

10.02.2021  
AZ 621.41  
Stefan Adam

**Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Im Juchtlén",  
Pliezhausen, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 2030/1, Gemarkung Pliezhausen, im  
beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB  
- Aufstellungsbeschluss  
- Entwurf**

**I. Beschlussvorschlag**

1. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Im Juchtlén“, Pliezhausen, werden gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 2030/1, Gemarkung Pliezhausen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entsprechend den Darstellungen in der Begründung geändert.
2. Die Entwürfe der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus dem Entwurf des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans vom 10.02.2021 (Anlage 1), dem Entwurf der Satzung vom 10.02.2021 (Anlage 2) sowie dem Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 10.02.2021 (Anlage 3), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 10.02.2021 (Anlage 4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

**II. Begründung**

Die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH als öffentlich getragener Bauträger beabsichtigt die Kernsanierung und energetische Ertüchtigung ihrer Mitte der 1970er-Jahre errichteten öffentlich geförderten Mietswohngebäude Juchtlénstraße 33 und 35 sowie deren (teilweisen) barrierefreien Umbau. In diesem Zuge sollen die Gebäude zur Steigerung der Effizienz der geplanten Maßnahmen, zur Schaffung weiteren Wohnraums und zur Erreichung des energetischen KfW 55-Standards um ein Vollgeschoss aufgestockt werden, welches die Errichtung von 4 zusätzlichen Wohnungen ermöglicht. Die bisher vorhandenen 12 Wohnungen sollen dabei teilweise neu aufgeteilt werden, sodass insgesamt künftig 18 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe vorhanden wären. Dabei sollen künftig auch mehr kleinere Zwei-Zimmer-Wohnungen (8 statt 3) vorgesehen werden, was im Hinblick auf das mangelhafte Angebot gerade an kleineren Wohnungen sowie die Reduzierung der individuellen Flächeninanspruchnahme sowie zur Steigerung der Belegungsdichte sehr zu begrüßen ist. Gerade im Bereich der Vermietung geförderten Wohnraums an

Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen ist das Vorhandensein kleiner Wohnungen wichtig, da die angemessene Wohnfläche nach dem Landeswohnraumförderungsrecht in Abhängigkeit von der Anzahl der haushaltsangehörigen Personen beschränkt ist. Die Kreisbaugesellschaft beabsichtigt dabei, ihre bisherigen Mieter auch künftig wieder im dann sanierten Objekt unterzubringen und prüft derzeit mögliche Zwischenlösungen für die Bauphase. Das Architekturbüro Schwille hat im Auftrag der Kreisbaugesellschaft die in Anlage 6 beigefügte Planung entwickelt.

Die Gemeinde Pliezhausen liegt im Verdichtungsraum Stuttgart an der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen (-Stuttgart) und im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Reutlingen. In den vergangenen Jahrzehnten hat die Gemeinde Pliezhausen durch fortdauernde Anstrengungen umfangreiche Sanierungen im Ortskern von Pliezhausen, aber auch Dorfentwicklungsmaßnahmen in den Teilorten umsetzen können. Durch stetige Investitionen in den Erhalt und den Ausbau der Infrastruktur konnte Pliezhausen als Kleinzentrum hervorragende Lebens- und Arbeitsbedingungen schaffen und ist eine attraktive Wohngemeinde mit auch einer erheblichen Anzahl an Arbeitsplätzen. Zu Recht stellt daher auch der Regionalplan des Regionalverbands Neckar-Alb fest, dass die Infrastruktur der Gemeinde Pliezhausen über die eines Kleinzentrums hinausgeht. In der jüngeren Vergangenheit wurde mit dem Neubau eines Gebäudes für die Musikschule und die musiktreibenden Vereine, dem FORUM 4P, ein weiteres wichtiges Infrastrukturprojekt umgesetzt, auch die Kindertagesbetreuung wurde konsequent ausgebaut. Aufgrund dieser hervorragenden Infrastruktur und der verkehrsgünstigen Lage an der B 27 und der B 297 sieht sich die Gemeinde Pliezhausen seit langem mit einer anhaltend hohen Nachfrage an Baumöglichkeiten konfrontiert, zuletzt konnte mit den kleineren Wohnbaugebieten „Hasenäcker“ in Dörnach (2012), „Baumsatz IV (Quartier Eichwasen)“ in Pliezhausen (2014) und jüngst „Walddorfer Wasen III“ in Gniebel (2018) sowie ganz aktuell „Michelreis III“ in Rübgarten (2020/2021) ein Beitrag zur Bedarfsdeckung, vor allem im klassischen Einfamilienhausbau, aber auch im Gebiet „Walddorfer Wasen III“ punktuell mit verdichteten Bauformen, geleistet werden. Die gemeindeeigenen Bauplätze konnten dabei in allen Gebieten innerhalb kürzester Zeit vollständig mit Bauverpflichtung veräußert werden, ohne dass überörtlich Werbung für die Bauplatzvergabe gemacht werden musste. Das zur Verfügung stehende Bauplatzangebot war in allen Gebieten mehrfach überzeichnet und konnte nach den kommunalpolitisch vorgegebenen Vergabekriterien den Bewerbern zugeteilt werden.

