

09.04.2021
AZ 632.6
Carolin Gerster

**Bauvorhaben Untere Bachstraße, Flst. Nr. 689 und Teilfläche von Flst. Nr. 690,
Gemarkung 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 Bauherrin hat für das Grundstück Flst. Nr. 689 und für eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 690 in Pliezhausen die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohneinheiten inklusive Tiefgarage beantragt.

1.) Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Neckarstraße / Untere Bachstraße“, deren Aufstellung der Gemeinderat am 21.01.2020 beschlossen hat sowie innerhalb des Geltungsbereiches einer Veränderungssperre, die zur Sicherung dieser Planung am 23.02.2021 ebenfalls vom Gemeinderat beschlossen wurde. Diese Veränderungssperre begründet ein 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.

Insbesondere werden der Erhalt der bestehenden Bebauungs- und Nutzungsdichte und -struktur und deren moderate, verträgliche und angemessene Weiterentwicklung als Planungsziel verfolgt. Im Plangebiet ist aktuell ein Bauvorhaben eingereicht worden, welches den Planungszielen des künftigen Bebauungsplans widerspricht.

Die Neubebauung der Grundstücke mit einem 7-Familienhaus erscheint im Hinblick auf das Verhältnis zwischen überbauter und unbebauter Grundstücksfläche sehr intensiv. Das Gebiet ist zwar von einer intensiveren Bebauung, unter anderem auf den angrenzenden Grundstücken Neckarstraße 5 und 11, geprägt, sodass auch auf den Grundstücken eine gewisse Nachverdichtung und eine Bebauung mit mehreren Wohneinheiten vorstellbar ist, eine Nachverdichtung um jeden Preis kann es aber nicht geben. Die Ausdehnung des Baukörpers mit einer Gebäudelänge von ca. 30 m ist sehr massiv und beeinträchtigt das Ortsbild. Zudem werden auf dem Grundstück je Wohneinheit 2,0 separat anfahrbare Stellplätze nachgewiesen, was aufgrund der nicht vorhandenen Kapazitäten des öffentlichen Straßenraums, was Parkmöglichkeiten anbelangt, unabdingbar ist.

Betrachtet man die Höhenentwicklung im Straßenverlauf dann wird deutlich, dass durch die Ausdehnung des Gebäudes und die geplante Traufhöhe der Baukörper sehr massiv in Erscheinung tritt und sich höhenmäßig nicht in die Umgebungsbebauung einfügt.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung fügt sich das Gebäude in das von gemischter Nutzung geprägte Gebiet (z. B. mit Wohngebäuden, Bäckereigeschäft und Café sowie mit einem Elektronikhandelsgeschäft) ein.

Gegen die Ausführung des Gebäudes mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 40° bestehen aus gestalterischer Sicht keine Bedenken, da in der näheren Umgebung überwiegend geneigte Dächer mit unterschiedlichen Dachneigungen vorhanden sind.

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.

Die Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre erscheint vorstellbar, sofern der Baukörper deutlich aufgelockert wird und dadurch seine riegelartige Wirkung verliert. Dies kann unter anderem durch eine deutliche Untergliederung in zwei Baukörper erfolgen. Eine gestalterische Optimierung des geplanten Gebäudes ist ebenfalls erforderlich, sodass es sich in den bestehenden Straßenverlauf einfügen kann. Dabei ist auch die natürliche Höhenentwicklung des Geländes aufzugreifen, sodass sich die Traufhöhe noch einmal deutlich reduziert. Diesbezüglich wurde die Bauherrin bereits frühzeitig darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gebiet um eine sensible Situation im Ortsbild handelt und eine derart riegelartige Bebauung nicht vorstellbar ist. Darüber hinaus ist anzumerken, dass die Zahl der geplanten Wohneinheiten an dieser Stelle im Vergleich zur Umgebungsbebauung weit über der bisher genehmigten

Anzahl an Wohneinheiten der Nachbargebäude (u. a. Neckarstraße 5 mit 5 Wohneinheiten) liegt. Durch die Reduzierung von Wohneinheiten könnte zudem eine weitere Untergliederung in kleinteiligere Baukörper erfolgen, sodass es vorstellbar wäre, für eine derart überarbeitete Planung eine Ausnahme von der Veränderungssperre zu erlassen.

2.) Das aktuell eingereichte Bauvorhaben ist jedoch nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Daher ist auch beim Landratsamt zu beantragen, dass der Bauantrag abgelehnt wird.

gez.
Carolin Gerster