

05.04.2022
AZ 621.41
Stefan Adam

**Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Im Juchtlén",
Pliezhausen, ohne das Grundstück Flst. Nr. 2030/1, im vereinfachten Verfahren nach
§ 13 BauGB**

- **Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der
Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen**
- **Feststellung der geänderten Entwürfe**

I. Beschlussvorschlag

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangene Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 27.04.2021 (Anlage 1) wird entsprechend den Darstellungen in der Begründung berücksichtigt, nicht berücksichtigt und im Übrigen zur Kenntnis genommen.
2. Die geänderten Entwürfe, bestehend aus dem Entwurf des Änderungsdeckblatts zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vom 05.04.2022 (Anlage 2), dem Entwurf der Satzung vom 05.04.2022 (Anlage 3) sowie dem Entwurf des Deckblatts zum Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 05.04.2022 (Anlage 4), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 05.04.2022 (Anlage 5).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

II. Begründung

Auf die Drucksache Nr. 21/2021 wird zunächst verwiesen. Im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung ist die in Anlage 1 beigefügte Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 27.04.2021 abgegeben worden, weitere Stellungnahmen sind nicht eingegangen. Das Verfahren soll nun fortgeführt und zu einem zeitnahen Abschluss gebracht werden. Die Stellungnahme des Landratsamts ist nachstehend aufgeführt, bewertet und mit einem Beschlussvorschlag versehen. Die daraus resultierenden Änderungen wurden in die Entwürfe eingearbeitet, die bei entsprechender Beschlussfassung durch den Gemeinderat gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut ausgelegt und in die erneute Behördenbeteiligung gegeben werden. Des Weiteren wurde noch eine Ausnahmegesetz zur Zulassung von Stützmauern aufgenommen, welche den bislang im Gebiet erteilten Befreiungen Rechnung trägt. Zudem wurde die Vorschrift zur Zulässigkeit von Dachaufbauten angepasst, hier wird auf die unten stehenden Ausführungen verwiesen.

Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 27.04.2021

Allgemeine Anmerkung zu den Textänderungen

Um die künftig geltenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Juchtlén“, welche sich dann aus der ursprünglichen Fassung von 1971, der Änderung aus dem Jahr 1984 sowie der nun vorgelegten Änderung zusammensetzen, übersichtlich und nachvollziehbar darzustellen, erscheint es überlegenswert, der Begründung eine „Lesefassung“ sämtlicher textlicher Festsetzungen mit Kennzeichnung der Streichungen und Ergänzungen als Anlage beizufügen.

Bewertung der Verwaltung:

Diese Lesefassung erscheint im Interesse der Klarheit und Übersichtlichkeit sinnvoll und wurde der Begründung als Anlage beigelegt.

Beschlussvorschlag:

Wird berücksichtigt.

Maß der baulichen Nutzung

Die bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Juchtlén“, welche in weiten Teilen des Plangebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festlegen, stehen der Realisierung weiterer Vollgeschosse im Dachraum aus Sicht des Kreisbauamtes u. U. entgegen.

Ein Vollgeschoss im Dachraum ist gemäß der neugefassten planungsrechtlichen Festsetzung A.2.a) nur möglich, wenn die GRZ maximal 0,2 beträgt, weil die GFZ auf 0,4 begrenzt ist und diese gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO 1990 nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Bei Gebäuden, die hangbedingt bereits ein weiteres Vollgeschoss im Untergeschoss aufweisen, wäre ein Vollgeschoss im Dachraum dann lediglich bei einer GRZ von 0,13 möglich.

Es wird um Prüfung gebeten, ob die mit der Festsetzung angedachte Möglichkeit die Nutzungsdichte im Bestand zu erhöhen bzw. die Baumöglichkeiten moderat auszuweiten, ohne eine Erhöhung der GFZ und/oder der GRZ mit den Grundsätzen einer effizienteren Flächennutzung im Bestand, die eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entsprechend reduziert, vereinbar ist. Gegebenenfalls könnte ein weiterer Beitrag zur Innenentwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB („Innen- vor Außenentwicklung“) geleistet werden.