Gleichzeitig erreichen die Gemeinde Pliezhausen weiterhin nahezu täglich Anfragen nach Baumöglichkeiten. Zudem ist davon auszugehen, dass sich zur Deckung der Wünsche und Bedürfnisse sowohl der einheimischen Bevölkerung als auch zuzugswilliger Bauinteressenten auch in Zukunft weitere Baulandbedarfe ergeben. Ein weiteres Handlungsfeld besteht in der Schaffung von Wohnraum für Menschen, welche sich verändernden Wohnbedürfnissen im Alter begegnen wollen, vor allem im Hinblick auf die Barrierefreiheit / Altersgerechtigkeit von Wohnraum sowie eine reduzierte individuelle Flächeninanspruchnahme. Vor diesem Hintergrund und auch angesichts des fortschreitenden Klimawandels und vor allem der begrenzten Verfügbarkeit des nicht vermehrbaren Gutes Boden wird eine wichtige Aufgabenstellung auch weiterhin die (verträgliche)

Verdichtung sein, sowohl im Neubaubereich als auch im Bestand. Hieraus ergeben sich dem Grunde nach ebenfalls Bedarfe.

Weiterhin ist die Gemeinde Pliezhausen seit 2020 durch die entsprechenden Verordnungen des Landes Baden-Württemberg als eine von insgesamt 89 Städten und Gemeinden benannt, die als Gebiete klassifiziert sind, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, also ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, was die Anwendbarkeit der mietrechtlichen Instrumentarien des § 556d BGB (Begrenzung der zul. Miethöhe zu Mietbeginn auf max. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete), des § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB (abgesenkte Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen auf max. 15 % innerhalb von 3 Jahren) und des § 577a Abs. 2 BGB (Verlängerung Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlungen auf 5 Jahre) zur Folge hat, die beiden erstgenannten werden landläufig unter dem Begriff „Mietpreisbremse“ verstanden. Ob diese Instrumentarien (signifikante) Wirkungen entfalten, ist umstritten. Auch ist klar, dass durch derartige Instrumentarien keine einzige zusätzliche Wohnung geschaffen wird. Gleichwohl zeigt die anhand wissenschaftlicher Daten und Indikatoren vom Land vorgenommene Einstufung Pliezhausens als angespannter Wohnungsmarkt, dass auch im Segment des bezahlbaren Mietwohnraums Handlungsbedarfe bestehen. Unabhängig davon, wer letztlich Maßnahmenträger von entsprechenden Bauvorhaben ist, bedarf es dabei auch hierfür entsprechender Flächen, was die Bedarfe an Bauland weiter erhöht.

Der Regionalplan weist dem Kernort Pliezhausen die Funktion eines Ortsteils mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereich) zu. Schwerpunktartig sollen in den Siedlungsbereichen im Rahmen der Flächennutzungsplanung Wohn- und/oder Gewerbebauflächen auch für den überörtlichen Bedarf ausgewiesen werden. Alleine mit Innenentwicklungsmaßnahmen, bei denen die Gemeinde in der Vergangenheit ihre Hausaufgaben gemacht hat, werden sich die Bedarfe in der Gesamtheit nicht decken lassen. Auch die knapp 200 in der Gemeinde verfügbaren Baulücken sind durch die Gemeinde trotz langjähriger umfassender Bemühungen nicht bzw. nur sehr bedingt aktivierbar. Trotzdem wird sich die Gemeinde dieser Daueraufgabe weiterhin aktiv stellen. Abzuwarten bleibt dabei, ob die derzeit im parlamentarischen Gesetzgebungsverfahren befindliche Städtebaurechtsnovelle (sog. Baulandmobilisierungsgesetz) diesbezüglich eine wirksame Erweiterung des kommunalen Instrumentenkastens zeitigen wird. Auch weitere im Gesetzentwurf aktuell vorgesehene städtebaurechtliche Regelungen knüpfen im Übrigen an das Tatbestandsmerkmal des angespannten Wohnungsmarktes an, z.B. erweiterte Befreiungsregelungen bzw. Abweichungsmöglichkeiten vom Einfügensfordernis nach § 34 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus.

Auch wenn perspektivisch weiterhin moderate und angemessene Baulandentwicklungen zur Deckung der unterschiedlichen Bedarfe notwendig erscheinen, soll und wird auch der Innenentwicklung weiterhin eine gewichtige Rolle zukommen. Die Gemeinde Pliezhausen hat auf diesem Handlungsfeld schon sehr frühzeitig und sehr konsequent agiert, verfügt über sanierte Ortskerne und punktuell, aber gleichzeitig gebietsverträglich, (nach-)verdichtete Quartiere. Schon in den 1970er- und 1980er-Jahren wurden solche punktuell geschaffen, z.B. Hinter Gärten, Im Juchtlén und im Baumsatz. Auch wurde schon Anfang der

