

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 80/2021

Bauausschuss

Ortschaftsrat
Rübgarten

öffentlich

18.06.2021
AZ 632.6
Stefan Adam

Bauvorhaben Kochgasse 14 und 14/1, Rübgarten - formlose Anfrage

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 34 i.V.m. § 36 BauGB wird grundsätzlich in Aussicht gestellt. Die Gemeinde wäre bereit, die als optional gekennzeichneten und teilweise im Außenbereich liegenden Balkone mitzutragen, weist aber auf die abschlägige Bescheidung einer entsprechenden Anfrage durch das Landratsamt im Vorfeld hin. Eine abschließende Entscheidung bleibt bis zur Vorlage des endgültigen Baugesuchs ausdrücklich vorbehalten.

II. Begründung

Die Bauherren beabsichtigen die Bebauung des Grundstücksbereichs Flst. Nr. 62 und 62/2, Gemarkung Rübgarten, mit zwei Einfamilienhäusern, jeweils mit Doppelcarport, sowie die entsprechende Neuaufteilung der Grundstücke wie aus der beiliegenden Skizze ersichtlich. Der Grundstücksbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten oder einfachen Bebauungsplans, mithin existiert auch keine Baulinie. Die Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich wurden 2019 mit dem Erlass der Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch für das Gebiet zwischen der Koch- und der Gromergasse, Rübgarten, festgehalten. Faktisch richten sich diese nach den Gegebenheiten vor Ort, die Satzung hat insofern nur deklaratorischen Charakter. Seit 2019 haben sich die Gegebenheiten indes nicht geändert, sodass die Satzung zur Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich heranzuziehen ist. Der Satzungslageplan liegt bei. Die dort festgehaltene Grenze zwischen Innen- und Außenbereich ist gestrichelt auch in der Bebauungsskizze dargestellt. Demnach liegt die geplante Bebauung (mit Ausnahme der als optional gekennzeichneten Balkone, welche teilweise im Außenbereich liegen) im Innenbereich.

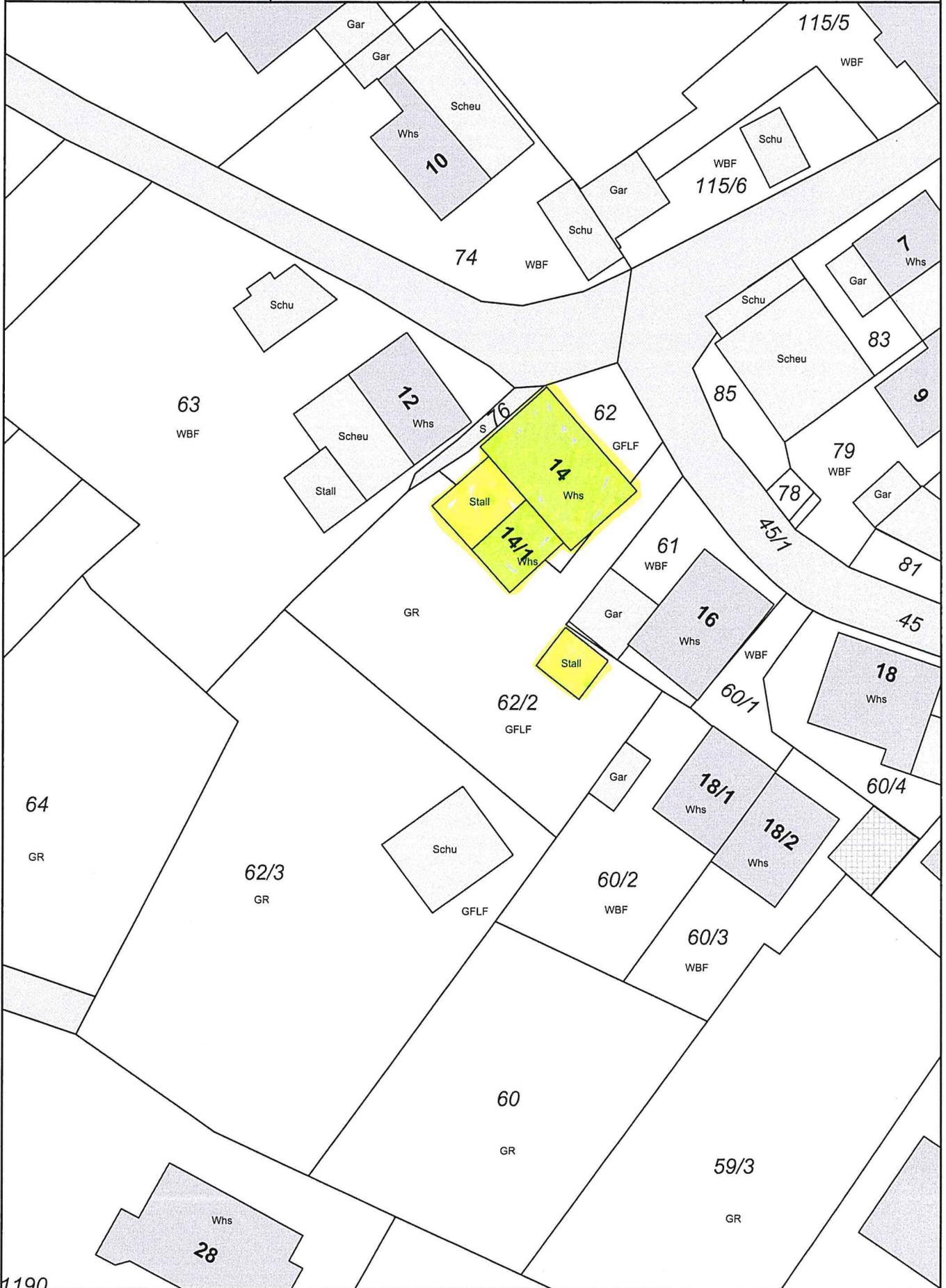
Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dort gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn

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 Voraussetzungen nach § 34 BauGB scheinen vorliegend erfüllt. Die geplante Bebauung verbindet aus Sicht der Verwaltung auf zielführende Weise die Ansprüche an eine moderne, zeitgemäße und gleichwohl ortsbildgerechte Bebauung mit den Schwierigkeiten des Grundstücks im Hinblick auf Größe, Zuschnitt und planungsrechtliche Situation. Beide Gebäude weisen zwar eine moderne Gestaltung auf, die an dieser Stelle durchaus im Ortsbild auch akzentuierend wirken dürfte, vor allem im Hinblick auf die hangseitige Traufansicht mit hoher Gaube beim „Haus J“. Gleichwohl ist dies nach § 34 BauGB zulässig und geht die Verwaltung zudem davon aus, dass hierdurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes gegeben ist, auch im Hinblick auf die Heterogenität der Bebauung in diesem Bereich insgesamt (vgl. Bild mit Ortsansicht). Die vorgesehene Stellplatzsituation wäre im Hinblick auf zwei Einfamilienhäuser ebenfalls ausreichend. Das Einvernehmen der Gemeinde kann in Aussicht gestellt werden.

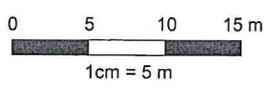
Die beiden als optional dargestellten Balkone ragen teilweise in den Außenbereich und sind dort zunächst als sonstige („nichtprivilegierte“) Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB unzulässig. Das Landratsamt Reutlingen hat bereits im Zuge von Vorklärungen signalisiert, eine Überschreitung der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht zulassen zu wollen. Aus Sicht der Verwaltung könnte dieses geringfügige Übertreten mitgetragen werden; beim Gebäude Oberweiler 7 war das Landratsamt hierzu ebenfalls bereit (wenn auch in etwas geringfügigerem Umfang).