Ferner erscheint es bei den festgesetzten Dachneigungen von max. 30° und Dachaufbauten die auf maximal 50% der Gebäudelänge beschränkt sind sowie einem Kniestock von max. 25 cm bei 30° Dachneigung unwahrscheinlich, dass Vollgeschosse entstehen werden.

Bewertung der Verwaltung:

Bei der Modernisierung alter Bebauungspläne, vor allem in überwiegend (oder wie vorliegend fast vollständig) bebauten Gebieten bewegt sich die Gemeinde im Spannungsfeld zwischen erweiterten Nutzungsmöglichkeiten im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung sowie der Wahrung des Gebietscharakters und

der Gleichbehandlung zu früheren Bauherren. Daher bestehen zwar entsprechende Spielräume, dennoch sind diese mithin begrenzt. Dies vorweg geschickt kann aber festgehalten werden, dass der Hinweis des Kreisbauamts natürlich grundsätzlich seine Berechtigung hat. Auch wenn es unwahrscheinlich ist, dass im Dachraum ein Vollgeschoss entstehen kann, so soll dieses doch im Einzelfall möglich sein und der Ausbau des Dachgeschosses nicht an der Vollgeschossbeschränkung scheitern. Gleichzeitig sollen die bestehenden Vorgaben zur Wahrung des Gebietscharakters beibehalten werden. Daher wird vorgeschlagen, die vorgesehene Regelung dahingehend zu ergänzen, dass sich die GFZ auf 0,6 erhöht, wenn das Dachgeschoss durch die Errichtung zulässiger Dachaufbauten ausnahmsweise zum Vollgeschoss wird. Damit könnte das vom Kreisbauamt geschilderte Problem gelöst werden und gleichzeitig ein stringentes Regelungsregime beibehalten werden. Weitergehend soll die GFZ zur Wahrung des Gebietscharakters nicht erhöht werden, denn bei Bestandsgebäuden mit einer Ausnutzung der GRZ von 0,3 wäre bei drei Vollgeschossen eine GRZ von 0,9 nötig. Das entspräche einer deutlichen Veränderung des Gebietscharakters und soll daher nicht umgesetzt werden.

Beschlussvorschlag:
Wird berücksichtigt.

Garagen und Carports

Im Rahmen der neu eingefügten planungsrechtlichen Festsetzung A.4.) ist auch eine Ausnahmeregelung vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan nach Art und Umfang bestimmt sein müssen. Die vorgesehene Ausnahme genügt diesen Anforderungen bislang nicht.

Außerdem wird um Prüfung gebeten, ob eine Ziffer 4. der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht bereits durch die Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1984 ergänzt wurde.

Bewertung der Verwaltung:

Die Ausnahmeregelung wurde in dieser Form in den vergangenen Jahren bereits vielfach in Bebauungspläne eingefügt, ohne dass dies vom Kreisbauamt beanstandet worden wäre. Auch hat die Vorschrift in der Praxis bislang nicht zu Problemen geführt. Die Vorschrift wird aber vorliegend noch konkretisiert, sodass maximal mögliche Abweichungen definiert werden, die im Wege der Ausnahme zugelassen werden können. Damit wird dem Hinweis des Kreisbauamts Rechnung getragen.

Der Hinweis zu Ziffer 4 ist korrekt, auch wenn der Nummerierungsfehler vermutlich bereits 1984 passiert ist. Denn schon im Ursprungsbebauungsplan trägt die Festsetzung zur Garagenstellung die Ziffer 4. Dies kann aber im Rahmen der laufenden Änderung dahingehend aufgelöst werden, dass die Festsetzung zu Garagen nun die Ziffer 4 erhält und die Festsetzung zu Nebengebäuden, die (wie die Gestaltungsvorgaben hierzu) im Zuge dieser Änderung nun entgegen des ursprünglichen Entwurfs nun auch modernisiert und entschlackt werden soll, die Ziffer 5.