2000er-Jahre mit dem Gebiet „Baumsatz III“ eine im Hinblick auf die reduzierte Flächeninanspruchnahme und die Verdichtung im Quartier sehr moderne Neubaugemeinschaftsentwicklung durchgeführt. 2012 wurde mit dem Quartier „Obere Rosenstraße“ eine größere innerörtliche Verdichtungsmaßnahme im erweiterten Ortskern Pliezhausens durchgeführt. In der jüngeren Vergangenheit lag das Hauptaugenmerk auf der schrittweisen Modernisierung bestehender Bebauungspläne, um beispielsweise die bessere Nutzung von Dachgeschossen und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch die Zulassung von Dachaufbauten auch in Gebieten, in denen solchen Vorhaben bislang gestalterisch-städtebauliche Belange entgegengehalten wurden, zu ermöglichen. Auch agiert die Gemeinde grundsätzlich flexibler, was bspw. die intensivere Bebauung untergenutzter Grundstücke sowie die Errichtung von Anbauten angeht. Dieses Handlungsfeld wird auch in den kommenden Jahren weiterhin konsequent bearbeitet werden (müssen).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die sog. Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB verdeutlicht dies ebenfalls nochmals: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Der Regionalplan Neckar-Alb greift das Ziel einer angemessenen Dichte auf und weist der Gemeinde Pliezhausen als Kleinzentrum im Rahmen der Flächennutzungsplanung den Zielwert einer Einwohnerdichte von 70 EW/ha Bruttowohnbauland zu. Im Bestand liegt der Wert (in Bezug auf die Gesamtgemeinde) momentan bei ca. 45 EW/ha. Obschon verbindlich nur für die Flächennutzungsplanung, gibt der vom Regionalplan vorgegebene Zielwert auch auf der Ebene der Bebauungsplanung der Gemeinde die Zielsetzung einer angemessenen hohen Bebauungsdichte an die Hand, um eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung zu ermöglichen. Keinesfalls soll dabei einer Verdichtung um jeden Preis das Wort geredet werden, auch gilt es stets im Einzelfall die Gebietsverträglichkeit und die städtebauliche Eignung verdichteter Bauformen sorgfältig zu prüfen und sämtliche betroffenen Belange gerecht

abzuwägen. Gleichwohl begleitet das Ziel einer angemessenen Einwohner- und Bebauungsdichte im Zusammenspiel mit den vorgenannten Vorschriften des Baugesetzbuchs die Bebauungsplanung der Gemeinde grundlegend. Insofern zeigt sich, dass auch im Hinblick auf die Innenentwicklung, mithin vor allem die Nachverdichtung bestehender Gebiete auch zukünftig Handlungsbedarfe bestehen, auch wenn diesen nicht in gleichem Umfang Potentiale zu deren Deckung gegenüberstehen dürften. Umso mehr soll -wo dies gebietsverträglich möglich und städtebaulich vertretbar ist- Möglichkeiten zur Nachverdichtung im Rahmen der Bebauungsplanung Raum gegeben werden.

Grundsätzlich ist das Projekt der Kreisbaugesellschaft daher aus Sicht der Gemeinde sehr zu begrüßen. Es stellt eine beispiel- und modellhafte Maßnahme für die Schaffung weiteren Wohnraums im Bestand dar, ohne dass der Gebietscharakter verloren ginge oder gar die Gebietsverträglichkeit nicht gewahrt wäre. Gleichzeitig bietet sich die Gelegenheit, im Zuge der Sanierung auch die angespannte Stellplatzsituation zu verbessern (hierzu noch s. unten). Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Juchtlén“ aus dem Jahr 1971 (rechtskräftig seit 02.04.1971, letzte Änderung bezüglich der Zulässigkeit von Nebenanlagen rechtskräftig seit 10.02.1984), der für das Quartier östlich der Esslinger Straße, am nördlichen Abschnitt der Bühllstraße und am nördlichen Bogen der Juchtlénstraße ein reines Wohngebiet mit intensiver Bebauung festsetzt (siehe nachstehender Auszug aus dem gültigen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans - Anlage 5). Dort ist eine drei- bzw. neugeschossige Bebauung zulässig und realisiert (Eigentumswohnungsgebäude Juchtlénstraße 29, 31 und 37 - dreigeschossig, Mietswohnungsgebäude Juchtlénstraße 33 und 35 - ebenfalls dreigeschossig und Eigentumswohnungsgebäude Juchtlénstraße 38 - neugeschossig, sog. Punkthaus). Für das Vorhabengrundstück Juchtlénstraße 33 und 35 setzt der Bebauungsplan eine Bebauung mit drei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 mit Flachdach (DN 0°) in offener Bauweise unter Geltung der BauNVO 1968 fest. Eine Höhenbeschränkung (z.B. Oberkante Flachdach) enthält der Bebauungsplan nicht. Nördlich an das Plangebiet schließt sich die Bebauung mit zwei Zehnfamilienhäusern am Merzenbachweg an, von dem momentan eines von der Gemeinde zur Anschlussunterbringung von Menschen mit Fluchthintergrund angemietet ist und das andere als geförderter Wohnraum an Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen vermietet ist. (Bebauungsplanerweiterung „Im Juchtlén“ aus dem Jahr 2016).

