

Gemeinde Pliezhausen  
Landkreis Reutlingen

Nr. 117/2023

Gemeinderat

Ortschaftsrat  
Gniebel

öffentlich

28.11.2023  
AZ 621.41  
Stefan Adam

**Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Walddorfer Wasen I", Gniebel, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 1140/11, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB  
- Satzungsbeschluss**

**I. Beschlussvorschlag**

1. Die Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 27.09.2023 (Anlage 1) wird entsprechend den Darstellungen in der Begründung berücksichtigt, nicht berücksichtigt und im Übrigen zur Kenntnis genommen.
2. Die Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Walddorfer Wasen I“, Gniebel, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 1140/11, bestehend aus der Planzeichnung vom 28.11.2023 (Anlage 2), der Satzung vom 28.11.2023 (Anlage 3) sowie dem Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 28.11.2023 (Anlage 4), wird als Satzung beschlossen. Der Satzung beigefügt ist die Begründung vom 28.11.2023 (Anlage 5).

**II. Begründung**

Auf die Drucksache Nr. 72/2023 wird verwiesen. Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen, das Landratsamt Reutlingen hat im Rahmen der Behördenbeteiligung die in Anlage 1 beigefügte Stellungnahme vom 27.09.2023 abgegeben. Diese ist nachfolgend wiedergegeben, bewertet und jeweils mit einem Beschlussvorschlag versehen. Die daraus resultierenden Änderungen wurden in die Entwürfe eingearbeitet, sie lösen keine neuerliche Auslegungs- und Beteiligungspflichten aus, weshalb das Verfahren mit dem Satzungsbeschluss und dem anschließenden Inkrafttreten der Änderung abgeschlossen werden kann.

## **Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 27.09.2023**

### **Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte**

*Zu der geplanten Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht keine Bedenken vorgebracht. Zu den mit E-Mail der Gemeinde vom 31.07.2023 übersandten Entwurfsunterlagen werden nachfolgend aufgeführte Anregungen/Hinweise gegeben.*

### Beschränkung der Nachverdichtung auf einzelnes Grundstück

*Gemäß den Ausführungen in der Begründung ist die beabsichtigte Änderung eine Maßnahme der Innenentwicklung, die der moderaten Ausweitung der Baumöglichkeiten auf einer bislang nicht überbaubaren Innenbereichsfläche sowie der weiteren Nachverdichtung dienen soll.*

*Es wird angeregt, die damit verbundene Zielsetzung einer effizienteren Flächennutzung im Bestand, die eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entsprechend reduziert, nicht nur im Bedarfsfall anlassbezogen auf ein einzelnes Grundstück zu beschränken, sondern im weiteren Verfahren zu prüfen, ob entsprechende oder vergleichbare Änderungen im Sinne einer Bauleitplanung auch im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplans „Walddorfer Wasen I“ in Frage kommen und damit ein weiterer Beitrag zur Innenentwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB („Innen- vor Außenentwicklung“) geleistet werden kann.*

### Bewertung der Verwaltung:

Dieser Hinweis ist grundsätzlich berechtigt und nachvollziehbar. Es gibt auch im weiteren Gebiet des Bebauungsplans mit Sicherheit Grundstücke, die für eine weitere Nachverdichtung in Frage kommen. Bislang hat sich aber die Vorgehensweise bewährt, in solchen Fällen im Einzelfall die Erweiterung von Baurechten zu prüfen und ggf. umzusetzen. Dies dient der beschleunigten Erlangung des jeweiligen Baurechts und der Verfahrenseffizienz, wohingegen eine Angebotsplanung für den gesamten Bereich sehr aufwendig wäre. Dazuhin kommt, dass nach der Beschlusslage des Gemeinderats in derlei Fällen die Planungsbegünstigten die Verfahrenskosten zu tragen haben und die neu entstehenden Baurechte mit einer Bauverpflichtung belegt werden müssen, um den mit der Planung verfolgten Zweck abzusichern. Hierzu sind in der Regel nur die Grundstückseigentümer bereit, die einen konkreten Bauwunsch haben, weshalb die gewählte Vorgehensweise regelmäßig erforderlich ist, um die Zielsetzungen der Beschlusslage des Gemeinderats entsprechend abzusichern.

### Beschlussvorschlag:

Kennntnisnahme / wird nicht berücksichtigt.

### Gegenstand und Inhalt der Änderung

*Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans „Walddorfer Wasen I“ wird insgesamt ein neues Planwerk mit eigenständiger zeichnerischer und textlicher Plangrundlage geschaffen, das für das Flurstück Nr. 1140/11 an die Stelle des bisher geltenden Bebauungsplans tritt. Der Ursprungsplan gilt nur für den nicht von der Änderung erfassten Bereich weiter. Daher erscheint es zweckdienlich, dies ggf. auch in der Bezeichnung des neuen, selbständigen Bebauungsplanes*

zum Ausdruck zu bringen; Beispiel: Bebauungsplan „Walddorfer Wasen I Flst. Nr. 1140/11“

Bewertung der Verwaltung:

Auch dieser Hinweis ist grundsätzlich berechtigt. In der Planungshistorie der Gemeinde Pliezhausen hat es sich aber eingebürgert, derartige Verfahren weiterhin als Änderung des jeweiligen Planwerks zu bezeichnen, auch, um die Historie und den Bezug zum Ursprungsplan zu verdeutlichen. Daran sollte aus Sicht der Verwaltung festgehalten und keine neue Benennungssystematik eingeführt werden.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme / wird nicht berücksichtigt.

Hinweis zu den Rechtsgrundlagen

*Die im Textteil und in der Satzung angegebenen Rechtsgrundlagen entsprechen z. T. nicht dem aktuellen Stand der Gesetzgebung, da diese zwischenzeitlich angepasst wurde. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176). Die Gemeindeordnung (GemO) ist zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) geändert worden.*

Bewertung der Verwaltung:

Die Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert.

Beschlussvorschlag:

Wird berücksichtigt.

**Sonstige vom Landratsamt geprüfte Belange**

*Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde und seitens des Umweltschutzamtes werden keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise zur geplanten Bebauungsplanänderung vorgebracht.*

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

gez. Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 27.09.2023
- Anlage 2: Planzeichnung vom 28.11.2023
- Anlage 3: Satzung vom 28.11.2023
- Anlage 4: Textteil und Örtliche Bauvorschriften vom 28.11.2023
- Anlage 5: Begründung vom 28.11.2023