

06.07.2022
AZ 621.41
Stefan Adam

**Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Im Juchtlén",
Pliezhausen, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 2030/1, Gemarkung Pliezhausen, im
beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
- Satzungsbeschluss**

I. Beschlussvorschlag

1. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen des Regionalverbands Neckar-Alb vom 16.03.2022 (Anlage 1), des Regierungspräsidiums Tübingen vom 21.03.2022 (Anlage 2) sowie des Landratsamts Reutlingen vom 29.03.2022 (Anlage 3) werden entsprechend den Darstellungen in der Begründung berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der Nachbarbeteiligung nach § 55 LBO zum Bauantrag der Kreisbaugesellschaft Tübingen zur Realisierung der in diesem Bebauungsplanverfahren vorgesehenen Gebäudeaufstockung Juchtlénstraße 33 und 35 eingegangenen Nachbareinwendungen (Anlagen 4 und 5) werden explizit in die bauplanungsrechtliche Abwägung einbezogen und entsprechend den Darstellungen in der Abwägungstabelle vom 06.07.2022 (Anlage 6) behandelt.
3. Die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführte Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vom 15.02.2022 (Anlage 7), der Satzung vom 06.07.2022 (Anlage 8) sowie dem Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 06.07.2022 (Anlage 9), wird als Satzung beschlossen. Der Satzung beigefügt ist die Begründung vom 06.07.2022 (Anlage 10).

II. Begründung

Auf die Drucksache Nr. 82/2021 wird verwiesen. Mit dieser wurden bereits die im Rahmen der ersten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen abgearbeitet und das Verfahren nach aktuellem Planungsrecht neu eingeleitet (zwischenzeitliche BauGB- und BauNVO-Novelle). Schon seinerzeit waren keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, sondern nur von den Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangen. Vom 28.02. bis 31.03.2022 wurden die überarbeiteten Entwürfe öffentlich ausgelegt, zudem wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Aus der Öffentlichkeit sind erneut keine Stellungnahmen und sonstigen Äußerungen eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind die in den Anlagen 1 bis 3 beigefügten Stellungnahmen des Regionalverbands Neckar-Alb, des Regierungspräsidiums Tübingen sowie des Landratsamts Reutlingen eingegangen. Diese bedingen allesamt keine weiteren Änderungen an den Entwürfen und können insofern zur Kenntnis genommen werden. Der Hinweis des Landratsamts auf die zu beachtenden Umstände im Rahmen der Anwendung des § 17 BauNVO wurde bereits bislang in der Begründung und den Abwägungsentscheidungen berücksichtigt. Ebenfalls berücksichtigt wurden in den ausgelegten Entwürfen kleinere Anpassungen aufgrund der finalen Abstimmung mit der Baugesuchsplanung (Entwurfsdaten angepasst und Rechtsgrundlagen BauGB und LBO aktualisiert, Formulierungen „im Einvernehmen mit der Gemeinde“ gestrichen, Höhenüberschreitung mit techn. Anlagen bis 372,00 m statt 371,30 m (aufgrund Hinweis Architekturbüro für Solaranlagen), Anpassungen der Vorgaben zur Fassadengestaltung und zur Gestaltung von Nebengebäuden, Festsetzung einer GFZ von 1,4 aufgrund des Hinweises des Landratsamts Reutlingen in der ursprünglichen Behördenbeteiligung).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Der Bebauungsplanentwurf hat damit Planreife nach § 33 BauGB erreicht. Die Kreisbaugesellschaft Tübingen hat zwischenzeitlich das zur Realisierung der vorgesehenen Sanierung und Aufstockung nötige Baugesuch eingereicht. Dieses wurde vom Bauausschuss in seiner Sitzung am 28.06.2022 bereits behandelt (vgl. Drucksache Nr. 66/2022). In diesem Kontext wurde auch auf die im Rahmen der Nachbarbeteiligung zu dem Baugesuch nach § 55 LBO eingegangenen Einwendungen verwiesen. Das Einvernehmen der Gemeinde zu dem Bauvorhaben wurde vom Bauausschuss erteilt. § 4a Abs. 6 BauGB bestimmt:

Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist. Satz 1 gilt für in der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebene Stellungnahmen nur, wenn darauf in der Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 zur Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen worden ist.

In der ortsüblichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt der Gemeinde vom 18.02.2022 wurde auf diesen Umstand hingewiesen. Insofern könnten die Stellungnahmen, die sich ohnehin nicht auf den Bebauungsplan beziehen, sondern auf das Baugesuch, theoretisch zunächst unberücksichtigt bleiben. Aufgrund des Umstands, dass der Satzungsbeschluss aber noch nicht gefasst wurde und die Gemeinde den Inhalt der Stellungnahmen nun kennt und diese sich inhaltlich eher auf die Planung an sich beziehen, sollten diese aus Gründen der Rechtssicherheit in die Abwägungsentscheidung einbezogen werden. Die Stellungnahmen sind in der in Anlage 6 beigefügten Abwägungstabelle dargestellt, bewertet und mit einem Beschlussvorschlag versehen. Änderungsbedarfe ergeben sich hierdurch nicht. Insofern kann der Satzungsbeschluss gefasst und durch ortsübliche Bekanntmachung zur Rechtskraft geführt werden. Die

Nachbareinwendungen werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, in dessen Rahmen sie eingegangen sind, der unteren Baurechtsbehörde beim Landratsamt Reutlingen zur Entscheidung vorgelegt. Sie sind in den öffentlichen Unterlagen aus Datenschutzgründen anonymisiert, für den Gemeinderat sind die nötigen persönlichen Daten in der nichtöffentlichen Anlage zu dieser Drucksache beigefügt.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Stellungnahme des Regionalverbands Neckar-Alb vom 16.03.2022
- Anlage 2: Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 21.03.2022
- Anlage 3: Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 29.03.2022
- Anlagen 4 und 5: Nachbareinwendungen zum Bauvorhaben Juchtlstraße 33 und 35
- Anlage 6: Abwägungstabelle vom 06.07.2022
- Anlage 7: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans vom 15.02.2022
- Anlage 8: Satzung vom 06.07.2022
- Anlage 9: Textteil und Örtliche Bauvorschriften vom 06.07.2022
- Anlage 10: Begründung vom 06.07.2022