Bezüglich der Gebäude Juchtlénstraße 33 und 35 ergibt sich folgende genehmigte Bestandssituation:

Maßgebende Grundstücksfläche (MGF)	zulässige Grundfläche GRZ x MGF*	genehmigte Grundfläche	zulässige Geschossfläche GFZ x MGF	genehmigte Geschossfläche
1.486 m <sup>2</sup>	446 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>	1.337 m <sup>2</sup>	1.170 m <sup>2</sup>

\*Bei vorliegender Geltung der BauNVO 1968 sind offene Stellplätze auf die zulässige Grundfläche nicht anzurechnen; Garagen und überdachte Stellplätze nur insofern, als sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks überschreiten (§ 21a Abs. 3 BauNVO 1968).

Es wäre auf Basis des bestehenden Bebauungsplans schon heute eine Aufstockung des Gebäudes mit einem Nichtvollgeschoss mit insgesamt 167 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig, ohne dass hierfür eine Änderung des Planungsrechts oder der Nachweis weiterer Stellplätze erforderlich wäre (§ 37 Abs. 3 Satz 2 LBO). Bei einer angenommenen Gebäudetiefe von ca. 10 m würde das einem etwa 16 m langen Geschoss entsprechen, was ungefähr 40 % der gesamten Gebäudelänge entspricht. Bei einer Aufstockung unter Fortgeltung des bestehenden Baurechts wäre ein Nichtvollgeschoss dann gegeben, wenn das Geschoss nicht über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses die für Aufenthaltsräume erforderliche lichte Höhe von 2,30 m aufweisen würde. Dies, da der Verweis auf den landesrechtlich definierten Vollgeschossbegriff in den Baunutzungsverordnungen jeweils statisch ist, somit gilt jeweils der landesrechtliche Vollgeschossbegriff, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan maßgeblich war. Vorliegend ist der Bebauungsplan „Im Juchtl“ in der derzeit gültigen Fassung nach der LBO 1964 zustande gekommen, deren Vollgeschossbegriff wie vorstehend definiert maßgeblich ist. Erst ab der LBO 1984 ist der heutige Vollgeschossbegriff (Höhe von 2,3 m über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses) maßgeblich. Mit der statischen Verweisung ist somit nach der Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg als Ausfluss der Planungshoheit der Gemeinde gewährleistet, dass der Begriff des Vollgeschosses den von der Gemeinde bei Erlass des Bebauungsplans gewollten Inhalt behält und vom Landesgesetzgeber nicht verändert wird. Wollte die Gemeinde den Vollgeschossbegriff verändern, sprich auf aktuelles Recht umstellen, müsste sie aktiv ein Bebauungsplanänderungsverfahren betreiben. Die Änderung 1984 ist für die Definition des Vollgeschossbegriffs vorliegend unbeachtlich, da sie lediglich die Zulässigkeitsmaßstäbe für Nebenanlagen zum Gegenstand hatte.

Grundsätzlich ist für die städtebauliche Beurteilung des Vorhabens zunächst wichtig, dass eine Teilaufstockung schon heute kraft des bestehenden Bebauungsplans zulässig wäre. Gleichwohl wäre eine solche für die Sanierung und Modernisierung des Gebäudes nicht effizient. Zudem soll unter Würdigung der einleitenden Ausführungen und den Prämissen des Baugesetzbuches sowie den raumordnerischen Vorgaben der Wohnraumschaffung im Bestand Rechnung getragen und ein weiteres Vollgeschoss errichtet werden, um den größtmöglichen Effekt aus der angestrebten Maßnahme zu erzielen. Für eine weitergehende Nutzung über ein Nichtvollgeschoss hinaus, wie sie nun vorgesehen ist, ist daher die Anpassung des Bebauungsplans erforderlich. Dies entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde, die Innenentwicklung zu stärken und zur Schaffung von weiterem Wohnraum im Bestand nachzuverdichten und korrespondiert mit der grundsätzlichen planerischen Intention einer verdichteteren Bebauung im Quartier, die Änderung des Bebauungsplans ist daher erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Hierbei könnte im Prinzip ganz einfach die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von drei auf vier erhöht und die Geschossflächenzahl moderat angepasst werden. Angesichts der vorliegend erläuterten bestehenden Zulässigkeit eines Teilgeschosses und der nur geringfügig höheren städtebaulichen Auswirkungen eines Vollgeschosses\* ist die Zulassung einer Aufstockung mit einem Vollgeschoss vorliegend angesichts der insgesamt gewährten Gebietsverträglichkeit (vgl. auch die Ansichten des Bebauungsentwurfs mit Abwicklungen und Modellbildern - Anlage 6) auch unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange vertretbar und angemessen. Die künftig zulässige Gebäudehöhe fügt sich harmonisch in die Bebauungssituation der Umgebung ein, durch die weiterhin versetzte Gebäudehöhe innerhalb des Bebauungskomplexes wird die gewohnte Gestaltung und städtebauliche Struktur in der Höhenentwicklung beibehalten. Unzumutbare Auswirkungen für die Nachbarschaft ergeben sich nicht, ausreichende Belichtung und Belüftung bleiben gewährleistet. Durch die aufgestockten Gebäude ergeben sich auch für das westlich gelegene Gebäude Juchtlstraße 37 keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf die nach Osten hin hochwertige Aussicht, da schon im Bestand ein „Überschauen“ der Gebäude Juchtlstraße 33 und 35 nicht möglich ist. Überdies ist ein landläufig oftmals vermeintlich existentes Recht auf freie Aussicht städtebaurechtlich nicht gegeben. Im Übrigen müsste dieses -selbst wenn man ein solches Recht bejahen wollte- vorliegend gegen den sehr gewichtigen Belang der Wohnraumschaffung im Bestand abgewogen werden.

