

14.08.2019
AZ 632.6
Stefan Adam

Bauvorhaben Hauptstraße 25, Rübgarten

I. Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB zur Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre wird nicht erteilt.
2. Es wird bei der unteren Baurechtsbehörde beim Landratsamt Reutlingen beantragt, den Bauantrag zum Umbau und zur Nutzungsänderung des Gebäudes Hauptstraße 25 abzulehnen.

II. Begründung

Für das Grundstück Flst. Nr. 142, Gemarkung Rübgarten, wurde am 08.08.2019 ein Bauantrag zum Umbau und zur Nutzungsänderung des darauf befindlichen Gebäudes Hauptstraße 25 eingereicht. Das Gebäude soll zu einem Sechsfamilienhaus umgebaut und umgenutzt werden, inklusive Ausbau des Dachgeschosses, Abbruch verschiedener Anbauten, Errichtung von Dachgauben und Anbau eines Balkons. Die letzte Baugenehmigung für das Gebäude liegt schon etwas länger zurück, 1937 wurde zuletzt der Anbau eines Schülerabortes genehmigt. Baugenehmigungsstand für das Gebäude ist daher die Nutzung als Schulhaus. Mitte des letzten Jahrhunderts wurde das Gebäude (ohne Baugenehmigung) zu Wohnzwecken umgenutzt. Der Bauantragsteller geht bislang von einem Vierfamilienwohnhaus aus. Ob die seinerzeitige Nutzungsänderung genehmigungspflichtig war und welche rechtlichen Auswirkungen dies ggf. hat (Bestandsschutz ja oder nein), wird derzeit von der unteren Baurechtsbehörde beim Landratsamt Reutlingen geprüft. Das Vorhaben liegt jedenfalls nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, daher richtet sich seine Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn

1. es den Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplanes nicht widerspricht,
2. es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt,
3. die Erschließung gesichert ist,
4. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und
5. das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Das Vorhaben fügt sich zunächst nach § 34 BauGB ein. Die maßgebenden Beurteilungskriterien sind eingehalten. Die Anzahl der Wohneinheiten spielt im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB zunächst keine Rolle. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gehört auch die Beachtung des Gebots der Rücksichtnahme zum Bestandteil der Zulässigkeitsvoraussetzungen im Rahmen der Prüfung des Einfügens nach § 34 BauGB. Ein Vorhaben, das sich in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmens hält, fügt sich gleichwohl dann nicht ein, wenn das Vorhaben es an der gebotenen Rücksichtnahme auf die in seiner unmittelbaren Nähe vorhandene Bebauung fehlen lässt. Für eine solche Rücksichtslosigkeit bestehen vorliegend jedoch keine Anhaltspunkte. Eine mit dem geplanten Vorhaben einhergehende Nutzungsintensivierung stellt sich insbesondere deshalb nicht rücksichtslos dar, weil das Vorhaben direkt an einer Kreisstraße, die für den überörtlichen Verkehr gewidmet ist, liegt und daher insbesondere in verkehrlicher Hinsicht eine gewisse Vorbelastung vorliegt. Das Bauvorhaben ist danach gemäß § 34 BauGB zulässig und das Einvernehmen der Gemeinde wäre zu erteilen.

Das Vorhaben ist auch bauordnungsrechtlich zumindest hinsichtlich des Stellplatzanfordernisses zulässig. Grundsätzlich ist gemäß § 37 Abs. 1 Satz 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) je Wohnung ein notwendiger Kfz-Stellplatz herzustellen (sofern nicht durch Örtliche Bauvorschrift etwas anderes bestimmt ist). § 37 Abs. 3 LBO bestimmt jedoch in der seit 01.08.2019 gültigen novellierten Fassung, dass zwar bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl herzustellen sind, dass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufgenommen werden können (Satz 1). Satz 2 nimmt jedoch die Teilung von Wohnungen sowie Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches aus, wenn die Baugenehmigung oder Kennzeichnung für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen. Vorliegend sind diese Anforderungen erfüllt, weshalb vier geplante Stellplätze für das Vorhaben baurechtlich sogar mehr als ausreichend sind. Der Landesgesetzgeber wollte mit dieser Vorschrift in der novellierten LBO die Schaffung von Wohnraum im Bestand befördern. Kritisieren mag man bei aller Berechtigung dieses Anliegens, dass die Auswirkungen dieser Vorschrift in der Praxis von Kommunen, in denen der Individualverkehr eine hohe Bedeutung hat (wie z.B. in allen Orten der Gemeinde Pliezhausen), dabei nicht ausreichend bedacht worden sind. In der Praxis wird diese Vorschrift, unabhängig davon, dass im Falle des konkreten Vorhabens auf dem Grundstück gar nicht mehr Stellplätze geschaffen werden können, sicherlich dazu führen, dass im Falle entsprechender Vorhaben noch stärker als bisher der öffentliche Verkehrsraum durch private Parkierung belastet wird. Diese Vorschrift lässt sich jedoch von der Gemeinde nicht durchbrechen (auch nicht durch eine Erhöhung der vorgenannten Stellplatzverpflichtung nach § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO durch Örtliche Bauvorschrift), auch wenn sich wieder zeigt, dass unterschiedliche Verhältnisse im Land (bewusst etwas plakativ ausgedrückt: Pliezhausen ist nicht Stuttgart) manchmal nicht ausreichend ihren Niederschlag in gesetzlichen Vorschriften finden. Ob es daher richtig ist, manch städtebaulichen und verkehrlichen Grundsatz auf dem Altar der Wohnraumschaffung zu opfern, wie dies derzeit vielfach geschieht, kann daher schon in Frage gestellt werden.

