

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 39/2022

Gemeinderat

Ortschaftsrat
Rübgarten

öffentlich

07.04.2022
AZ 621.41
Stefan Adam

**1. Änderung des Bebauungsplans "Michelreis IV (eingeschränktes Gewerbegebiet)",
Rübgarten, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
- Aufstellungsbeschluss
- Entwurfsfeststellung**

I. Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan "Michelreis IV (eingeschränktes Gewerbegebiet)", Rübgarten, wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB entsprechend den Darstellungen in der Begründung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.
2. Die Entwürfe der 1. Änderung, bestehend aus dem zeichnerischen Teil vom 07.04.2022 (Anlage 1), der Satzung vom 07.04.2022 (Anlage 2) sowie dem Textteil vom 07.04.2022 (Anlage 3), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 07.04.2022 (Anlage 4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

II. Begründung

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Michelreis IV (eingeschränktes Gewerbegebiet)“, Rübgarten, sind am 19.11.2019 in Kraft getreten. Im Zuge der Vermarktung der Gewerbeflächen wurden die Grundstücke anderweitig aufgeteilt als ursprünglich vorgesehen. Daher müssen die festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen noch an die neue Grundstückssituation angepasst werden. Diese Änderungen sind geringfügig, wie aus dem zeichnerischen Teil vom 07.04.2022 (Anlage 1) im Vergleich zum ursprünglichen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Anlage 5) ersichtlich wird. Sie berühren die Grundzüge der Planung nicht und sind städtebaulich unbedenklich. Sie ergeben sich zudem zwingend aus der neuen Grundstücksaufteilung und sind ohne zu erwartende Auswirkungen auf das benachbarte Wohngebiet.

Des Weiteren wird eine Anpassung der Festsetzung zur zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude (EFH) nötig. Der Bebauungsplan sieht hier richtigerweise eine sinkende Staffelung von Nord nach Süd vor, was

beibehalten werden soll. Es sind bislang zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten jedoch nur Anpassungen der EFH um maximal -0,5 m möglich. Zwischenzeitlich hat sich seit der ursprünglichen Bebauungsplanung als neue Erkenntnis aber herausgestellt, dass zur Vermeidung überschüssigen Erdaushubs aufgrund der ausgeführten Geländesituation im Zusammenspiel mit den mittlerweile sehr knappen Deponiekapazitäten in der Region (ein Einbau des Aushubs aus dem Gebiet auf Deponieklasse 0 ist vorliegend unzulässig) auch eine Anpassung nach oben sinnvoll und hilfreich sein kann. Daher soll auch eine Anpassung von + 0,5 m künftig möglich sein, was auch in Abhängigkeit von der konkreten Platzierung der Gebäude im Zusammenspiel mit der Neuaufteilung der Grundstücke sinnvoll sein kann. Zudem hat sich gezeigt, dass es zur Ableitung des Regenwassers in den westlich gelegenen Regenwasserkanal im freien Gefälle erforderlich sein kann, die konkrete EFH im Einzelfall noch etwas höher zu legen. Dem soll über eine Ausnahmeregelung zur Überschreitung der EFH im Einzelfall aus entwässerungstechnischen Gründen Rechnung getragen werden. Da die in der Planzeichnung festgesetzte EFH Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe bleibt, können die künftigen Gebäude absolut nicht höher werden als bereits bislang. Damit wird auch dem Vertrauensschutz der Eigentümer der benachbarten Wohnbaugrundstücke Rechnung getragen. Es handelt sich daher vor allem zunächst um eine „gebäudeinterne Angelegenheit“, ob die EFH höher liegt, ggf. mit geringfügigen, aber akzeptablen Auswirkungen auf die Gestaltung der Frei- und Zufahrtsbereiche, v.a. zur Straße Im Michelreis hin.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung hierdurch nicht berührt werden. Im vereinfachten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet, worauf im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen wird. Somit erfolgen nun zunächst die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des zeichnerischen Teils vom 07.04.2022
- Anlage 2: Entwurf der Satzung vom 07.04.2022
- Anlage 3: Entwurf des Textteils vom 07.04.2022
- Anlage 4: Entwurf der Begründung vom 07.04.2022
- Anlage 5: Zeichnerischer Teil in der bislang gültigen Fassung