

18.03.2022
AZ 621.41
Stefan Adam

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Marienstraße", Pliezhausen
- Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der
Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen**

I. Beschlussvorschlag

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangene Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 08.03.2022 (Anlage 1) wird entsprechend den Darstellungen in der Begründung berücksichtigt und im Übrigen zur Kenntnis genommen.
2. Die entsprechend geänderten Entwürfe, bestehend aus dem Entwurf des zeichnerischen Teils vom 26.01.2022 (Anlage 2), dem Entwurf der Satzung vom 11.03.2022 (Anlage 3) sowie dem Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 11.03.2022 (Anlage 4), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 26.01.2022 (Anlage 5).
3. Das weitere Verfahren wird wie in der Begründung ausgeführt betrieben, die Verwaltung wird entsprechend beauftragt.

II. Begründung

Auf die Drucksache Nr. 6/2022 sowie die vorhergehenden Beratungsunterlagen in dieser Sache wird verwiesen. Vom 07.02. bis 10.03.2022 wurden die auf Grundlage des Gemeinderatsbeschluss vom 25.01.2022 geänderten Entwürfe des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften erneut öffentlich ausgelegt. Zudem wurde die erneute Behördenbeteiligung durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen, das Landratsamt Reutlingen hat die in Anlage 1 beigefügte Stellungnahme vom 08.03.2022 abgegeben. Folgende Punkte sind hierin angesprochen (Darstellung kursiv), die nachstehend bewertet (Darstellung nicht kursiv) und mit einem Beschlussvorschlag (Darstellung ebenfalls nicht kursiv) versehen sind:

Das Landratsamt Reutlingen gibt als Träger öffentlicher Belange zum überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes „Marienstraße“ in Pliezhausen und der örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet auf Grundlage der mit E-Mail vom 04.02.2022 zur Verfügung gestellten Unterlagen, Stand 26.01.2022, folgende Stellungnahme ab:

Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht werden keine Bedenken vorgebracht. Zu den Entwurfsunterlagen werden nachfolgende Anregungen/Hinweise gegeben.

Planungsrechtliche Festsetzung Nr. A.5.4.2.

Es wird angeregt zu prüfen, ob die Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen hinter der Bauflucht im vorliegenden Bestandsgebiet zweckdienlich ist. Betrachtet man das Grundstück Flst. Nr. 796/3, so ist die Errichtung einer Gerätehütte hinter der definierten Bauflucht hier quasi nicht möglich.

Dieser Hinweis ist für das Grundstück 796/3 tatsächlich zutreffend. Dort entsteht aufgrund der Definition der Baufluchten und der Platzierung des Bestandsgebäudes die Situation, dass Nebenanlagen tatsächlich faktisch nicht bzw. so gut wie nicht errichtet werden könnten. Dies, obwohl es zur Johannesstraße hin noch großzügige überbaubare Flächen gibt. Durch eine ggf. spätere Erweiterung des Gebäudes in diese Richtung wären dann Nebenanlagen hier zulässig. Es wird daher für dieses Grundstück zur Johannesstraße hin die Baugrenze als fiktive Bauflucht für die Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen definiert. Für die weiteren Baugrundstücke im Plangebiet besteht diese Situation nicht, daher sind weitere Änderungen nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Wird (teilweise) berücksichtigt.

Hinweis zu den Rechtsgrundlagen

Die im Textteil und in der Präambel der Satzung angegebene Rechtsgrundlage Landesbauordnung (LBO) entspricht nicht dem aktuellen Stand der Gesetzgebung. Die LBO wurde zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

Die Rechtsgrundlagen wurden angepasst. Es handelt sich um redaktionelle Änderungen.

Beschlussvorschlag:

Wird berücksichtigt.

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Die Anregungen aus der vorausgehenden Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurden berücksichtigt und als Hinweise in den Textteil aufgenommen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Stellungnahme des Umweltschutzamtes

Von Seiten des Umweltschutzamtes werden keine Bedenken, Anregungen und Hinweise geäußert.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB lösen Änderungen an den Bebauungsplanentwürfen nach Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eine erneute Beteiligungspflicht aus. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Diese Voraussetzungen liegen vor. Daher sind vorliegend nur die Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 796/3 als betroffene Öffentlichkeit sowie das Landratsamt als berührte Behörden erneut zu beteiligen. Im Interesse eines zeitnahen Abschluss des Bebauungsplanverfahrens und aufgrund der Geringfügigkeit der Anpassung der Entwürfe hat die Verwaltung die erneute Beteiligung vorsorglich bereits auf den Weg gebracht. Die Monatsfrist zur Stellungnahme kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen verkürzt werden. Die Stellungnahmefrist wurde dabei auf den 13.04.2022 festgelegt, was der Monatsfrist nahezu gleichkommt, aber gleichzeitig den Satzungsbeschluss für die Gemeinderatssitzung am 03.05.2022 ermöglichen würde. Angesichts der Geringfügigkeit der Anpassung (die sich für die betroffenen Grundstückseigentümer zudem positiv auswirkt) ist die Frist als ausreichend und angemessen anzusehen.

Die geänderten Entwürfe sind beigelegt (Anlagen 2 bis 5). Die Änderungen sind in roter Farbe hervorgehoben.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Stellungnahme LRA Reutlingen vom 08.03.2022
- Anlage 2: Entwurf der Planzeichnung vom 26.01.2022
- Anlage 3: Entwurf der Satzung vom 11.03.2022
- Anlage 4: Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 11.03.2022
- Anlage 5: Entwurf der Begründung vom 26.01.2022