Das Vorhaben liegt mithin im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte Rübgarten - 2. Erweiterung“, Rübgarten, sowie der zur Sicherung dieser Planung beschlossenen Veränderungssperre (vgl. Drucksachen Nr. 97 und 98/2019). Die Veränderungssperre für das Gebiet macht vorliegend eine Sachentscheidung im Hinblick auf § 34 BauGB vorerst entbehrlich. Der Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre begründet ein befristetes repressives Bauverbot mit Befreiungsvorbehalt, das der Sicherung der Planung dient und bewirkt, dass bestehende Baurechte für einen bestimmten Zeitraum grundsätzlich nicht ausgeübt werden dürfen, erfasst werden Vorhaben nach § 29 BauGB (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung). Das Institut der Veränderungssperre dient der Sicherung der Planungshoheit der Gemeinde und deren Ausübung, es geht einher mit dem Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Mit dem künftigen Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften sollen Fehlentwicklungen vermieden und eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine maßvolle Nachverdichtung dieses Bereichs sichergestellt werden; ferner sollen der zentralen und im Ortsbild exponierten Lage des Gebiets angemessene Festsetzungen und gestalterische Vorgaben durch den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften festgelegt werden, um auf diese Weise die Planung zu sichern. Dies ist notwendig, um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten. Insbesondere werden der Erhalt der bestehenden, aufgelockerten und weniger intensiven Bebauungs- und Nutzungsdichte, die sich abnehmend von der eher intensiveren Nutzung in der Ortsmitte wegentwickelt, und deren moderate, verträgliche und angemessene Weiterentwicklung als Planungsziel verfolgt. Dabei wird im weiteren Verfahren auch die mögliche Festsetzung einer Höchstzahl an zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) sensibel zu prüfen sein. Das geplante Vorhaben steht diesen Planungszielen, insbesondere in Bezug auf die angestrebte Bebauungs- und Nutzungsdichte und -struktur entgegen. Es widerspricht dabei deutlich der städtebaulich erwünschten Entwicklung und verursacht zudem bodenrechtlich relevante städtebauliche Spannungen. Das Vorhaben steht damit im Widerspruch zu den originären Zielen des Bebauungsplans und dem Sicherungszweck der Veränderungssperre, weshalb der Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre überwiegende öffentliche Belange entgegenstehen und das Einvernehmen zu versagen ist. Dies gilt selbst dann, wenn man gedanklich von einem Bestandsschutz der vorhandenen vier Wohnungen ausgehen würde. Die Nutzungsdichte liegt innerhalb des künftigen Plangebiets deutlich niedriger, sodass mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit eine entsprechende Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten unterhalb der geplanten sechs Wohneinheiten erfolgen wird. Daher ist auch beim Landratsamt zu beantragen, dass der Bauantrag abgelehnt wird. Eine Entscheidung über das Einvernehmen nach § 34 i.V.m. § 36 BauGB ist infolgedessen nicht erforderlich, da die Entscheidung hierüber erst wieder erforderlich wird, wenn über eine Ausnahme von der Veränderungssperre der Anwendungsbereich von § 34 BauGB, der durch die Veränderungssperre

gewissermaßen überlagert wird, wieder eröffnet ist, was vorliegend nicht der Fall ist.

Nach § 5 der Hauptsatzung der Gemeinde Pliezhausen ist der beschließende Bauausschuss zuständig für die Erklärung über die Erteilung des Einvernehmens nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Gemäß § 6 Abs. 2 der Hauptsatzung kann der Gemeinderat jedoch jede Angelegenheit an sich ziehen, für die an sich ein beschließender Ausschuss zuständig wäre. Da die Bauausschusssitzungen regelmäßig vor den Gemeinderatssitzungen stattfinden und der Beschluss über das Einvernehmen nicht vor Erlass der Veränderungssperre erfolgen kann, ist es erforderlich, dass der Gemeinderat diese Angelegenheit an sich zieht und anstelle des Bauausschusses entscheidet.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:
Bauantrag und Bauvorlagen