\* Im Unterschied zum bisher geltenden Recht wäre dann bei Anwendung der aktuellen LBO ein oberstes Geschoss dann ein Vollgeschoss, wenn die Höhe von 2,3 m über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

Da die zur Realisierung des Vorhabens notwendige Bebauungsplanänderung die Anwendung der BauNVO 1990 bedingt, ist in der Folge für die zusätzlich geschaffenen Stellplätze (hierzu noch s. unten) die Überschreitung der zulässigen GRZ mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) anzupassen. Bei der BauNVO 1990 werden offene Stellplätze im Gegensatz zur BauNVO 1968 auf die zulässige Grundfläche angerechnet, die in der BauNVO 1990 in § 19 Abs. 4 vorgesehene Überschreitungsregel bis 50 v.H. reicht nicht aus. Gleichwohl ist die notwendige Erhöhung der zulässigen Überschreitung der GRZ mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zur Verbesserung der Stellplatzsituation vertretbar und angemessen, da nach derzeit geltendem Recht (BauNVO 1968) offene Stellplätze ohne Beschränkung errichtet werden könnten und insofern faktisch keine echte Erweiterung der Baumöglichkeiten in dieser Hinsicht, sondern vielmehr eine (erstmalige) Begrenzung auf eine maximale GRZ von 0,7 erfolgt. Da die vorgesehenen Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden sollen, ist überdies auch den ökologischen und regenwassertechnischen Belangen Rechnung getragen. Die GRZ für die Hauptnutzung soll gegenüber dem Bestand geringfügig von 0,3 auf 0,35 erhöht werden, da die in Anspruch genommene Fläche im Zuge des Vorhabens durch den Anbau weiterer Balkone sowie die Umgestaltung der Eingangsbereiche und den Anbau der beiden Aufzüge etwas zunimmt. Auch die so geringfügig erhöhte GRZ korrespondiert aber weiterhin angemessen mit dem Gebietscharakter und trägt diesem Rechnung, in der maßgeblichen Umgebung sind unterschiedliche

Nutzungsziffern von 0,3 bis 0,4 festgesetzt, wie ausgeführt teilweise aufgrund der Geltung der BauNVO 1968 im Prinzip ohne Obergrenze für die gesamtversiegelte Fläche (lediglich im Bereich der Bebauung am Merzenbachweg findet für die GRZ-Berechnung die BauNVO 1990 Anwendung, dort ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt und eine Überschreitung derselben mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur maximalen GRZ von 0,7 zugelassen).

In der heutigen Festsetzungspraxis der Gemeinde Pliezhausen werden in der Regel keine Geschossflächenzahlen mehr festgesetzt, die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen (hier: 1,2) gelten dann im Rahmen der bauaufsichtlichen Vorhabenzulassung unmittelbar kraft Bundesrecht (ausweislich des Gesetzesentwurfs für das künftige Baulandmobilisierungsgesetz sollen die bisherigen Obergrenzen künftig nur noch als Orientierungswerte gelten, um weitere Verdichtungen einfacher zu ermöglichen). Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist dann gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO mindestens zur Grundflächenzahl noch die Gebäudehöhe festzusetzen. Dies entspricht der gängigen Regelungspraxis der Gemeinde, da für das städtebauliche Erscheinungsbild von Gebäuden in der Regel deren absolute Höhe und nicht die exakte Geschossfläche von entscheidender Relevanz ist. Insofern ist hier -wie im Übrigen auch für die Bebauung am Merzenbachweg- der künftige Verzicht auf eine GFZ-Festsetzung bei gleichzeitiger Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe über Normalnull (NN) nicht nur denkbar, sondern sinnvoll. Diese wird vorliegend bei 370,50 m ü. NN fixiert. Die Festsetzung der Gebäudehöhe hat auch den Vorteil, dass auch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entbehrlich würde; die Zahl der Vollgeschosse wird heute in der Regelungspraxis der Gemeinde Pliezhausen üblicherweise ohnehin nicht mehr festgesetzt, da diese Festsetzung keine absolute Höhenbeschränkung beinhaltet und zur wirksamen Begrenzung der städtebaulich relevanten maximalen Gebäudehöhe dann ohnehin eine weitere Festsetzung einer solchen erforderlich würde (die Höhe einzelner Geschosse ist rechtlich nicht beschränkt). Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Gebäudeoberkante bestimmt. Maßgebend ist die oberste Dachbegrenzungskante über NN. Die zulässige Gebäudehöhe darf mit aus technischen Gründen erforderlichen Anlagen (z.B. Aufzugsüberfahrten, Wärmepumpen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und vergleichbare Anlagen) sowie mit Attiken bis zu einer Maximalhöhe von 371,30 m ü. NN überschritten werden. Mit diesen Höhenfestsetzungen ist ein harmonisches Einfügen der künftig möglichen Bebauung in den Bestand sichergestellt und wird der Wahrung der vorhandenen städtebaulichen Ordnung in Bezug auf die Höhenentwicklung Rechnung getragen; gleichzeitig wird aber auch die städtebaulich erwünschte Nachverdichtung ermöglicht, die mit dem grundsätzlichen Planungsziel, in diesem Quartier eine verdichtete Bebauung zuzulassen, korrespondiert. Fehlentwicklungen werden durch die eindeutig definierte Oberkante der Bebauung vermieden, im Gegensatz zu der bisherigen, in dieser Hinsicht nicht konsequenten Regelung der Zahl der Vollgeschosse, die im Falle eines Abbruchs und einer Neubebauung abseits von Standardmaßen auch eine insgesamt höhere Bebauung schon heute zulassen würde, da wie ausgeführt die Höhe der einzelnen Geschosse nicht reglementiert ist. Insofern bietet die künftige Regelung für die Nachbarn auch eine höhere Verlässlichkeit.

