

10.09.2020
AZ 632.6
Carolin Gerster

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 erteilt.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 34 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.

II. Begründung

Der Bauherr beantragt eine Baugenehmigung zum Umbau und zur Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Hauptstraße 25 in Rübgarten in ein Vierfamilienhaus, welches bisher baurechtlich als Schulhaus genehmigt ist. Geplant ist der Umbau des gesamten Gebäudes inklusive Ausbau des Dachgeschosses sowie der Abbruch eines Anbaus. Im Vergleich zum vorherigen Baugesuch, welches bereits Ortschaftsrat und Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt wurde, hat sich u. a. die Anzahl der geplanten Wohneinheiten um zwei reduziert und der geplante Balkon soll nicht mehr realisiert werden. Auf die Drucksache Nr. 99/2019 wird des Weiteren verwiesen.

1.) Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte Rübgarten - 2. Erweiterung“, deren Aufstellung der Gemeinderat am 24.09.2019 beschlossen hat sowie innerhalb des Geltungsbereiches einer Veränderungssperre, die zur Sicherung dieser Planung ebenfalls am 24.09.2019 beschlossen wurde. 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 (vgl. Drucksache Nr. 97/2019). Dabei soll die aufgelockerte und weniger intensive Bebauungs- und Nutzungsdichte, die sich von der eher intensiven Nutzung in der Ortsmitte wegentwickelt, weiter beibehalten werden. Hierbei soll im Rahmen des weiteren Verfahrens auch die Festsetzung einer zulässigen Höchstzahl an Wohneinheiten geprüft werden. Das geplante Vorhaben wurde im Vergleich zu den Planentwürfen des vorherigen Baugesuchs, hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten von sechs auf vier reduziert. Bereits Mitte des letzten Jahrhunderts wurde das Wohngebäude (damals ohne die notwendige Baugenehmigung) zu Wohnzwecken umgenutzt, sodass der Bauherr aufgrund der tatsächlichen Nutzung des Gebäudes beim Kauf von einem Vierfamilienhaus ausgegangen ist. Des Weiteren wurde in unmittelbarer Umgebung auf dem Grundstück Hauptstraße 23, Rübgarten, ebenfalls ein Mehrfamilienhaus errichtet. Es handelt sich um ein Dreifamilienhaus. Aus diesem Grund und mit Blick auf die Umgebungsbebauung und den Gebietscharakter, da sich das Vorhaben etwa im mittleren Bereich und Übergang zwischen sehr intensiver Nutzung in der unmittelbaren Ortsmitte sowie der noch weiter aufgelockerten Nutzung im östlichen Teil des Plangebiets befindet, kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine Zahl zulässiger Wohneinheiten deutlich unterhalb diesen Vergleichswerten im Bebauungsplan festgesetzt werden kann und wird. Aufgrund der geänderten Planung beim vorliegenden Vorhaben kann mithin davon ausgegangen werden, dass es den grundlegenden Planungszielen nicht zuwiderläuft und überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, sodass das Einvernehmen zu einer Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt werden kann.

2.) 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 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.

Grundsätzlich fügt sich das geplante Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Im Hinblick auf die Höhenentwicklung ergeben sich durch den Umbau und die Nutzungsänderung keine Änderungen im Hinblick auf die Trauf- und Firsthöhe des Bestandsgebäudes. Auch die geplanten Dachgauben fügen sich gut in das Gesamtbild ein. Insgesamt sind die maßgebenden Beurteilungskriterien eingehalten (vgl. nochmals Drucksache Nr. 99/2019), sodass

sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Einvernehmen hierfür erteilt werden kann.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht kann im Hinblick auf die geplanten Wohneinheiten und den hierfür erforderlichen Stellplatznachweis angemerkt werden, dass grundsätzlich gemäß § 37 Abs. 1 LBO je Wohnung ein notwendiger Kfz-Stellplatz herzustellen ist. § 37 Abs. 3 LBO bestimmt überdies 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 Kenntnissgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen. Vorliegend sind diese Anforderungen erfüllt, sodass für die zusätzlichen Wohneinheiten beim geplanten Bauvorhaben keine weiteren Stellplätze nachgewiesen werden müssten. Beim geplanten Vorhaben wurden für die insgesamt vier Wohneinheiten drei Kfz-Stellplätze und ein gefangener Stellplatz nachgewiesen. Ursprünglich waren jedoch nur drei Kfz-Stellplätze vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Lage des geplanten Gebäudes unmittelbar an der Kreisstraße und des zu erwartenden Stellplatzbedarfs wurden in Rücksprache mit dem Bauherrn weitere Möglichkeiten zur Schaffung von zusätzlichen Kfz-Stellplätzen geprüft. Die Verlegung von zwei Kfz-Stellplätzen auf die nördliche Grundstücksseite wäre aufgrund der beengten Verhältnisse nur durch die Übernahme einer Überfahrtsbaulast der Eigentümer des benachbarten Grundstücks möglich gewesen. Die Eigentümer des Nachbargrundstücks haben zwar aktuell einer Überfahrt einer Teilfläche ihres Grundstücks zugestimmt, jedoch ohne die Übernahme einer Baulast, sodass aus baurechtlicher Sicht die Nutzung der Stellplätze ohne Übernahme dieser Baulast dauerhaft nicht sichergestellt werden kann (vgl. den beigefügten Plan). Daher wurde auf dem Grundstück ein weiterer gefangener Stellplatz nachgewiesen, um dadurch die Parksituation auf der öffentlichen Straße wenigstens noch etwas weiter zu entlasten. Insgesamt sind die gesetzlichen Anforderungen an den Stellplatznachweis erfüllt; wohlwissend, dass für Kommunen wie Pliezhausen, in denen dem Individualverkehr große Bedeutung zukommt, die aktuellen gesetzlichen Vorgaben im Hinblick auf den Stellplatznachweis dazu führen, dass bei vergleichbaren Bauvorhaben auch zukünftig der öffentliche Verkehrsraum durch Parkierung noch mehr als ohnehin belastet wird. Leider hat der Landesgesetzgeber diese Umstände im Rahmen der letzten Novelle der Landesbauordnung nicht gewürdigt, sondern vielmehr vorbehaltlos der Schaffung zusätzlichen Wohnraums den Vorrang eingeräumt, ohne die Folgeprobleme zu bedenken. Gerade an diesem Vorhaben zeigt sich geradezu mustergültig, wohin dies im schlechtesten Fall führen kann.

Das Bauvorhaben ist indes gemäß § 34 BauGB zulässig, sodass hierfür das Einvernehmen der Gemeinde erteilt werden kann.

Die bisherigen Entscheidungen in dieser Bausache wurden aus Rechtsgründen vom Gemeinderat getroffen, da über eine Ausnahme von der Veränderungssperre nicht vor deren Erlass entschieden werden darf. Da die Bauausschusssitzungen in der Regel den Gemeinderatssitzungen zeitlich vorgelagert sind, hat der Gemeinderat bislang die Angelegenheit gemäß § 6 Abs. 2 der Hauptsatzung der Gemeinde Pliezhausen an sich gezogen. Rein formal wäre, da die Veränderungssperre zwischenzeitlich in Kraft getreten ist, die „Rückgabe“ der Angelegenheit an den Bauausschuss wieder möglich, da allerdings bislang der Gemeinderat über diese entschieden hat, hält die Verwaltung eine konsequente Durchentscheidung durch das Hauptgremium für stringenter.

gez.
Carolin Gerster