

Gemeinde Pliezhausen  
Landkreis Reutlingen

Nr. 137/2021

Gemeinderat

Ortschaftsrat  
Gniebel

öffentlich

04.11.2021  
AZ 621.41  
Carolin Gerster

**Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften  
"Brunnenstraße/Immenstraße/Talstraße", Gniebel, im beschleunigten Verfahren nach  
§ 13a BauGB  
- Aufstellungsbeschluss  
- Entwurfsfeststellung**

**I. Beschlussvorschlag**

1. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Brunnenstraße/Immenstraße/Talstraße“, Gniebel, werden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.
2. Der Ortsbauplan Gniebel aus dem Jahr 1942 wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brunnenstraße/Immenstraße/Talstraße“ aufgehoben.
3. Die Entwürfe zur Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus dem Entwurf des Textteils vom 02.11.2021 (Anlage 3) und dem Entwurf der Satzung vom 05.11.2021 (Anlage 2) werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 05.11.2021 (Anlage 4). Des Weiteren wird den in der Anlage 1 dargestellten Eckpunkten (Handskizze) für den zeichnerischen Teil zugestimmt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

**II. Begründung**

Das Areal im Bereich des Grundstücks Immenstraße 2 in Gniebel umfasst eine Fläche von ca. 1.980 m<sup>2</sup> und ist aktuell mit einem älteren Wohnhaus mit Scheune an der Immenstraße bebaut. Im südwestlichen Grundstücksbereich steht zudem ein Schuppen, der auf Basis des damals in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Südwestlicher Ortsrand“ (Auszug siehe Anlage 6) genehmigt wurde. Dieser Bebauungsplan wurde jedoch niemals zur Rechtskraft geführt und entfaltet keinerlei Rechtswirkungen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplans Gniebel aus dem Jahr 1942 (Auszug siehe Anlage 5), der jedoch für den südwestlichen Bereich eine Bauverbotsfläche festsetzt. Lediglich im Bereich südlich des vorhandenen Gebäudes ist noch eine kleine überbaubare Fläche ausgewiesen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen

Bauvorschriften werden die bestehenden Festsetzungen des Ortsbauplans Gniebel in diesem Bereich aufgehoben. Bereits in der Vergangenheit wurde von Seiten der Grundstückseigentümer um Überprüfung gebeten, ob die Möglichkeit besteht, im südwestlichen Grundstücksbereich eine weitere Baumöglichkeit zu schaffen. Durch die Neuaufteilung der Grundstücke besteht aktuell der Wunsch zur Schaffung von zwei weiteren Baumöglichkeiten auf den Grundstücken Flst. Nrn. 126 und 125/1, jeweils Gemarkung Gniebel, zur Deckung der familiären Bedarfe. Auf die Drucksachen Nrn. 147/2016, 3/2020 und 55/2021 wird verwiesen. Das Gremium hatte damals bereits die Schaffung von zwei weiteren Baumöglichkeiten im Bereich des Grundstücks Immenstraße 2 in Gniebel durch Aufstellung eines Bebauungsplans grundsätzlich in Betracht gezogen. Generell wird die Schaffung von innerörtlichen Baumöglichkeiten sowie die damit verbundene Innenentwicklung und Nachverdichtung begrüßt. Das Areal im Bereich Brunnenstraße, Immenstraße und Talstraße bietet aufgrund der Flächengröße das Potential für eine weitere Bebauung. Vor dem Hintergrund eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und im Hinblick auf eine zeitgemäße Bauleitplanung soll die Schaffung von zwei weiteren Baumöglichkeiten ermöglicht werden. Über einen städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern ist sichergestellt, dass die neu entstehenden Baumöglichkeiten innerhalb von 5 Jahren und innerhalb von maximal 15 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften mit jeweils einem Wohngebäude bezugsfertig bebaut werden. Somit ist gewährleistet, dass keine neuen Baulücken entstehen können. Durch die Schaffung von weiteren Baumöglichkeiten auf den vorliegenden, gänzlich innerhalb des Siedlungsbereichs befindlichen Grundstücken, handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Daher wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Hierauf wird gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen. Von der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen. Somit werden als nächste Schritte im Verfahren die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass aktuell die Anfertigung des zeichnerischen Teils auf Grundlage der Eckpunkte der Handskizze zum zeichnerischen Teil erfolgt.

gez.  
Carolin Gerster

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des zeichnerischen Teils (Handskizze) vom 02.11.2021
- Anlage 2: Entwurf der Satzung vom 05.11.2021
- Anlage 3: Entwurf des Textteils vom 02.11.2021
- Anlage 4: Entwurf der Begründung vom 05.11.2021
- Anlage 5: Auszug aus dem Ortsbauplan Gniebel aus dem Jahr 1942
- Anlage 6: Auszug aus dem Bebauungsplan „Südwestlicher Ortsrand“