

06.09.2021  
AZ 621.41  
Stefan Adam

**Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Bauhofgelände“, Pliezhausen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

- **Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

**I. Beschlussvorschlag**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangene Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 01.06.2021 (Anlage 5) wird entsprechend den Darstellungen in der Begründung berücksichtigt und im Übrigen zur Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Bauhofgelände“, Pliezhausen, bestehend aus dem zeichnerischen Teil vom 07.04.2021 (Anlage 1), der Satzung vom 06.09.2021 (Anlage 2) sowie dem Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 06.09.2021 (Anlage 3), werden als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften ist die Begründung vom 06.09.2021 (Anlage 4) beigelegt.

**II. Begründung**

Auf die Drucksache Nr. 49/2021 wird verwiesen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen, das Landratsamt Reutlingen hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange die in Anlage 5 beigelegte Stellungnahme vom 01.06.2021 abgegeben. Deren Inhalte sind nachstehend wiedergegeben (kursiv), soweit notwendig bewertet und mit einem Beschlussvorschlag versehen:

**Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte**

*Zu Aufstellung des Bebauungsplanes „Bauhofgelände“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nimmt das Kreisbauamt wie folgt Stellung:*

Maß der baulichen Nutzung

*Zur Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) unter der Ziffer 3.3 des Textteils, dass diese maximal 0,6 oberhalb des vorhandenen Geländes liegen darf, wird auf eine Rechtsprechung des VGH Mannheim (5. Senat, Urteil vom 09.05.2019 - 5 S 2015/17) hingewiesen, wonach die vorhandene oder die natürliche Geländeoberfläche keinen hinreichend bestimmten Bezugspunkt darstellt, wenn die Höhenlage im Plan nicht näher bestimmt ist. Aus Sicht des Kreisbauamtes sind die bislang im Lageplan enthaltenen Angaben zum bestehenden Gelände für eine nähere Bestimmung nicht ausreichend.*

### Bewertung

Als hinreichend bestimmter Bezugspunkt für die Festlegung der EFH wird die Bezugshöhe 407,50 m Höhe über NHN gewählt. Diese entspricht der gemittelten Geländehöhe im Bauhofgelände (oberer Teil). Die konkrete EFH darf maximal 60 cm über diese Bezugshöhe liegen. Die Festsetzung wurde angepasst.

Beschlussvorschlag:

Wird berücksichtigt.

### **Belange des Natur- und Landschaftsschutzes**

*Zum Bebauungsplanentwurf werden seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken vorgebracht.*

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

### **Belange des Immissionsschutzes**

*Nach Nr. 1 der Begründung (Anlass, Inhalt und Ziel der Planung) soll durch die Planung für das Bauhofgelände ein eigenständiger Bebauungsplan geschaffen werden (Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“). Bislang war diese Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet Jäcklesäcker“ integriert. Da nach Ansicht der unteren Immissionsschutzbehörde durch das Planvorhaben keine neue immissionsschutzrechtliche Situation geschaffen wird oder sich die bislang zulässige Nutzung emissionsrelevant ändert, werden keine Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht.*

*In Bezug auf mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen emissionsrelevanter Nutzung des Bauhofgeländes und der südlich des Plangebiets vorhandenen Wohnnutzung (südlich der Hohenstaufenstraße) wird auf die Abwägung der Planungsträgerin im Rahmen vorangegangener Planungsverfahren, insbesondere zur Bebauungsplanänderung „Jäcklesäcker - östlicher Teil“ von 1998 verwiesen.*

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Weitere Änderungen sind nicht notwendig, es wurde aufgrund der jüngsten Änderungen des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung lediglich noch ein redaktioneller Hinweis in Satzung und Textteil zum anwendbaren Rechtsstand aufgenommen. Es kann somit der Satzungsbeschluss gefasst und der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften können durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.

gez. Stefan Adam

### Anlagen:

Anlage 1: Zeichnerischer Teil vom 07.04.2021

Anlage 2: Satzung vom 06.09.2021

Anlage 3: Textteil und Örtliche Bauvorschriften vom 06.09.2021

Anlage 4: Begründung vom 06.09.2021

Anlage 5: Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 01.06.2021