Beschlussvorschlag:
Wird berücksichtigt.

Von Seiten des Umweltschutzamtes und seitens der Unteren Naturschutzbehörde werden keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise geäußert.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

Anlass für das laufende Änderungsverfahren war unter anderem die Umsetzung des Gemeinderatsbeschlusses vom 23.06.2016, nachdem Dachaufbauten im Gemeindegebiet künftig ab einer Dachneigung von 28° zugelassen werden sollten. Hierzu ist in der Drucksache Nr. 21/2021 zum Aufstellungsbeschluss Folgendes festgehalten:

Davon ausgehend wurde vom Gemeinderat weiterer Änderungsbedarf unter anderem festgestellt für das Gebiet „Im Juchtlén“, Pliezhausen. Dieser begründet sich wie folgt:

Planungswille der Gemeinde war und ist es, bei den hier wie beschrieben vorgesehenen flachen Dachneigungen aus gestalterischen Gründen keine Dachaufbauten zuzulassen. Dies war ständige Regelungspraxis der Gemeinde, seinerzeit davon ausgehend, dass ohne Zulässigkeitsregelung Dachaufbauten unzulässig seien; diese Rechtsauffassung ist jedoch nach heutiger Rechtsprechung ohne entsprechende Regelung nicht mehr haltbar. Herrschende Meinung ist vielmehr mittlerweile, dass nicht explizit ausgeschlossene Bauteile zulässig sind. Insofern wären rein juristisch betrachtet Dachaufbauten im Plangebiet zulässig. Angesichts des anders lautenden ursprünglichen Planungswillens sowie der gestalterischen Problematiken ist nun aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses aus 2016 klarstellend zu regeln, dass Dachaufbauten unterhalb einer Dachneigung von 28° unzulässig sind. Die bisherige Situation hat bereits vereinzelt auch schon zu gestalterisch nicht ganz optimalen Lösungen geführt, weshalb durch eine entsprechende Änderung sicherzustellen wäre, dass Dachaufbauten künftig erst ab 28° Dachneigung zulässig sind und gestalterisch reglementiert werden. Die bisher entstandenen Lösungen bei flacher geneigten Dächern (es handelt sich allerdings nur um 2 Fälle) wären demnach als Altfälle anzusehen, die von der bisherigen Regelungslücke profitieren konnten. Sie haben indes kein derartiges Gewicht erlangt, dass die gestalterische Absicht der Gemeinde durch eine entsprechende örtliche Bauvorschrift in Bezug auf das gesamte Gebiet undurchführbar und eine solche in Folge unzulässig wäre. Der Beschlussfassung des Gemeinderats folgend soll diese klarstellende Änderung nun umgesetzt werden, da aus Effizienzgründen in der Regel die jeweiligen Änderungen anlassbezogen in die Wege geleitet werden und nun für das Plangebiet ein entsprechender Bauantrag vorliegt. Die Änderung ist damit erforderlich, um die gestalterischen Vorstellungen der Gemeinde rechtsverbindlich umzusetzen (zwar gilt § 1 Abs. 3 BauGB nicht unmittelbar für Örtliche Bauvorschriften, da aber solche eigentumsrechtliche Schranken darstellen, ist verfassungsrechtlich ihre Erforderlichkeit auch ohne explizite gesetzliche Regelung grundlegende Rechtmäßigkeitsvoraussetzung, dies ergibt sich letztlich unmittelbar aus Art. 14 GG), es handelt sich nicht um eine unzulässige Verhinderungsplanung, sondern um eine erwünschte Steuerung mit

der Zielsetzung, bestimmte Vorstellungen der Gemeinde in baugestalterischer Hinsicht umzusetzen. Vom Bauausschuss wurde die vom Gemeinderat 2016 beschlossene Vorgehensweise in Bezug auf das Plangebiet „Im Juchtlén“ jüngst im Zusammenhang mit der Vorberaterung des vorliegenden Baugesuchs nochmals bestätigt, überdies wurde die Verwaltung mit der Vorbereitung des Änderungsverfahrens beauftragt.

