Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 53/2022

Bauausschuss

öffentlich

19.05.2022
AZ 632.6
Christa Armbruster

**Bauvorhaben Daimlerstraße 16, Pliezhausen**

## I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zu der von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichenden Ausführung der Zufahrt zur Garage wird nicht erteilt.

Die Bepflanzung im nördlichen Grundstücksbereich ist vollständig wie im Baugesuch dargestellt vorzunehmen. Dabei sind die in der Anlage zum Textteil des Bebauungsplans angegebenen Pflanzenarten zu berücksichtigen.

Die Zustimmung der Gemeinde zu der vorhandenen Wohn- und Dachterrassennutzung wird nur erteilt, sofern und soweit diese den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, d.h. die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorliegen.

## II. Begründung

Das Landratsamt Reutlingen hat im Rahmen von Baukontrollen festgestellt, dass auf dem Grundstück Daimlerstraße 16 in Pliezhausen diverse bauliche Anlagen errichtet wurden, die einer baurechtlichen Überprüfung bedürfen (siehe Anlage 2). Daraufhin hat der Bauherr einen Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer Dachterrasse mit Sichtschutz, Pavillon und Saunahütte auf dem bestehenden Betriebsgebäude gestellt und diesem Antrag allgemeine Angaben und Erläuterungen beigefügt (siehe Anlage 3).

Das Grundstück Daimlerstraße 16 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Reisachäcker".

Zu den einzelnen Maßnahmen kann Folgendes ausgeführt werden:

Errichtung von zwei Garagen
Hierbei handelt es sich um die Frage der Einhaltung von Abstandsvorschriften nach der LBO, welche nicht der Beurteilung durch die Gemeinde bedarf. Durch den geplanten Abbruch der Garage im südöstlichen Grundstücksbereich dürften rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.

Zufahrt zur Garage und Pflanzgebot für Bäume und Sträucher
Gemäß den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen Pkw-Stellplätze und Zufahrten, sofern sie ausschließlich den Pkw-Stellplätzen dienen, nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden. Sie sind als wasserdurchlässige, begrünte Flächen anzulegen (z.B. Schotterrasen, Betonrasenpflaster, Rasengittersteine). Des Weiteren sind die Stellplätze durch standortgerechte, großkronige Laubbäume aufzulockern.
Zudem ist für den Bereich zwischen dem Gehweg und der Baugrenze eine Pflanzgebotsfläche für Bäume und Sträucher festgelegt, in welcher Bäume in unregelmäßiger Gruppierung sowie flächendeckende Sträucher zu pflanzen und zu erhalten sind.
Die Zufahrt zu der Garage an der östlichen Grundstücksgrenze wurde teilweise mit Pflastersteinen und teilweise mit Kies und Betonsteinplatten ausgeführt. Dies widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Bauherr beantragt hierfür die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Als Begründung führt er an, dass eine Ausführung der Garagenzufahrt als wasserdurchlässige und begrünte Fläche an der betreffenden Stelle nicht möglich sei, weil durch das Gefälle und die unmittelbare Lage an der Grundstücksgrenze ein sicheres Befahren nicht möglich wäre. Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden, da es sich hier nicht um ein so starkes Gefälle handelt, das nicht unter Einhaltung der Bebauungsplanvorschriften beherrschbar wäre, auch direkt an der Grundstücksgrenze.
Aus ökologischen Gründen sollte deshalb auf die Einhaltung der entsprechenden Bebauungsplanvorschriften wert gelegt und das Einvernehmen zu der davon abweichenden Ausführung nicht erteilt werden.
Die Bepflanzung und Grüngestaltung der Pflanzgebotsfläche im nördlichen Grundstücksbereich, soweit diese nicht für die Zufahrten und Zugänge genutzt wird, ist im Übersichtsplan dargestellt: Die Stellplätze mit Rasengittersteinen, des Weiteren zwei Bäume, einige Sträucher und die verbleibenden Freiflächen mit Bodendeckern begrünt. Dem kann grundsätzlich zugestimmt werden. Soweit die tatsächliche Bepflanzung noch nicht diesen Darstellungen entspricht, ist sie insoweit zu vervollständigen.