gez.
Stefan Adam



1190

Maßstab 1 : 500

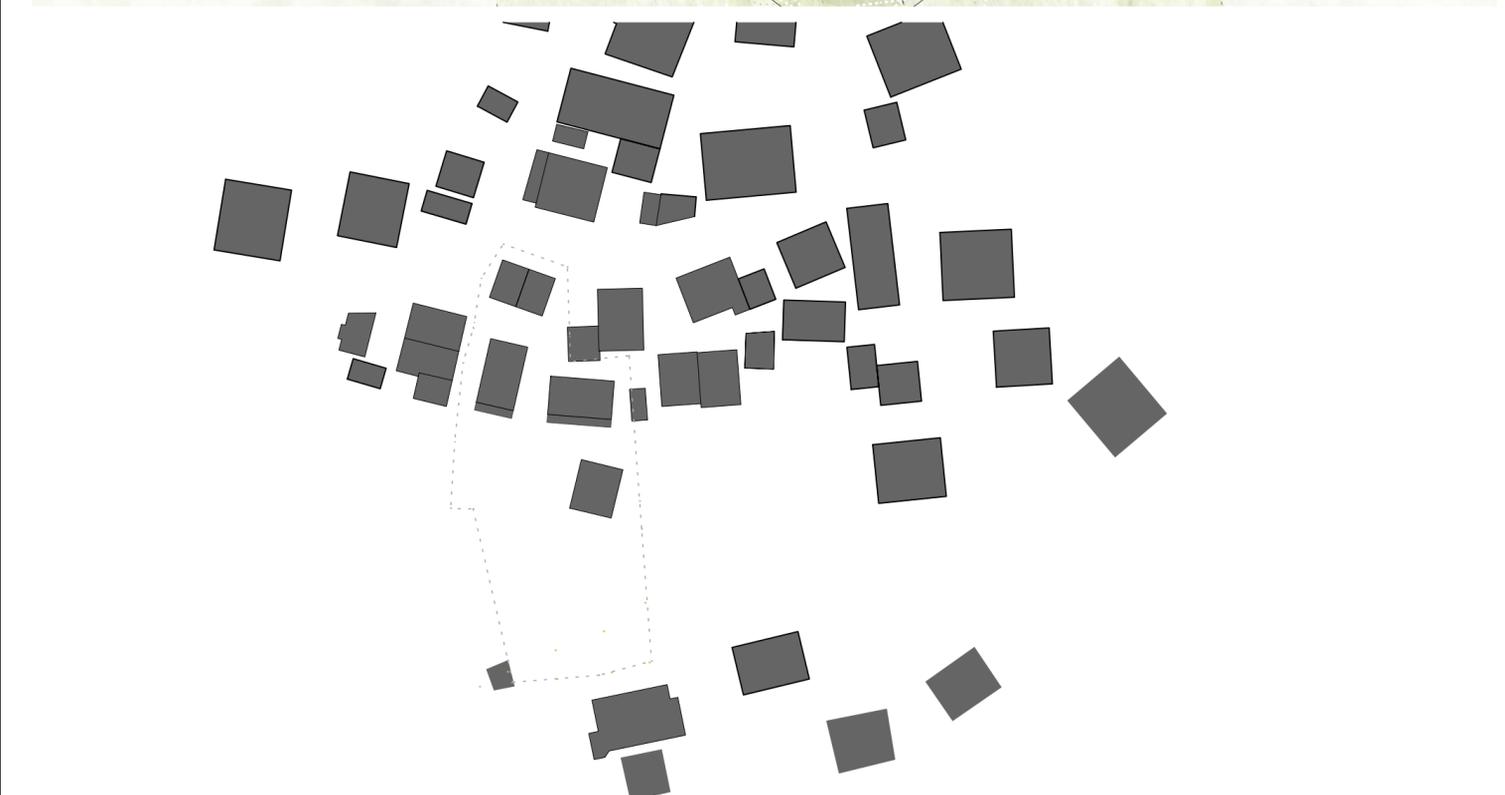




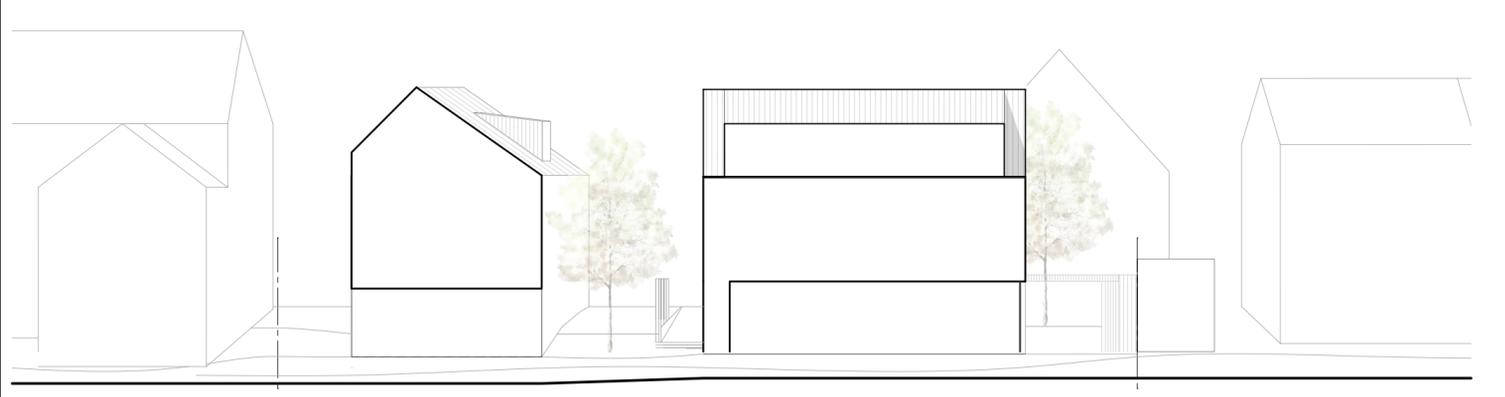
Straßenabwicklung Kochgassen - Ansicht Nord | M1:200



