

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 67/2021

Gemeinderat

Ortschaftsrat
Gniebel

öffentlich

19.06.2021
AZ 621.41
Stefan Adam

**1. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Walddorfer Wasen III", Gniebel, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
- Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss**

I. Beschlussvorschlag

1. Die aus der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen (Anlagen 1 bis 6) werden entsprechend den Darstellungen in der Abwägungstabelle zur Öffentlichkeitsbeteiligung vom 19.06.2021 (Anlage 7) berücksichtigt, nicht berücksichtigt und im Übrigen zur Kenntnis genommen.
2. Die Stellungnahmen des Landratsamts Reutlingen vom 03.05.2021 (Anlage 8) sowie der Gemeinde Walddorfhäslach vom 06.05.2021 (Anlage 9) werden entsprechend den Darstellungen in der Abwägungstabelle zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 19.06.2021 (Anlage 10) berücksichtigt, nicht berücksichtigt und im Übrigen zur Kenntnis genommen.
3. Die 1. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Walddorfer Wasen III“, Gniebel, bestehend aus dem Änderungsdeckblatt zum zeichnerischen Teil vom 19.06.2021 (Anlage 11), der Satzung vom 19.06.2021 (Anlage 12) sowie dem Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 19.06.2021 (Anlage 13), wird als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften ist die Begründung vom 19.06.2021 beigelegt (Anlage 14), die nicht Bestandteil der Festsetzungen ist.

II. Begründung

Auf die Drucksache Nr. 25/2021 wird verwiesen. Zwischenzeitlich wurden die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Aus der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen eingegangen, die aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert sind. Für die sachgerechte Beurteilung der Stellungnahmen sind die personenbezogenen Daten der Abgebenden in der nichtöffentlichen Anlage zu dieser Drucksache dargestellt. Die Stellungnahmen

sind in der Abwägungstabelle zur Öffentlichkeitsbeteiligung vom 19.06.2021 (Anlage 7) dargestellt, bewertet und mit einem Beschlussvorschlag versehen.

- Stellungnahme 1 vom 28.03.2021 (Anlage 1)
- Stellungnahme 2 vom 06.04.2021 (Anlage 2)
- Stellungnahme 3 vom 28.04.2021 (Anlage 3)
- Stellungnahme 4 vom 03.05.2021 (Anlage 4)
- Stellungnahme 5 vom 04.05.2021 (Anlage 5)
- Stellungnahme 6, ohne Datum, Eingang 06.05.2021 (Anlage 6)

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zwei Stellungnahmen eingegangen:

- Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 03.05.2021 (Anlage 8)
- Stellungnahme der Gemeinde Walddorfhäslach vom 06.05.2021 (Anlage 9)

Die Stellungnahmen sind in der Abwägungstabelle zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 19.06.2021 (Anlage 10) dargestellt, bewertet und mit einem Beschlussvorschlag versehen.

Die aus den jeweils formulierten Beschlussvorschlägen resultierenden Änderungen sind in die Entwürfe eingearbeitet. Überdies wird folgende zusammenfassende Bewertung hinsichtlich der Einwendungen gegen die geplanten Änderungen für das WA 2 formuliert:

Bauleitplanverfahren sind nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB), die vorliegend über § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) auch für die Örtlichen Bauvorschriften Anwendung finden, darauf ausgelegt, einen möglichst gerechten Ausgleich unterschiedlicher Interessen herzustellen. Sie sind dabei verfahrensrechtlich bewusst auf Offenheit bis zum förmlichen Abschluss des Verfahrens angelegt. Dabei liegt es in der Natur der Sache, dass die Gemeinde Planungsabsichten über den sog. Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB und dessen ortsübliche Bekanntmachung dokumentiert. Die Vorschriften zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB stellen sicher, dass sich die Öffentlichkeit, wie vorliegend vollumfassend zu den Planungsabsichten und den Entwürfen äußern kann. Der Gemeinderat hat sich mit diesen Äußerungen zu befassen (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Er muss dabei bis zum Abschluss des Verfahrens offen bleiben. Insofern ist es ein ganz normaler Vorgang, dass die Gemeinde, aus ihrer Sicht erforderliche (§ 1 Abs. 3 BauGB) und städtebaulich berechnete und gewünschte Planungsabsichten aufgreift und ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren einleitet. Hierbei ist festzuhalten, dass auf die Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen kein Anspruch besteht, ein solcher Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Vorliegend wendet sich die Öffentlichkeit nun in mehreren Stellungnahmen sehr deutlich gegen die für das WA 2 beabsichtigten Änderungen und die mit diesen einhergehenden möglichen intensiveren Nutzungen der dort gelegenen Grundstücke. Aus den in der Drucksache Nr. 25/2021 und dem bisherigen Begründungsentwurf genannten Gründen, hat es die Gemeinde für erforderlich gehalten, das entsprechende Planänderungsverfahren einzuleiten und die Entwürfe zur öffentlichen Diskussion zu stellen. Sie nimmt nun die vehemente Ablehnung der ursprünglich beabsichtigten und für diskussionswürdig gehaltenen weiteren Verdichtung in der Quartiersmitte zur Kenntnis und hat die Anliegen und Belange der Öffentlichkeit mit denen der Bauherren sowie den öffentlichen Belangen abzuwägen. Dabei spielt aus Sicht der Verwaltung der Schutz des Vertrauens der Öffentlichkeit, respektive der betroffenen Nachbarn, auf den Fortbestand des bisherigen Bebauungsplans eine sehr große Rolle. Insofern räumt sie diesem Vertrauensschutz stärkeres Gewicht ein als den Interessen der Bauherren im WA 2 an einer Anpassung des Bebauungsplans wie zur Diskussion gestellt. Sie schlägt daher vor, in Abwägung aller betroffenen Belange die aus der Anhörung der Öffentlichkeit vorgetragenen Argumente aufzugreifen, die entsprechenden Planungsabsichten aufzugeben und die Interessen der Bauherren im WA 2 an einer weitergehenden Ausnutzung ihrer Grundstücke gegenüber dem Vertrauensschutz der Nachbarn hinter diesen zurücktreten zu lassen.

Insofern verbliebe es bei der Anpassung der Regelungen für die Stützmauern im Bereich der Reihenhausergrundstücke und den allgemeinen, klarstellenden Regelungen für das gesamte Gebiet. Der Satzungsbeschluss kann damit gefasst werden und die Änderung durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft treten.

Die Verwaltung weist noch darauf hin, dass, wollte man die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohnungen wirksam ausschließen, im WA 2 konsequenterweise die Höchstzahl zulässiger Wohnungen für das fragliche Grundstück auf bspw. 5 oder 6 festgesetzt werden müsste (was nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB rechtlich möglich wäre), sofern dies den städtebaulichen Vorstellungen des Ortschafts- und Gemeinderats entspräche. Dabei wären allerdings mögliche Entschädigungsansprüche zu prüfen. Hierzu bedürfte es dann eines gesonderten Verfahrens. Sofern aus den Gremien ein entsprechendes Votum käme, würde sich die Verwaltung den entsprechenden Prüfungen annehmen.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlagen 1 bis 6: Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit
- Anlage 7: Abwägungstabelle zur Öffentlichkeitsbeteiligung vom 19.06.2021
- Anlage 8: Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 03.05.2021
- Anlage 9: Stellungnahme der Gemeinde Walddorfhäslach vom 06.05.2021
- Anlage 10: Abwägungstabelle zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 19.06.2021
- Anlagen 11 bis 14: Entwürfe vom 19.06.2021