

06.10.2022  
AZ 621.41  
Stefan Adam

**Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Ortszentrum - 3. Erweiterung (nördlich der Wilhelmstraße)", Pliezhausen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

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

**I. Beschlussvorschlag**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen vom 04.04.2022 (Anlage 1) und des Regionalverbands Neckar-Alb vom 18.05.2022 (Anlage 2) werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 04.05.2022 (Anlage 3) wird entsprechend den Darstellungen in der Begründung berücksichtigt und im Übrigen zur Kenntnis genommen.
2. Die geänderten Entwürfe des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus dem Entwurf des zeichnerischen Teils vom 30.08.2022 (Anlage 4), dem Entwurf der Satzung vom 30.08.2022 (Anlage 5) sowie dem Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 30.08.2022 (Anlage 6), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 30.08.2022 (Anlage 7), der nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ist.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

**II. Begründung**

Auf die seitherigen Beratungen im Gemeinderat, zuletzt zu Drucksache Nr. 10/2022, wird verwiesen. Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Regierungspräsidium Tübingen vom 04.04.2022 (Anlage 1)
- Regionalverband Neckar-Alb vom 18.05.2022 (Anlage 2)
- Landratsamt Reutlingen vom 04.05.2022 (Anlage 3)

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen des Regierungspräsidiums sowie des Regionalverbands bedingen keine Änderungen an den Entwürfen und können zur Kenntnis

genommen werden. Die Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen ist nachfolgend bewertet und mit Beschlussvorschlägen versehen. Die entsprechenden Änderungen sind in die Entwürfe eingearbeitet.

### **Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 04.05.2022**

Das Landratsamt Reutlingen gibt als Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Ortszentrum - 3. Erweiterung (nördlich der Wilhelmstraße)“ auf der Grundlage der von der Gemeinde Pliezhausen mit E-Mail vom 23.03.2022 übersandten Unterlagen folgende Stellungnahme ab:

### **Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte**

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht werden *keine Bedenken oder Anregungen* vorgebracht.

#### Hinweise

- Nach der örtlichen Bauvorschrift Nr. B.4. sollen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sein. Das Kreisbauamt möchte hierzu ergänzend und der Vollständigkeit halber anmerken, dass laut Rechtsprechung eine Ausdehnung der in § 11 Abs. 4 geregelten Einschränkung der Außenwerbung mit Hilfe einer örtlichen Bauvorschrift auf beispielsweise auch Mischgebiete nicht zulässig ist (siehe BVerwG, Urteil vom 28.04.1972 - IV C 11.69 / Verstoß gegen Artikel 14 GG).

#### Bewertung und Beschlussvorschlag:

*Auf die entsprechende Einschränkung wird verzichtet.*

- Gemäß § 2 Abs. 3 Planzeichenverordnung (PlanZV) sollen die verwendeten Planzeichen im Bauleitplan erklärt werden. Dementsprechend müsste die Zeichenerklärung zum zeichnerischen Teil noch um die Darstellung der „Von *Bebauung freizuhalten*de Flächen“ (Planungsrechtliche Festsetzung Nr. A.6.) ergänzt werden.

- Die Zeichenerklärung zum zeichnerischen Teil stellt die außerhalb des Geltungsbereichs eingetragenen, zu erhaltenden Bäume, als

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

dar.

Da außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine Festsetzungen getroffen werden können, kann es sich allenfalls um eine nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handeln und sollte daher entsprechend verdeutlicht werden.

#### Beschlussvorschlag:

*Wird berücksichtigt.*

## **Belange des Natur- und Landschaftsschutzes**

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde werden prinzipiell keine Bedenken zum geplanten Bebauungsplan geäußert, da er Bereich größtenteils bereits bebaut ist. Es wird lediglich angemerkt, dass lebende Einfriedungen (Hecken) nur aus heimischen Gehölze zugelassen werden und Pflanzungen von Nadelgehölzhecken wie Thuja stattdessen nicht zulässig sein sollten. Wünschenswert wäre es zudem Pflanzungen ausschließlich (statt wie bisher nur vorzugsweise) mit heimischen Pflanzen als zulässig anzusehen (ÖBV, Ziffer 3).

Beschlussvorschlag:  
*Wird berücksichtigt.*

## **Belange des Immissionsschutzes**

Die von der unteren Immissionsschutzbehörde in der Stellungnahme vom 26.09.2018 aufgeführte Hinweis, die erhebliche Minderung des immissionsschutzrechtlichen Schutzniveaus in der Abwägung mit entsprechendem Gewicht zu behandeln, ist erfolgt. Eine entsprechende Aussage wurde unter Nr. 7.1 in die Begründung aufgenommen.

Die untere Immissionsschutzbehörde bringt keine weiteren Hinweise oder Bedenken gegen das Planvorhaben vor.

Beschlussvorschlag:  
*Kenntnisnahme.*

Zwischenzeitlich wurde das im Plangebiet gelegene Grundstück Flst. Nr. 1341/1 veräußert und soll zusammen mit dem Flst. Nr. 1340/1 mit zwei Wohn- und Geschäftshäusern mit gemeinsamer Tiefgarage und Treppenhaus bebaut werden (erster Bebauungsvorschlag siehe Anlage 8). Die gemeinsame Bebauung strebt nach einer höheren Effizienz und löst in der gemeinschaftlichen Tiefgarage die bislang bestehenden Stellplatzprobleme. Sie ist daher aus Sicht der Verwaltung sehr zu begrüßen. Dies macht die jedoch die Anpassung der Festsetzung zur Bauweise (Längenbeschränkung entlang der Wilhelmstraße max. 22,5 m) erforderlich, hier soll im Rahmen einer Ausnahmeregelung auf solche Situationen reagiert werden können. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände werden gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl angerechnet. Die Gemeinde kann hiervon abweichende Regelungen treffen. Dies ist nicht gewünscht, da die Dachgeschosse ausgenutzt werden können sollen. Ein entsprechender Hinweis wird daher zur Unterstreichung des Planungswillens der Gemeinde bei der GFZ-Festsetzung im Textteil aufgenommen.

Durch die vorgenommenen Änderungen sind die Entwürfe erneut auszulegen und die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen (§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

gez.  
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 04.04.2022
- Anlage 2: Stellungnahme des Regionalverbands Neckar-Alb vom 18.05.2022
- Anlage 3: Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 04.05.2022
- Anlage 4: Entwurf des zeichnerischen Teils vom 30.08.2022
- Anlage 5: Entwurf der Satzung vom 30.08.2022
- Anlage 6: Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 30.08.2022
- Anlage 7: Entwurf der Begründung vom 30.08.2022
- Anlage 8: Bebauungsvorschlag für die Flst. Nrn. 1340/1 und 1341/1