Weitere geringfügige Anpassungen erfolgen bezüglich des Baufensters an den Bestand sowie zur Ermöglichung der vorgesehenen Balkone und Vorbauten (Aufzüge, Eingangsanlagen, Fassadendämmung). Nachbarschützende Belange sind hierdurch nicht betroffen, nennenswerte Erweiterungen der Baumöglichkeiten erfolgen hierdurch ebenfalls nicht.

Im Übrigen sollen der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften zeitgemäß weiterentwickelt, auf die aktuellen Rechtsgrundlagen angepasst und auf das zur Sicherstellung eines harmonischen Einfügens in die vorhandene Bebauung notwendige Maß beschränkt werden.

Zur Stellplatzsituation ist auszuführen, dass der Landesgesetzgeber mit der Novelle der Landesbauordnung 2019 zur Förderung des Wohnungsbaus die Möglichkeit geschaffen hat, bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnissgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen, auf die Herstellung weiterer Stellplätze, sowohl für Fahrräder als auch für Kraftfahrzeuge, zu verzichten (§ 37 Abs. 3 Satz 2 LBO). Eine Rechtspflicht zur Schaffung weiterer Stellplätze besteht insofern vorliegend das geplante Bauvorhaben betreffend nicht. Die nachstehenden Ausführungen zur Stellplatzsituation sind daher zunächst vor allem als nachrichtlich anzusehen, liegen jedoch auch der Abwägungsentscheidung im Hinblick auf eine weitere Erhöhung der Nutzungsdichte durch die avisierte Bebauungsplanänderung zugrunde.

12 Wohneinheiten sind im Bestand mit insgesamt 13 Stellplätzen genehmigt (seinerzeit waren 1,0 Stellplätze pro Wohnung erforderlich). Diese Situation genießt Bestandschutz. Nach § 37 Abs. 3 Satz 2 LBO sind bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnissgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen, keine weiteren Stellplätze zu schaffen, ohne dass weitere Tatbestandsvoraussetzungen zu erfüllen wären. Diese mit der LBO-Novelle 2019 geschaffene Regelung dient der Förderung des Wohnungsbaus, um die Schaffung weiteren Wohnraums nicht an Stellplatzvorschriften scheitern zu lassen, die im verdichteten Umfeld, vor allem im städtischen Bereich, manchmal tatsächlich mangels Fläche nicht erfüllt werden können oder vor allem / häufig durch entsprechende Verortung in Tiefgaragen die Baukosten signifikant erhöhen. Die Regelung, die auch nicht mit örtlichen Bauvorschriften durchbrochen werden kann, würde es vorliegend jedenfalls erlauben, mit den vorhandenen 13 Stellplätzen das Vorhaben in Bezug auf den zusätzlichen Wohnraum zu realisieren. Angesichts der Tatsache, dass aber Stellplatzbedarfe - unbeschadet der Rechtslage- trotzdem vorhanden sind und gerade im vorliegend betroffenen, bereits im Bestand verdichtet bebauten Quartier schon heute eine verhältnismäßig angespannte Parksituation besteht, die künftig auch die Notwendigkeit ordnungsrechtlichen Handelns nicht mehr ausschließbar macht, streben Bauherrschaft und Gemeinde im Zuge des Bauvorhabens eine Verbesserung der Stellplatzsituation an.