Bei dem genannten Baugesuch handelt es sich um das Objekt Juchtlénstraße 24, bei dem der Bauausschuss 2021 nochmals bestätigt hatte, dass an der bisherigen Linie festgehalten werden soll (Drucksache Nr. 18/2021). Auf dieser Basis läuft derzeit die Umplanerung des (auch aus anderen Gründen) nicht genehmigungsfähigen Baugesuchs. Das Objekt Juchtlénstraße 24 liegt genau zwischen den beiden genannten Altfällen (Juchtlénstraße 22 und 26). Der neue planende Architekt hat nun vorgeschlagen, als Kompromisslösung zwischen dem kompletten Ausschluss von Dachaufbauten und somit einer Nulllösung für die Nutzbarkeit des Dachgeschosses sowie einem kompletten und gestalterisch unerwünschten Öffnen (bzw. Belassen der bisherigen Regelungslücke), wenigstens für die betroffene Spange als Ausnahmeregelung talseitig Dachaufbauten auch unterhalb einer Dachneigung von 28° (die zulässige Bandbreite liegt hier bei 18 bis 21°) zuzulassen. Damit würde wenigstens ein Teilbereich des Dachgeschosses nutzbar und wäre dem Umstand Rechnung getragen, dass hier bereits Einzelfälle vorhanden sind.

Die Verwaltung ist zwar der Auffassung, dass die bisherigen Ausführungen hierzu weiterhin zutreffend sind, zudem wurde die entsprechende Entscheidung sowohl vom Gemeinderat als auch vom Bauausschuss bestätigt. Gleichwohl kann sie sich der Argumentation insofern anschließen, dass bei einer lediglich talseitigen Zulassung aufgrund der Lage des Baugebiets der öffentliche Belang einer harmonischen Gestaltung, welcher der geplanten Regelung zugrunde liegt, nicht beeinträchtigt würde. Es würde somit ein gerechter Interessensausgleich im Sinne eines klassischen Kompromisses stattfinden, der zudem ggf. etwas kompaktere und effizientere Dachgestaltungen in diesem Bereich ermöglichen würde. Die entsprechende Regelung ist daher in den überarbeiteten Entwürfen berücksichtigt. Die Verwaltung schlägt vor, diese nicht als Ausnahmeregelung zu formulieren, da die Anwendungsvoraussetzungen schwierig zu definieren wären. Vielmehr kann, wenn man sich für diese Argumentation entscheidet, auch eine entsprechende Zulässigkeit, aber ausschließlich für diesen Bereich, definiert werden. Aufgrund der besonderen Konstellation stellt diese Regelung aus Sicht der Verwaltung auch keinen Präzedenzfall für das weitere Gemeindegebiet dar, da eine solche Ausgangslage nur in diesem Gebiet besteht. Daher hält sie diesen Vorschlag nicht nur für vertretbar und sachgerecht, sondern auch im weiteren Sinne gedeckt von der Intention des Gemeinderats, gemeindeweit möglichst Gleichbehandlung walten zu lassen. Da hier ein atypischer Sonderfall begründbar wäre, könnte sich die Verwaltung diese Kompromisslösung vorstellen, auch unter Würdigung der bisherigen stringenten Linie. Sie sieht wie beschrieben darin keinerlei Präjudiz für andere Gebiete. Der betreffende Bereich ist im Übersichtsplan (Anlage 6) gekennzeichnet.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Stellungnahme Landratsamt Reutlingen vom 27.04.2021
- Anlage 2: Entwurf des Änderungsdeckblatts zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vom 05.04.2022
- Anlage 3: Entwurf der Satzung vom 05.04.2022
- Anlage 4: Entwurf des Deckblatts zum Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 05.04.2022
- Anlage 5: Entwurf der Begründung vom 05.04.2022
- Anlage 6: Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Bereichs, innerhalb dessen talseitig Gauben auch bei einer flacheren Dachneigung als 28° zulässig sein sollen