen soll. Dies ist einerseits die Aufgabe der Gemeinde und darauf ist das Bauleitplanverfahren auch angelegt. So weit, so gut. Gleichwohl ist auch kritisch darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde beim allerbesten Bemühen auch nicht allen Belangen gerecht werden kann, solange ihr nicht ein in mancherlei Hinsicht erweiterter Werkzeugkasten zur Verfügung gestellt wird (z.B. in Bezug auf die Schließung von Baulücken oder die Verbesserung ihrer Finanzausstattung zum vorsorglichen Erwerb von Grundstücken). Dazuhin wird die Planungshoheit der Gemeinde durch rechtliche, politische und planerische Vorgaben immer weiter eingeschränkt, weshalb sie gleichzeitig auch in ihrer Handlungsfreiheit und ihren Spielräumen limitiert wird. Dies macht es jedenfalls nicht einfacher, die Vielzahl an Problemen, die im Zusammenhang mit der geplanten Neubaugebietsentwicklung „Steig“ (erneut) angesprochen wurden, zu lösen. Diese Ausführungen sollen dabei keinesfalls als frustrierte Kapitulation vor den Problemfeldern und Aufgabenstellungen verstanden werden, sie sind lediglich der Versuch einer nüchternen Zustandsbeschreibung.

Das städtebauliche Konzept vom 19.11.2019 (Anlage 2), das vom Büro Lutz Partner sowohl in der Ortschaftsratsitzung als auch der Gemeinderatssitzung vorgestellt und erläutert wird, stellt den Versuch dar, im Rahmen eines auf ca. 1,065 ha reduzierten Gebietsumfangs eine Entwicklung zu realisieren, die es der Gemeinde ermöglicht, im Rahmen der Umlegung an Flächen in einem angemessenen Umfang zu kommen, um tatsächlich auch eine echte Entwicklung für Rübärten zu realisieren. Dabei wird Wert darauf gelegt, einen gewissen, aber verträglichen Dichtekorridor anzustreben, demzufolge einen verträglichen und vernünftigen Angebotsmix zu schaffen und gleichzeitig den Belangen der Umgebung sowie der Nachbarschaft gerecht zu werden. Dazu sind Flächen für eine moderate Geschosswohnungsbebauung, für Doppelhäuser bzw. alternativ für Zwei- bis Dreifamilienhäuser, sowie einige kompakte Einfamilienhäuser auf überschaubar großen Grundstücken vorgesehen. Es wird Wert auf Abstände, auf eine verträgliche Erschließung, auf eine vernünftige Ortsrandeingrünung sowie auf ein Freihalten entsprechender Flächen, die für

eine mögliche (und dereinst noch ergebnisoffen zu diskutierende) Erweiterung benötigt würden, gelegt. Gleichzeitig kann das Gebiet sowohl nach Größe und Umfang, als auch nach seiner lagemäßigen Abgrenzung auch dauerhaft für sich alleine stehen, sollten weitere Entwicklungsabschnitte in Zukunft nicht realisiert werden. Im Ergebnis stellt das städtebauliche Konzept eine Lösung und eine Diskussionsgrundlage dar, die den unterschiedlichen Belangen sehr weitgehend Rechnung tragen, in den Details aber selbstverständlich im weiteren Verfahren noch ausgeformt und ggf. angepasst werden müssen.

Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b BauGB können nur noch bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden. Bei der förmlichen Einleitung handelt es sich um den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB. Dieser ist bereits am 07.05.2019 erfolgt, weshalb dieser formalen Anforderung genügt wird. Rein rechtlich betrachtet wäre ein geänderter Aufstellungsbeschluss nicht erforderlich, da bei einem Bebauungsplanverfahren, das ja ergebnisoffen angelegt ist, am Ende hinsichtlich des Gebietsumfangs nicht das herauskommen muss, was zum Beginn des Verfahrens als mögliche Abgrenzung festgelegt wurde. Gleichwohl ist es der Verwaltung wichtig, nochmals über einen neuen Aufstellungsbeschluss die geänderte und reduzierte Gebietsabgrenzung zu dokumentieren, weshalb der Aufstellungsbeschluss vom 07.05.2019 aufgehoben werden soll.

Die Verwaltung bedauert einerseits, dass es nicht möglich ist, die ursprünglich gewählte Gebietsabgrenzung umzusetzen, da diese größere Spielräume im Hinblick auf unterschiedliche Bauformen geboten und gleichzeitig einen größeren Beitrag zur Bedarfsdeckung geleistet hätte. Dies auch vor dem Hintergrund einer Vielzahl an betroffenen Grundstückseigentümern, die teilweise bereits sehr lange auf eine Umlegung warten. Gleichzeitig reduziert die überschaubare künftige Gebietsgröße natürlich die verkehrlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Gebiets, weshalb die Reduktion auch positive Aspekte, auch im Hinblick auf den Flächenverbrauch und die Bodenversiegelung, hat.

Im weiteren Verfahren steht nun zunächst die Vertiefung der Gespräche mit den Grundstückseigentümern an. Auf Basis der Ergebnisse dieser Gespräche wird dann die Planung ggf. nochmals verfeinert und in einen Bebauungsplanentwurf überführt. Parallel wird der Öffentlichkeit nochmals formlos Gelegenheit gegeben, sich zur geänderten Gebietsabgrenzung und dem städtebaulichen Konzept zu äußern. Die Verwaltung möchte mit diesem Procedere auch weiterhin der Öffentlichkeit breiten Raum geben, sich in die Diskussionen um das geplante Baugebiet und dessen Ausgestaltung einzubringen.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan vom 19.11.2019 mit Darstellung des neuen Geltungsbereichs
- Anlage 2: Entwurf des städtebaulichen Konzepts vom 19.11.2019
- Anlage 3: Stellungnahme FairNetz GmbH, Reutlingen, vom 27.05.2019
- Anlage 4: Stellungnahme Unitymedia BW GmbH, Kassel, vom 06.06.2019
- Anlage 5: Stellungnahme Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, vom 11.06.2019

- Anlage 6: Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH, Reutlingen, vom 19.06.2019
- Anlage 7: Stellungnahme Landratsamt Reutlingen vom 03.07.2019
- Anlage 8: Stellungnahme Regierungspräsidium Tübingen vom 05.07.2019
- Anlage 9: Stellungnahme Regionalverband Neckar-Alb vom 02.07.2019
- Anlage 10: Aktenvermerk über das Gespräch mit Anwohnern des Nordwegs vom 04.07.2019
- Anlage 11: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 16.07.2019
- Anlage 12: Stellungnahme der Anwohnergemeinschaft Nordweg / Steig Posteingang 08.08.2019
- Anlage 13: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 27.08.2019
- Anlage 14: Schreiben der Verwaltung vom 13.09.2019
- Anlage 15: Abwägungstabelle vom 29.11.2019