Vorliegend ist im Zuge des Bauvorhabens daher die Schaffung weiterer Stellplätze geplant, sodass künftig insgesamt 22 Stellplätze vorhanden sind. Im Detail ergibt sich anhand des aktuellen Bebauungsentwurfs dabei folgende Betrachtung:

4 Wohnungen < 50 m <sup>2</sup>	= 4 Stellplätze
4 Wohnungen à 52 m <sup>2</sup>	= 4 Stellplätze
10 Wohnungen > 52 m <sup>2</sup>	= 14 Stellplätze
<hr/>	
18 Wohnungen	= 22 Stellplätze

Es wird vorliegend in Summe rechnerisch ein Stellplatzschlüssel von 1,2 Stellplätzen pro Wohnung erreicht. Dieser korrespondiert zunächst nicht mit dem üblichen Schlüssel von 2,0 pro Wohnung, der von der Gemeinde bei Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen mittlerweile häufig angesetzt wird. Dies scheint aber vorliegend -unbeschadet der ohnehin gegebenen rechtlichen Zulässigkeit dieses Umstands- vertretbar. 12 Wohnungen haben Bestandsschutz, würde man diese rechnerisch abziehen, kämen 9 neugeschaffene Stellplätze auf 6 neue Wohnungen, was einem Schlüssel von 1,5 pro Wohnung entspräche. Insofern ließe sich die Stellplatzsituation auch einigermaßen stringent rechnerisch herleiten. Aufgrund der beschriebenen Rechtslage handelt es sich indes dabei nur um Rechenspiele bzw. den Versuch einer Einordnung in das übliche Stellplatzregime der Gemeinde.

Sicherlich ist aber ungeachtet der bauordnungsrechtlichen Situation die Stellplatzfrage ein Aspekt, der im Zuge der Abwägung bezüglich der Zulassung einer intensiveren Grundstücksnutzung eine wichtige Rolle spielt. Dabei wäre zunächst zu würdigen, dass der Gesetzgeber wie ausgeführt dieses Vorhaben ohne weitere Stellplätze zugelassen hätte und dieser Umstand ausdrücklich Ausfluss des gesetzgeberischen Willens der Schaffung weiteren Wohnraums im Bestand ist, unter Begünstigung des Wohnungsbaus im Hinblick auf die bauordnungsrechtlichen Stellplatzverpflichtungen. Im Rahmen der Entwurfsplanung ist die Bauherrschaft dabei auch an die Grenze dessen gegangen, was das Grundstück flächenmäßig hergibt. Ohne die Realisierung des Vorhabens würde indes kein einziger zusätzlicher Stellplatz geschaffen, weshalb sich tatsächlich eine erhebliche Verbesserung der Situation ergibt, allein aus der Nutzungsintensivierung. Auch daher erscheint diese auch vor dem Hintergrund der Rücksichtnahme auf die nachbarlichen Belange, den Gebietscharakter und die moderate Zunahme an Wohneinheiten unter gleichzeitiger Würdigung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Intentionen sowohl des Bundes- als auch des Landesgesetzgebers angemessen und vertretbar. Die zusätzlich geschaffenen 6 Wohnungen rufen keinen derart intensiven zusätzlichen Verkehr hervor, dass von einer negativen Veränderung des Gebietscharakters auszugehen ist. Dies auch, da im Wesentlichen kleinere Wohneinheiten mit nicht allzu hoher Nutzerzahl geschaffen werden, die gleichzeitig auch einen überschaubaren zusätzlichen Stellplatzbedarf hervorrufen. Dies korrespondiert mit der Regelungspraxis der Gemeinde, für kleinere Wohnungen in der Größenordnung von 50 m<sup>2</sup> regelmäßig nur einen Stellplatz vorzuschreiben. Zu würdigen ist dabei auch, dass durch die Änderung des Bebauungsplans lediglich die Aufstockung ermöglicht wird und durch diese voraussichtlich nur 4 zusätzliche Wohnungen entstehen werden, sodass mit der verbesserten Stellplatzsituation die

zusätzlichen Bedarfe abgedeckt werden können. Die übrigen zusätzlichen Wohnungen ergeben sich nach dem jetzigen Bebauungsentwurf aus der Teilung vorhandener Wohnungen, was bereits heute rechtlich zulässig wäre und theoretisch noch intensiver betrieben werden könnte. Insofern ist die Änderung des Bebauungsplans zur Ermöglichung der Aufstockung auch im Hinblick auf die Nutzungsdichte und die Zahl der (künftig) möglichen Wohneinheiten gebietsverträglich und mit nachbarlichen Belangen angemessen vereinbar, auch der Rücksichtnahme auf die Nachbarn ist Rechnung getragen. Rechnerisch ergibt sich so ein möglicher Stellplatzschlüssel von 1,2 je Wohnung, der in den Örtlichen Bauvorschriften dokumentiert wird, auch wenn dieser für das vorliegende Vorhaben keine rechtliche Relevanz hat.

