

11.03.2021
AZ 632.6
Carolin Gerster

Bauvorhaben Juchtlstraße 24, Pliezhausen

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 abzulehnen.

II. Begründung

Die Bauherren haben für das Grundstück Juchtenstraße 24, Gemarkung Pliezhausen, die Erteilung einer Baugenehmigung für den Umbau und die Sanierung des bestehenden Wohnhauses beantragt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Im Juchtl“, Pliezhausen, sowie der zur Sicherung dieser Planung beschlossenen Veränderungssperre (vgl. Drucksachen Nr. 22/2021).

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). Der Erlass der Veränderungssperre dient der Sicherung der Planungshoheit der Gemeinde und deren Ausübung, sodass das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften den städtebaulichen und gestalterischen Vorstellungen der Gemeinde entsprechend durchgeführt werden kann.

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 dieses Bereichs sichergestellt werden.

Im Plangebiet ist aktuell ein Bauvorhaben eingereicht worden, welches den Planungszielen des künftigen Bebauungsplans teilweise widerspricht. Konkret ist die Errichtung von Dachgauben bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 20° geplant. Da der Gemeinderat am 23.06.2016 beschlossen hat, künftig in den

bestehenden, älteren Wohngebieten bei Wohngebäuden mit Satteldächern, Walmdächern oder Krüppelwalmdächern Dachaufbauten erst ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 28° zuzulassen und der Bebauungsplan dahingehend geändert werden soll, hat dies zur Folge, dass bei flacheren Dachneigungen als 28° aus gestalterischen Gründen keine Möglichkeit zur Zulassung von Dachaufbauten gesehen wird.

Vor diesem Hintergrund steht das aktuelle Bauvorhaben 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. Darüber hinaus wäre das eingereichte Bauvorhaben teilweise nach § 30 Abs. 1 BauGB nicht genehmigungsfähig. Daher ist auch beim Landratsamt zu beantragen, dass der Bauantrag abgelehnt wird.

gez.
Carolin Gerster

Anlagen:
Bauvorlagen

Anlage 1 zur DfS Nr. 29/2021

Landkreis: Reutlingen
Stadt / Gemeinde: Pliezhausen
Gemarkung / Flur: Pliezhausen

LAGEPLAN - DECKBLATT

zeichnerischer Teil (§ 4 LBOVVO)



