

Gemeinde Pliezhausen  
Landkreis Reutlingen

Nr. 41-1/2022

Gemeinderat

Ortschaftsrat  
Gniebel

öffentlich

13.04.2022  
AZ 621.41  
Stefan Adam

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

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

**I. Beschlussvorschlag**

Der Entwurf des zeichnerischen Teils vom 08.04.2022 (Anlage 1) wird festgestellt.

Der Beschlussvorschlag der Drucksache Nr. 41/2022 bleibt im Übrigen unberührt.

**II. Begründung**

Auf die Drucksache Nr. 41/2022 wird verwiesen. Die Überarbeitung des Entwurfs des zeichnerischen Teils war nun wider Erwarten durch kurzfristig möglich. Daher kann dieser auch in der endgültigen Version (Anlage 1) festgestellt werden. Das Entwurfsdatum bleibt unverändert.

Im Übrigen bleibt der Beschlussvorschlag der Drucksache Nr. 41/2022 unberührt.

gez.  
Stefan Adam

Anlage:

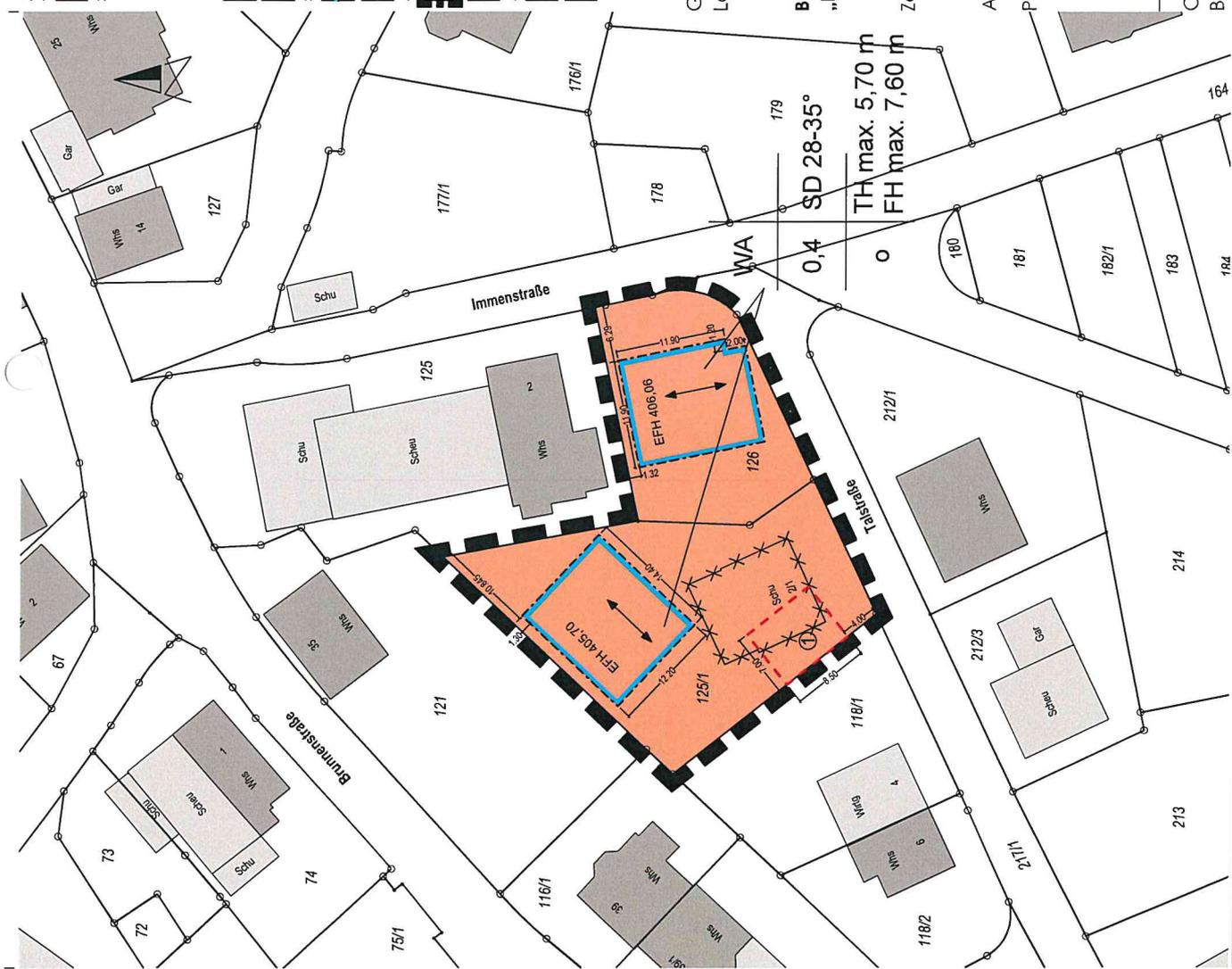
Anlage 1: Entwurf zeichnerischer Teil vom 08.04.2022

