

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 162/2019

Bauausschuss

Ortschaftsrat
Gniebel

öffentlich

28.11.2019
AZ 632.6
Carolin Gerster

**Bauvorhaben Grabenstraße, Flst. Nr. 2168, Gniebel
- formlose Anfrage**

I. Beschlussvorschlag

Bleibt der Aussprache vorbehalten.

II. Begründung

Die Bauherrin plant die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Grabenstraße, Flst. Nr. 2168, Gniebel, welches aktuell unbebaut ist. Im Rahmen einer formlosen Anfrage soll geklärt werden, ob die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen für das geplante Bauvorhaben in Aussicht gestellt werden können, wobei eine abschließende Entscheidung bis zur Vorlage des endgültigen Baugesuchs jederzeit vorbehalten bleibt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krähenäcker“. Da die laufende Änderung des Bebauungsplans noch nicht rechtskräftig ist, sie jedoch bereits Planreife erlangt hat, erfolgt die Erteilung des Einvernehmens nach § 33 BauGB.

Demnach ist in Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplans gefasst ist, ein Vorhaben zulässig, wenn

a) die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2, § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 2 bis 5 durchgeführt worden ist,

b) anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,

c) der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und

d) die Erschließung gesichert ist.

Die oben genannten Voraussetzungen liegen vor. Die Erklärung nach Buchstabe c) muss dann allerdings noch unterzeichnet werden.

Das Bauvorhaben weicht in folgenden Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab:

Der geplante Carport soll im Vorgartenbereich teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Er überschreitet die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Tiefe von ca. 1,00 m und einer Länge von ca. 5,00 m. Der Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt dabei ca. 1,00 m. Hinsichtlich der Dachform ist die Ausführung mit einem begrünten Flach- oder Pultdach geplant.

Gemäß den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans sind die Vorgärten der Grundstücke zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen, sodass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind und einen Stauraum von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen müssen. Als Dachform ist für Garagen, die nicht unter das Hauptdach des Wohn- oder Hauptgebäudes einbezogen sind, ein Satteldach vorgeschrieben. Durch die Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Krähenäcker“ können jedoch im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Bestimmungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Garagen und Carports Ausnahmen zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen und verkehrlichen Belange entgegenstehen.

In diesem Zusammenhang wird auf die im Plangebiet vorangegangenen Entscheidungen bezüglich der Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen für die Errichtung von Carports und Garagen verwiesen. Der Carport auf dem Grundstück Furtweg 9, Gniebel, wurde außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Flachdach errichtet. Die damals notwendige Befreiung wurde abgelehnt, da es sich hierbei um keine geringfügige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche handelte und auch aus städtebaulicher Sicht (Offenhaltung des Gebiets und Erhaltung der Vorgartenbereiche) keine Ausnahme erteilt werden konnte. Die Entscheidung umfasst auch die Ablehnung einer Ausnahme nach der seinerzeit noch durchzuführenden Bebauungsplanänderung (derzeit laufend).

Aus den genannten Gründen wurde damals die Beseitigung des rechtswidrig errichteten Carports durch das Landratsamt angeordnet.

Hinsichtlich der geplanten Ausführung des Carports mit einem Flach- oder Pultdach wird auf die Entscheidung bezüglich des Bauvorhabens im Krähenäckerweg 20, Gniebel verwiesen. Der Errichtung einer Garage mit begrüntem Flachdach wurde dort nicht zugestimmt, da die Auffassung vertreten wurde, dass die bestehende Festsetzung zur Dachform im Plangebiet bis dahin konsequent umgesetzt worden wäre und durch diese eine ansprechende Gestaltung des Straßenraums gewährleistet werden könne. Lediglich beim Gebäude Krähenäckerweg 11 wurde bis dahin ein Flachdach zur Überdachung zweier Stellplätze im Bereich der Tiefgaragenzufahrt zugelassen. Die Überdachung kann jedoch nicht als Vergleichsfall herangezogen werden, da sie aufgrund ihrer geringen Höhe hier kaum in Erscheinung tritt.

Betrachtet man den geplanten Standort des Carports auf dem Grundstück Grabenstraße, Flst. Nr. 2168, Gniebel, wird dieser aus Sicht der Verwaltung für

städtebaulich weniger kritisch angesehen als der Standort des Carports auf dem Grundstück Furtweg 9, Gniebel. Gleichzeitig ist der Charakter der Grabenstraße als deutlich untergeordnete Nebenstraße städtebaulich ein anderer als im Furtweg oder der Neuen Straße. Die geringere Straßenbreite führt zu einem etwas dichteren Eindruck, sodass die Effekte durch die Zulassung des Carports weniger stark wären wie in den offeneren Bereichen. Insofern wäre eine anderweitige Beurteilung sachlich zu rechtfertigen. Auch die Überschreitung der überbaubaren Fläche ist beim geplanten Carport in der Grabenstraße deutlich geringer. Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen gegen die Überschreitung und die damit verbundene Verringerung des Stauraums auf ca. 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche keine Bedenken, da der Carport offen ausgeführt werden soll und dadurch an dieser Stelle keine zusätzlichen Beeinträchtigungen bezüglich der Einsicht in den Straßenverkehr zu erwarten sind.

Da aktuell die laufende Änderung des Bebauungsplans noch nicht rechtskräftig ist und noch kein Satzungsbeschluss gefasst wurde, bestünde zusätzlich die Möglichkeit, weitere Festsetzungen, z. B. zur Dachform, in den Bebauungsplan mitaufzunehmen. Gerade bei den Regelungen zur Dachform stellt sich die Frage, ob bei Carports die Einhaltung der bisherigen Festsetzungen so stringent verfolgt werden muss wie bei Garagen. Bislang war dies jedoch nicht Gegenstand des Verfahrens, sodass ein Signal seitens des Ortschaftsrates und des Bauausschusses erfolgen müsste, falls künftig Carports auch mit begrüntem Flachdach zugelassen werden sollen. Garagen sollten aus Gleichbehandlungsgründen weiterhin nur mit Satteldach zugelassen werden. Die Verwaltung hält eine entsprechende Anpassung für begründ- und vertretbar.

gez.
Carolin Gerster