Wohnen im Gewerbegebiet und Dachterrasse auf Betriebsgebäude
Im Bebauungsplan ist für das Grundstück Daimlerstraße 16 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, welches vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient.
Die Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter) ist nur ausnahmsweise zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss gewahrt blieben. Die Wohnung muss dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
Mit Baugenehmigung vom 27.09.1996 wurde die Errichtung einer Betriebswohnung zugelassen. Die damalige Eigentümerin des Baugrundstücks hat mit Baulast vom 08.10.1996 für sich und ihre Rechtsnachfolger die Verpflichtung übernommen, die Wohnung nur durch Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter des sich im Gebäude befindlichen Betriebs nutzen zu lassen.
Zwischenzeltich hat die bisherige Firma ihren Betrieb an eine Nachfolgefirma abgegeben. Der bisherige Betriebsinhaber bewohnt die Wohnung weiterhin. Zudem wird das Dach des Betriebsgebäudes als Terrasse genutzt, mit Sichtschutz auf

zwei Seiten. Auf der Terrasse wurde eine Saunahütte mit rund 23,44 m³ erstellt, sowie ein Pavillon und eine Treppe zwischen Balkon und Dachterrasse. Die Dachterrasse mit den drauf errichteten baulichen Anlagen wird in Verbindung mit der Wohnung genutzt.
Das Landratsamt schreibt, es sei fraglich, ob die genehmigte Wohnung nach wie vor dem Gewerbebetrieb auf dem Baugrundstück zugeordnet sei, d.h. ob zwischen der Wohnnutzung und dem auf dem Grundstück gemeldeten Gewerbebetrieb weiterhin ein funktionaler Zusammenhang bestehe. Der Bauherr wurde deshalb vom Landratsamt aufgefordert, einen Nachweis vorzulegen, dass die Voraussetzung des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für eine ausnahmsweise Zulassung der Wohnung hier noch vorliegen.
Dazu hat der Bauherr in seinem Schreiben vom 25.03.2022 angegeben, dass im Juni 2021 alters- und krankheitshalber eine Vermietung des Großteils der Betriebsräume mit ca. 200 m² an die Nachfolgefirma erfolgt sei und er selbst weiterhin einen Teil der Betriebsräume mit ca. 70 m² nutze. Über die Nutzung dieser Betriebsräume hinaus betreue er das gesamte Anwesen einschließlich den Betrieb der Heizungsanlage und der Gasbetankung. Ähnliche Verhältnisse mit altershalber Vermietung der gewerblichen Flächen bei weiterer Nutzung der Betriebswohnungen durch Eigentümer oder andere Familienmitglieder fänden sich an mehreren Objekten im umliegenden Gewerbegebiet. Die weitere Benutzung der Betriebswohnung durch den Bauherrn entspreche damit der im Gewerbegebiet üblichen Nutzung und beeinträchtige den Gebietscharakter nicht.
Ob die Ausführungen des Bauherrn bzgl. der Nutzung der Betriebsräume und der Betreuung des gesamten Anwesens durch ihn zutreffen, lässt sich von der Gemeinde nicht nachprüfen. Entsprechende Überprüfungen obliegen dem Landratsamt. Es bestehen jedoch gewisse Zweifel, ob die Wohnung einschließlich der Dachterrassennutzung noch dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist, d.h. ob noch ein funktionaler Zusammenhang besteht, und ob sie ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Auch ob der Bauherr tatsächlich die Betreuung des gesamten Anwesen als Aufsicht- und Bereitschaftsperson leistet, ist fraglich.
Die Verwaltung schlägt deshalb vor, der Wohn- und Dachterrassennutzung nur zuzustimmen, sofern und soweit diese den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, d.h. die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorliegen.

Gegen die bereits durchgeführten Bauvorhaben liegen Nachbareinwendungen vor.

gez.
Christa Armbruster

Anlage 1 ö: Lageplan und Abstandsflächenplan
Anlage 2 ö: Schreiben des Landratsamts Reutlingen vom 06.12.2021
Anlage 3 ö: Schreiben des Bauherrn und Architekten vom 25.03.2022
(personenbezogene Daten wurden jeweils entfernt)