*Anlage 1  
zu BS-Nr.  
41-1/2022*



**ZEICHENERKLÄRUNG**

1. Art der baulichen Nutzung  
Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung  
Nutzungsschablone  
Art der Festsatzung: WA  
GRZ: 0,4  
Dachform und -neigung: Satteldach  
Bauweise: Offene Bauweise  
Traufhöhe max.  
Firsthöhe max.  
Erdgeschossfußbodenhöhe in m Höhe über NHN
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
Baugrenze
4. Sonstige Planzeichen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen  
Nachrichtlich: Katastergrenzen



Gemeinde Pleizhausen  
Landkreis Reutlingen

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
„Brunnenstraße/Immenstraße/Talstraße“, Gniebel**

Zeichnerischer Teil vom *08.04.2022*

Ausgefertigt!

Pleizhausen, den

Christof Dold  
Bürgermeister



GERST INGENIEURE GMBH  
Industriestraße 47 West  
D-73417 Albstadt

AUFTRAGSNR. G21536-0 MASSSTAB 1:500  
DRUCKDATEI 220413\_G21536\_BPL-E.pdf  
GEFERTIGT Mühler, den 24.01.2022  
BEARBEITET Leonie Gerst

11.04.2022  
AZ 621.41  
Stefan Adam

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

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

**I. Beschlussvorschlag**

1. Die eingegangene Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 29.03.2022 (Anlage 1) wird entsprechend der Abwägungstabelle vom 08.04.2022 (Anlage 2) berücksichtigt, nicht berücksichtigt und im Übrigen zur Kenntnis genommen.
2. Die geänderten Entwürfe, bestehend aus dem Entwurf des zeichnerischen Teils vom 08.04.2022 (Anlage 3), dem Entwurf der Satzung vom 08.04.2022 (Anlage 4) sowie dem Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 08.04.2022 (Anlage 5), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 08.04.2022 (Anlage 6).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

**II. Begründung**

Auf die Drucksache Nr. 137/2021 wird zunächst verwiesen. Nach dem Aufstellungsbeschluss fand auf Wunsch der Bauherrschaften am 30.11.2021 noch ein Gespräch statt, bei welchem Änderungswünsche hinsichtlich der vom Gemeinderat festgestellten Bebauungsplanentwürfe formuliert wurden. Dies betraf vor allem die Aufnahme einer fixen Fläche für den geplanten Ersatzbau für den Schuppen im zeichnerischen Teil anstelle der bisherigen Abstimmungsregelung, die Anpassung der EFH-Festsetzung dergestalt, dass Abweichungen hiervon auch bis + 0,5 m zulässig sein sollen (unter Beibehaltung der zulässigen Gesamthöhen) sowie die Angleichung der Möglichkeiten für Trauf- und Firsthöhe bei beiden Baumöglichkeiten. Da alle Wünsche städtebaulich unbedenklich sind, hat die Verwaltung diese aus Effizienzgründen vor Auslegung der Entwürfe aufgenommen. Sie bedürfen aber insofern der nachträglichen Billigung durch den Gemeinderat zum jetzigen Zeitpunkt.

Weiterer Gegenstand des Gesprächs war nochmals die Frage nach der Notwendigkeit eines Bebauungsplans überhaupt sowie der Festsetzungen für Dachgauben und Quergiebel. Die Verwaltung hat hierzu nochmals ausführlich dargelegt, dass der planerische Umgang der Gemeinde mit solchen Situationen seit einigen Jahren vorsieht, dass nicht neue Situationen geschaffen werden, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind (und dementsprechend unerwünschte Fehlentwicklungen beinhalten können), sondern vielmehr die Schaffung neuen Baurechts dann auch mit der Festlegung der notwendigen planungsrechtlichen und gestalterischen Vorgaben begleitet wird. Dies, um eine geordnete, nachhaltige und gebietsverträgliche Entwicklung zu gewährleisten. Dementsprechend gab es zu dieser Angelegenheit schon am 20.09.2016 einen entsprechenden Gemeinderatsbeschluss zur Notwendigkeit eines Bebauungsplans (vgl. Drucksache Nr. 147/2016); die Notwendigkeit eines Bebauungsplans wurde dazuhin am 21.01.2020 (vgl. Drucksache Nr. 3/2020) und am 20.04.2021 (vgl. Drucksache Nr. 55/2021) erneut bestätigt. Hierüber hat die Verwaltung stets zeitnah und vor allem belegbar eindeutig kommuniziert.