Lageplan | M1:200



Schwarzplan / Körnung | M1:1000

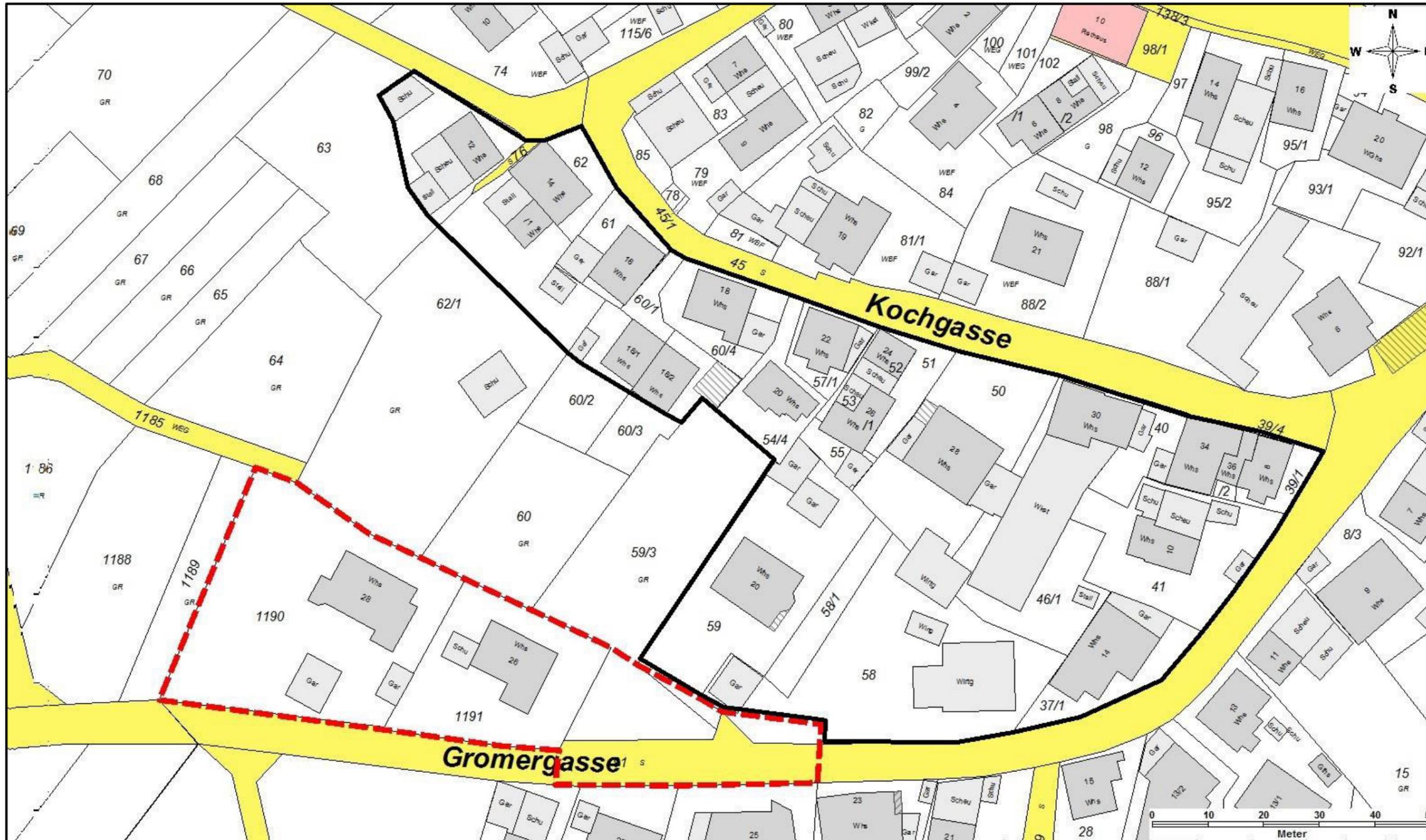


Dörflicher Kontext - Ansicht Süd | M1:200





Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch für das Gebiet zwischen der Koch- und der Gromergasse, Rübgarten



Lageplan vom 03.01.2019

Ausgefertigt! Pliezhausen, den

Christof Dold, Bürgermeister

Legende

-  = Geltungsbereich der Satzung
-  = Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Gärten / Gromergasse“ (nachrichtlich)