

26.06.2023
AZ 621.41
Stefan Adam

**Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Am Käppele",
Pliezhausen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
- Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der
Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen
- Feststellung geänderter Entwürfe**

I. Beschlussvorschlag

1. Die im Rahmen der öffentlichen Entwurfsauslegung sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit 1 vom 14.09.2022, 2 vom 26.09.2022 und 3 vom 19.10.2022 (Anlagen 1 bis 3) sowie des Landratsamts Reutlingen vom 28.09.2022 (Anlage 4) werden entsprechend den Darstellungen in der Abwägungstabelle vom 26.06.2023 (Anlage 5) berücksichtigt, nicht berücksichtigt und im Übrigen zur Kenntnis genommen.
2. Die geänderten Entwürfe des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung vom 26.06.2023 (Anlage 6), der Satzung vom 26.06.2023 (Anlage 7) sowie dem Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 26.06.2023 (Anlage 8), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der geänderte Entwurf der Begründung vom 26.06.2023 (Anlage 9).
3. Es wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass im Rahmen der erneuten Entwurfsauslegung sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

II. Begründung

Der Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.07.2022 beschlossen, den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Am Käppele“, Pliezhausen, aufzustellen (vgl. Drucksache Nr. 82/2022); mit dem Planwerk sollen die Voraussetzungen für die Realisierung des Wohnbauprojekts Haldenstraße 1 geschaffen werden (vgl. Drucksache Nr. 46/2021). Vom 22.08. bis 30.09.2022 wurde die öffentliche Entwurfsauslegung durchgeführt, ferner wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Aus der Öffentlichkeit sind drei Stellungnahmen eingegangen, einmal vom 14.09.2022 (Anlage 1), einmal vom 26.09.2022 (Anlage 2) und einmal vom

19.10.2022 (Anlage 3), diese sind aus Datenschutzgründen anonymisiert, die persönlichen Daten der Einwender sind für den Gemeinderat zur sachgerechten Beurteilung in der nichtöffentlichen Anlage beigefügt. Zudem ging die in Anlage 4 beigefügte Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 28.09.2022 ein. Die Stellungnahmen sind in der Abwägungstabelle vom 26.06.2023 (Anlage 5) dargestellt, bewertet und mit einem Beschlussvorschlag versehen. Die daraus resultierenden Änderungen sind in die Entwürfe eingearbeitet.

Weitere Änderungen an denselben ergeben sich aus der Weiterentwicklung der Bauplanung:

- Aufgrund der geringen Anschlusswerte des Stromnetzes im Gebiet und des Umstands, dass die Wärmeversorgung der geplanten Gebäude auf strombasierte Anlagen ausgerichtet ist und die geplante Eigenstromerzeugung durch solare Strahlungsenergie hierfür nicht ausreicht, ist der Bau einer Trafostation erforderlich. Diese soll zur Vermeidung weiterer Tiefbaumaßnahmen nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück untergebracht werden, sodass hier eine entsprechende Anpassung der Festsetzungen zu Nebenanlagen erforderlich war.
- Als Alternative zur geplanten Tiefgarage prüft die Kreisbau aus Effizienzgründen ein PKW-Stellplatzsystem. Dieses soll in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Hierfür sollen ggf. im Erdgeschoss der drei Wohnhäuser Garagentore entstehen, über die die Fahrzeuge auf zwei Stockwerken (Untergeschoss und Erdgeschoss) verteilt werden können. Momentan ist aber aufgrund der überschaubaren Marktsituation noch offen, ob ein solches System realisiert wird, weshalb in Form einer Angebotsplanung auch die Möglichkeit einer Tiefgarage planungsrechtlich weiterhin vorgesehen werden soll.
- Anpassung der EFH-Festsetzung, Erweiterung der Spielräume auf +/- 0,3 m, bislang +/- 0,25 m
- Begrenzung der Überschreitung zulässiger Gebäudehöhen mit Attiken auf max. 0,5 m; Zulassung Erhöhung Dachhaut hinter Attika mit Überschreitung der zulässigen Höhe auf max. 0,3 m; diese Regelung dient dem Nachbartschutz, da bislang die Attikahöhe nicht beschränkt war, diese aber umlaufend die städtebaulich wirksame Gebäudeansicht beeinflusst. Hinter Attika kann die Dachhaut die zulässige Gebäudehöhe um max. 0,3 m überschreiten, da dieser hinter Attika nicht sichtbar ist.

Die geänderten Entwürfe sind gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen und in die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu geben. Hierbei soll gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen, die im Text rot gekennzeichnet sind, abgegeben werden können.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 14.09.2022
- Anlage 2: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 26.09.2022
- Anlage 3: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 19.10.2022
- Anlage 4: Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 28.09.2022
- Anlage 5: Abwägungstabelle vom 26.06.2023
- Anlage 6: Entwurf der Planzeichnung vom 26.06.2023
- Anlage 7: Entwurf der Satzung vom 26.06.2023
- Anlage 8: Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 26.06.2023
- Anlage 9: Entwurf der Begründung vom 26.06.2023

Nichtöffentliche Anlage