

14.04.2023  
AZ 621.41  
Stefan Adam

**Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Hinter Gärten II",  
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 geänderter Entwürfe**

**I. Beschlussvorschlag**

1. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangene Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 08.03.2023 (Anlage 1) wird entsprechend den Darstellungen in der Begründung berücksichtigt und im Übrigen zur Kenntnis genommen.
2. Die geänderten Entwürfe der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus dem Entwurf des Änderungsdeckblatts 1 zum zeichnerischen Teil vom 14.04.2023 (Anlage 2), dem Entwurf des Änderungsdeckblatts 2 zum zeichnerischen Teil vom 14.04.2023 (Anlage 3), dem Entwurf der Satzung vom 14.04.2023 (Anlage 4) sowie dem Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 14.04.2023 (Anlage 5), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 14.04.2023 (Anlage 6).

**II. Begründung**

Auf die Drucksache Nr. 2/2023 wird verwiesen. Zwischenzeitlich wurden die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt, aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen, aus der Behördenbeteiligung ging die in Anlage 1 beigefügte Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 08.03.2023 ein. Diese ist nachfolgend dargestellt, bewertet und mit einem Beschlussvorschlag versehen. Die entsprechenden Änderungen wurden in die Entwürfe eingearbeitet.

**Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 08.03.2023**

**Planungsrechtliche und Städtebauliche Gesichtspunkte**

Zum geänderten Entwurf werden seitens des Kreisbauamtes nachfolgend dargestellte Anregungen und Hinweise gegeben.

Ausführungen unter Ziffer I. des Textteils

Der klärende Hinweis auf Seite 14 der Abwägungstabelle vom 12.01.2023 zu „von der Änderung nicht berührte Festsetzungen“ wird zur Kenntnis genommen. Eine

klarstellende Ergänzung von Satz 2 unter Ziffer I. des Textteils („Alle zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans..., die nicht durch die zeichnerischen Festsetzungen dieser Änderung...“) wäre wünschenswert.

Bewertung und Beschlussvorschlag:

Die entsprechende Klarstellung wird vorgenommen. Wird berücksichtigt.

Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 3. Maß der baulichen Nutzung und Nr. 6. Stellung und Anordnung der Gebäude

Die Festsetzungen beziehen sich auf die Eintragungen im „Lageplan (Plan 1)“. Es wird angeregt klarzustellen, auf welchen Lageplan sich die Bezeichnung „Plan 1“ bezieht.

Bewertung und Beschlussvorschlag:

Hier wurden die Formulierungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Beim Plan 1 handelt es sich um den zeichnerischen Teil in der Fassung vom 12.06.1974, in Kraft getreten am 20.12.1974, zuletzt geändert durch Deckblatt vom 14.06.2004, rechtskräftig seit 17.09.2004. Der Textteil wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt. Wird berücksichtigt.

Örtliche Bauvorschrift Nr. 2. Geländegestaltung

Es wird darauf hingewiesen, dass die natürliche Geländeoberfläche in Anlehnung an eine Rechtsprechung des VGH Mannheim (5. Senat, Urteil vom 09.05.2019 - 5 S 2015/17) keinen hinreichend bestimmten Bezugspunkt darstellt, wenn die Höhenlage im Plan nicht näher bestimmt ist.

Bewertung und Beschlussvorschlag:

Es liegt mit der Darstellung des natürlichen Geländes zum Zeitpunkt der Planaufstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sowie dem Geländegestaltungsplan zum Baugebiet „Hinter Gärten“ („Plan 2“) eine entsprechende Plangrundlage vor, auf die Bezug genommen wird. Die Formulierung in der Örtlichen Bauvorschrift wird entsprechend ergänzt. Wird berücksichtigt.

Redaktioneller Hinweis zu den Rechtsgrundlagen

Die im Textteil und in der Präambel der Satzung angegebenen Rechtsgrundlagen entsprechen z. T. nicht dem aktuellen Stand der Gesetzgebung. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6). Zwischenzeitlich wurde auch die Gemeindeordnung (GemO) angepasst, diese wurde zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42).

Bewertung und Beschlussvorschlag:

Die Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert. Wird berücksichtigt.

Darstellungen im Änderungsdeckblatt 2

- Da die verwendeten Planzeichen nicht erläutert werden, sind beispielsweise die Eintragungen „K 0“ oder „K 50“ in der Nutzungsschablone nicht nachvollziehbar.
- Das Deckblatt enthält keine Maßstabsangabe.

Bewertung und Beschlussvorschlag:

Das Änderungsdeckblatt 2 wird entsprechend angepasst und mit einer Erläuterung versehen. Wird berücksichtigt.

**Belange des Natur- und Landschaftsschutzes**

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde werden keine Bedenken, Hinweise oder weitere Anregungen vorgebracht.

Beschlussvorschlag:

Kennntnisnahme

**Stellungnahme des Umweltschutzamtes**

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

Beschlussvorschlag:

Kennntnisnahme

Zwischenzeitlich ist im Zusammenhang mit einer Voranfrage für das Grundstück Birkenweg 9 weiterer Änderungsbedarf aufgetreten. Dieses Grundstück war zusammen mit dem heutigen Grundstück Birkenweg 7 für eine gemeinsame Bebauung vorgesehen, wurde jedoch geteilt und mit einem Doppelhaus bebaut. Hier wird schon heute im Bestand die bislang festgesetzte GRZ von 0,3 und auch die im Rahmen der laufenden Änderung vorgesehene erhöhte GRZ von 0,35 überschritten, Erweiterungen sind mithin gar nicht mehr möglich. Es wird daher vorgeschlagen, die Festsetzung zur GRZ nochmals dahingehend anzupassen, dass bei Doppelhausgrundstücken und Grundstücken mit weniger als 300 m<sup>2</sup> maßgebender Grundstücksfläche eine GRZ von 0,4 gilt. Damit wären ausreichend Spielräume gegeben und gleichzeitig der Gebietscharakter gewahrt.

Sofern im Rahmen der neuerlichen Auslegung und Beteiligung keine wesentlichen Änderungsbedarfe mehr auftreten, kann nach diesen Schritten der Satzungsbeschluss erfolgen und das Verfahren abgeschlossen werden.

gez.

Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 08.03.2023
- Anlage 2: Entwurf des Änderungsdeckblatts 1 zum zeichnerischen Teil vom 14.04.2023
- Anlage 3: Entwurf des Änderungsdeckblatts 2 zum zeichnerischen Teil vom 14.04.2023
- Anlage 4: Entwurf der Satzung vom 14.04.2023
- Anlage 5: Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 14.04.2023
- Anlage 6: Entwurf der Begründung vom 14.04.2023