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO ermächtigt dabei die Gemeinde, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen. Gleichwohl bedeutet dies nicht, dass für das gesamte Gemeindegebiet gleichermaßen pauschale, einheitliche Regelungen getroffen werden können, da in der Regel davon ausgegangen wird, dass die Verhältnisse in einer Gemeinde unter dem Aspekt eines zusätzlichen Stellplatzbedarfs zu verschiedenen sind, um diese einer einheitlichen Regelung zugänglich zu machen. Insofern muss jede Erhöhung der Stellplatzzahl von gebietsbezogenen Erwägungen getragen werden. Im vorliegenden Quartier sind die öffentlichen Verkehrsflächen durch die verdichtete Bebauung, die unter Anwendung des seinerzeit gültigen Stellplatzschlüssels von 1,0 je Wohnung zustande gekommen ist, bereits verhältnismäßig stark durch ruhenden Verkehr in Anspruch genommen. Daher soll für etwaige künftige Vorhaben im Geltungsbereich der Änderung, die dem Stellplatzregime der Örtlichen Bauvorschriften unterworfen sind, - unabhängig vom jetzt geplanten Bauvorhaben- ein Schlüssel von 1,2 Stellplätzen je Wohnung vorgegeben werden. Dies korrespondiert gleichzeitig mit dem Ziel, die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen bzw. nicht zu erschweren, weshalb die Ermächtigung des § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO nicht vollständig ausgeschöpft werden soll (auch wenn realistisch mit solchen Vorhaben aufgrund der anstehenden umfassenden Sanierung und Modernisierung des Bestands in den nächsten Jahren und Jahrzehnten nicht zu rechnen ist, gleichwohl soll die Regelung getroffen werden, da die Örtlichen Bauvorschriften zunächst zeitlich unbegrenzt in die Zukunft wirken).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Vorhaben unter Abwägung aller betroffenen Belange sehr gut dazu geeignet ist, dem Gebot der Schaffung von Wohnraum im Bestand unter Nachverdichtung vorhandener Gebiete gerecht zu werden. Dabei wird der Gebietscharakter gewahrt und die Stellplatzsituation -trotz fehlender rechtlicher Notwendigkeit- verbessert. Dass das Vorhaben den Gebietscharakter nicht negativ verändert, zeigt sich auch mit Blick auf die Umgebungsbebauung. Im Nachgang zur Realisierung der Objekte Merzenbachweg 2 und 4 wurde sogar schon öfter diesbezüglich auch die Feststellung getroffen, dass auch bei diesen eine Ausführung mit jeweils einem zusätzlichen Geschoss städtebaulich vertretbar gewesen wäre, was gegenüber der verfahrensgegenständlichen Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe eine nochmalige Steigerung derselben bei den Objekten Merzenbachweg 2 und 4 (dort zulässige Gebäudehöhe: 371,00 m ü. NN) bedeutet hätte. Aufgrund des Umstands, dass im Merzenbachweg im Unterschied zum jetzigen Verfahren

gänzlich neues Baurecht geschaffen wurde, hat man seinerzeit hiervon jedoch mit Blick auf die Interessen der Nachbarschaft Abstand genommen.

Es gilt abschließend den Modellcharakter des Vorhabens für die Gemeinde Pliezhausen zu betonen, da es im Gemeindegebiet wohl nicht allzu viele vergleichbare Möglichkeiten geben dürfte, unter derart günstigen Rahmenbedingungen entsprechende Vorhaben zu realisieren. Zwar ist im Rahmen der Abwägungsentscheidung auch zu würdigen, dass auf die Änderung des Bebauungsplans zwar kein Anspruch besteht, gleichzeitig aber nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und den raumordnerischen Vorgaben die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen, die Nachverdichtung und die Schaffung von Wohnraum im Bestand intensiviert und die Einwohnerdichte im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden weiter erhöht werden soll. Diesen Umständen kann und soll vorliegend sehr gut Rechnung getragen werden. Die Kreisbaugesellschaft als öffentlich getragene Baugesellschaft stellt dabei einen äußerst verlässlichen und erfahrenen Partner dar und bietet eine hohe Gewähr für die qualitätsvolle Umsetzung der mit der Planung verfolgten Ziele.

Sofern dereinst entsprechende Wünsche der umliegenden Eigentümergeinschaften Juchtenstraße 29, 31 und 37 aufkommen sollten, wäre es grundsätzlich denkbar, auch diesen im Sinne der Gleichbehandlung Aufstockungen ebenfalls zuzugestehen, sofern die Stellplatzsituation ähnlich befriedigend gelöst werden könnte. Hierüber wäre dann im Bedarfsfall anlassbezogen in gesonderten Verfahren zu entscheiden.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Der Bebauungsplan darf unter anderem im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor. Die beabsichtigte Änderung dient der Erhöhung der Nutzungsdichte im Bestand, der moderaten Ausweitung der Baumöglichkeiten durch Zulassung einer etwas umfangreicheren Aufstockung und ist somit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Maßnahme dient damit vor allem auch der Nachverdichtung und effizienteren Flächennutzung im Bestand und ist geeignet,

die weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entsprechend zu reduzieren. Daher wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert und auf die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange verzichtet wird. Die Örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 13a BauGB ebenfalls im beschleunigten Verfahren geändert.

gez.  
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans vom 10.02.2021
- Anlage 2: Entwurf der Satzung vom 10.02.2021
- Anlage 3: Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 10.02.2021
- Anlage 4: Entwurf der Begründung vom 10.02.2021
- Anlage 5: Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Im Juchtlén“, Auszug aus der derzeit gültigen Fassung im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 2030/1, zeichnerischer Teil
- Anlage 6: Bebauungsentwurf für das Grundstück Flst. Nr. 2030/1