

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 51/2020

Gemeinderat

öffentlich

Bauausschuss
(Vorberatung)

11.09.2020
AZ 632.6
Carolin Gerster

Bauvorhaben Flst. Nr. 811, Gemarkung Pliezhausen (bislang: Johannesstraße 28)

I. Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB zur Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre wird erteilt.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 34 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.
3. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Überschreitung der Baulinie mit den Stellplätzen wird erteilt.

II. Begründung

Der Bauherr beantragt eine Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Doppelhaushälften und zwei Einfamilienhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Flst. Nr. 811, Pliezhausen (bislang: Johannesstraße 28). Diverse Planungen dieses Grundstück betreffend lagen dem Gremium bereits zur Beurteilung vor. In diesem Zusammenhang wird vor allem auf die Drucksache Nr. 110/2019 verwiesen. Im Vergleich zur mit dieser vorgelegten letzten Planung sollen anstelle des ursprünglich geplanten Fünffamilienhauses entlang der Johannesstraße zwei Doppelhaushälften entstehen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sollen weiterhin zwei Einfamilienhäuser errichtet werden. Das bestehende Gebäude muss aufgrund der geplanten Neubebauung weichen und soll abgebrochen werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplans „Pfaffenacker“, der jedoch lediglich mittels Baulinien die überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt und daher nicht qualifiziert im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB ist. Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.07.2010 beschlossen, für den Bereich zwischen der Jakob- und der Johannesstraße sowie dem Gelände des ehemaligen HG-Marktes den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Jakob- und Johannesstraße“, Pliezhausen, aufzustellen. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs dieses Aufstellungsbeschlusses. Planungsziel war und ist die Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung, die Sicherstellung einer maßvollen Nachverdichtung und einer geordneten und nachhaltigen

städtebaulichen Entwicklung sowie der Erhalt des Gebietscharakters. Am 23.10.2018 wurde auf Grundlage erneuter Vorschläge für eine Bebauung des Grundstück beschlossen, das Verfahren wiederaufzugreifen und fortzuführen. Zudem wurde zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre beschlossen, die am 24.01.2020 in Kraft getreten ist. Die Veränderungssperre begründet ein repressives Bauverbot mit Befreiungsvorbehalt. Gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 BauGB besteht die Möglichkeit, eine Ausnahme von der Veränderungssperre zuzulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen; hierüber entscheidet die Baugenehmigungsbehörde (= untere Baurechtsbehörde beim Landratsamt Reutlingen) im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Anlass und Ziel des künftigen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ist die Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie eine maßvolle Nachverdichtung dieses Bereichs. Anstelle der ursprünglich geplanten massiven Mehrfamilienhausbebauung wurde die Bebauung durch die geplanten Einfamilienhäuser und durch zwei Doppelhäuser anstelle des geplanten Mehrfamilienhauses entlang der Johannesstraße deutlich aufgelockert und wirkt somit auch weniger massiv, sodass hier davon auszugehen ist, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Diese kleinteiligere Bebauung fügt sich in die bestehende Umgebungsbebauung ein. Aus diesem Grund kann aufgrund der geänderten Planung beim vorliegenden Vorhaben davon ausgegangen werden, dass es sowohl den grundlegenden Planungszielen entspricht und überwiegende öffentlichen Belange nicht entgegenstehen, sodass das Einvernehmen zu einer Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt werden kann.

Mit der Ausnahme von der Veränderungssperre wird wiederum die Anwendung des „unterhalb“ des künftigen Bebauungsplans liegenden Planungsrechts eröffnet, da dieser noch nicht den Stand der Planreife nach § 33 BauGB erreicht hat und somit die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung sowie den vorhandenen Baulinien beurteilt werden muss. 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.

Die beiden geplanten Einfamilienhäuser fügen sich in den von der Umgebungsbebauung vorgegebenen Rahmen ein. Sie stehen auch nicht im Widerspruch zu den Planungszielen des Bebauungsplans, die Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung, die Sicherstellung einer maßvollen Nachverdichtung und einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie der Erhalt des Gebietscharakters. Auf die Drucksache Nr. 110/2019 wird nochmals verwiesen.