In der Drucksache Nr. 55/2021, mithin im Gemeinderatsbeschluss vom 20.04.2021, war ebenfalls bereits die Geltung der gemeindeweit angewandten Vorgaben für Dachaufbauten und Quergiebel beinhaltet, auch das hat die Verwaltung im Nachgang in aller Eindeutigkeit kommuniziert. Sie bedauert daher sehr, dass sie im Rahmen bzw. Nachgang der Sitzung des Ortschaftsrats Gniebel am 15.11.2021 (Beratung Aufstellungsbeschluss und Entwürfe) den Eindruck gewinnen musste, man werfe ihr vor, dass sie diesbezügliche Versprechungen und Zusagen der Bauherrschaft gegenüber nicht eingehalten habe. Anhand der Chronologie und der vorstehend genannten Eckpunkte kann indes eindeutig belegt werden, dass dies nicht der Fall ist. Vielmehr hat die Verwaltung bei der Erarbeitung der Bebauungsplanentwürfe, eben mit der Ausnahme der Vorgaben für Dachaufbauten und Quergiebel, die vorgelegten Bauentwürfe der Bauherrschaft berücksichtigt und abgebildet. Für eine anderweitige Verfahrensweise hinsichtlich der Anwendung der gemeindeweiten Vorgaben für Dachaufbauten und Quergiebel hätte sie überdies angesichts der klaren Beschlusslage des Gemeinderats ohnehin kein Mandat gehabt. Die der Entwurfserarbeitung zugrundeliegenden Bauentwürfe hätten überdies nur sehr geringfügig angepasst werden müssen, sodass auch -unbeschadet der vorigen Ausführungen- in der Sache selbst eine Lösung problemlos und ohne unverhältnismäßige Auswirkungen auf die Bauplanungen möglich gewesen wäre. Im Rahmen des Gesprächs wurde die Verwaltung hingegen mit sehr viel weitergehenden Bauwünschen hinsichtlich der Zulässigkeit von Quergiebeln und Dachaufbauten eines der beiden Bauherren konfrontiert, die ihr bislang schlicht unbekannt waren und die sie insofern auch schon deshalb nicht hätte berücksichtigen können. Im Ergebnis jedenfalls ist die Verwaltung daher der festen Auffassung, dass sie ihre Beratungstätigkeit belegbar korrekt ausgeübt hat. Dass dabei unterschiedliche Meinungen und Wünsche bezüglich der konkreten Ausgestaltung der Baumöglichkeiten bestehen können, will sie dabei nicht in Abrede stellen, auch nicht, dass es aus Sicht der Bauherrschaft natürlich legitim ist, sich weitergehende Möglichkeiten zu wünschen.

Zwischenzeitlich wurde die öffentliche Auslegung der Entwürfe und die Behördenbeteiligung durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen, das Landratsamt Reutlingen hat die in der Anlage 1 beigefügte Stellungnahme vom 29.03.2022 abgegeben. Die Stellungnahme ist in der Abwägungstabelle vom 08.04.2022 (Anlage 2) dargestellt, soweit erforderlich bewertet und mit einem Beschlussvorschlag versehen. Die daraus resultierenden Änderungen sind in die Entwürfe eingearbeitet. Lediglich der überarbeitete Entwurf des zeichnerischen Teils lag zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieser Drucksache noch nicht vor, weshalb hier in der Anlage 3 lediglich eine Handskizze zur Verdeutlichung der nötigen Anpassungen beigefügt ist.

Die geänderten Entwürfe sind nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen und der erneuten Behördenbeteiligung zuzuführen, was nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat und Vorliegen des überarbeiteten zeichnerischen Teils schnellstmöglich erfolgen soll. Die Verwaltung ist dabei bestrebt, das Bebauungsplanverfahren bis Sommer abgeschlossen bzw. zumindest das Stadium der Planreife nach § 33 BauGB, ab welchem frühestens Baugenehmigungen erteilt werden können, erreicht zu haben.

gez.  
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Stellungnahme Landratsamt Reutlingen vom 29.03.2022
- Anlage 2: Abwägungstabelle vom 08.04.2022
- Anlage 3: Entwurf zeichnerischer Teil vom 08.04.2022
- Anlage 4: Entwurf Satzung vom 08.04.2022
- Anlage 5: Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 08.04.2022
- Anlage 6: Entwurf Begründung vom 08.04.2022