Das ursprünglich geplante Mehrfamilienhaus an der Johannesstraße wurde durch zwei Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplätzen ersetzt. Hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhen fügen sich die geplanten Doppelhäuser höhenmäßig in den Straßenzug auch in Bezug auf die Topographie und den Straßenverlauf grundsätzlich ein. Im Vergleich zum ursprünglich geplanten Mehrfamilienhaus mit einer Gebäudelänge von ca. 20,60 m wurde die Länge der Doppelhausgebäude auf insgesamt ca. 14,00 m reduziert. Durch einen geringen Rücksprung einer Doppelhaushälfte wirkt die Bebauung deutlich aufgelockerter und weniger massiv, sodass sich die Doppelhäuser gut in den Straßenverlauf einfügen.

Das Bauvorhaben ist demnach gemäß § 34 BauGB zulässig, sodass hierfür das Einvernehmen der Gemeinde erteilt werden kann. Das Landratsamt Reutlingen geht ebenfalls von einer Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB aus.

Die geplanten Stellplätze der Doppelhaushälften und der Stellplatz des Einfamilienhauses „H 1“ überschreiten teilweise die bestehende Baulinie. Hierfür müsste eine Befreiung erteilt werden. Bedenken hiergegen bestehen keine, sodass auch in diesem Fall das Einvernehmen erteilt werden kann. Vergleichsfälle liegen ebenfalls vor.

Nach § 5 Abs. 2 Nrn. 1.2 und 1.4 der Hauptsatzung der Gemeinde Pliezhausen ist der Bauausschuss zuständig für die Erklärung des Einvernehmens der Gemeinde bei der Entscheidung über die Zulassung von Ausnahmen und die Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (§§ 31 und 36 BauGB) sowie die Zulassung von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§§ 34 und 36 BauGB). Gemäß § 5 Abs. 3 der Hauptsatzung obliegt die Zuständigkeit nach Absatz 2 dem Bauausschuss indes nur, wenn die jeweilige Angelegenheit für die Gemeinde nicht in städtebaulicher oder bauleitplanerischer Hinsicht von grundsätzlicher Bedeutung oder besonderer Wichtigkeit ist. Vorliegend wurde die städtebauliche Wichtigkeit der Entwicklung auf dem fraglichen Areal bereits bislang bejaht und die Zuständigkeit des Gemeinderats begründet.

Gemäß § 6 Abs. 3 der Hauptsatzung sollen Angelegenheiten, deren Entscheidung dem Gemeinderat vorbehalten ist, dem zuständigen beschließenden Ausschuss zur Vorberatung zugewiesen werden. Daher erfolgt die Vorberatung der Hauptsatzung entsprechend in der der Gemeinderatssitzung zeitlich vorgelagerten Bauausschusssitzung.

Der Drucksache sind als nichtöffentliche Anlage die bislang zum Bauantrag eingegangenen Nachbareinwendungen sowie die Stellungnahme des Entwurfsverfassers hierzu beigefügt. Da das Bebauungsplanverfahren vorliegend im Moment nicht weiterbetrieben wird, sondern die Stellungnahmen zum Baugesuch abgegeben wurden, richten sie sich rein rechtlich nicht an die Gemeinde als Planungsträger (auch wenn sie so formuliert sind), sondern an das Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde. Trotzdem legt die Verwaltung Wert darauf, sie dem Gemeinderat vollumfänglich zur Kenntnis zu geben. Es wird dabei darauf hingewiesen, dass die Einwendungen vom Landratsamt im Rahmen des Gebots der Rücksichtnahme geprüft werden, die Verwaltung geht indes von einer Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB auch vor diesem

Hintergrund aus. Überdies liegen die rechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre vor, sodass keine Möglichkeit und keine Veranlassung zur Versagung des gemeindlichen Einvernehmens gesehen werden, auch wenn die politische Erwartungshaltung der betroffenen Nachbarschaft klar formuliert ist.

Im Spannungsfeld zwischen Nachverdichtung, effizienter Flächennutzung, Wahrung des Gebietscharakters, wirtschaftlichen Interessen sowie den Interessen der Nachbarschaft zeigen sich an diesem Bauvorhaben exemplarisch die Grenzen des Städtebaurechts. Im Ergebnis könnte das Vorhaben auch über einen Bebauungsplan nicht weitergehend gesteuert werden, Veränderungen wären allenfalls noch in Nuancen möglich. Dies vor allem angesichts der heterogenen Bestandsbebauung im Plangebiet. Ein entsprechend restriktiver Bebauungsplan würde aller Wahrscheinlichkeit nach im Rahmen der Normenkontrolle für unwirksam erklärt. Gleiches gilt für die Versagung einer Ausnahme von der Veränderungssperre im Falle einer etwaigen Anfechtungsklage.

gez.
Carolin Gerster