

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 60/2022

Bauausschuss

Ortschaftsrat
Rübgarten

öffentlich

10.06.2022
AZ 632.6
Christa Armbruster

Bauvorhaben Im Michelreis 18, Rübgarten

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach §§ 31, 33 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.

II. Begründung

Der Bauherr beantragt die Baugenehmigung für die Errichtung einer Gewerbehalle auf dem Grundstück Im Michelreis 18, Flst. Nr. 367/22, in Rübgarten.

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Michelreis IV, 1. Änderung", welcher aktuell noch nicht rechtskräftig ist. Es weicht in folgenden Punkten von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans ab.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe von 369,90 m über NHN wird um 0,90 m überschritten. Der Bebauungsplan enthält im Hinblick auf die Höhenlage der baulichen Anlagen folgende Festsetzung:

"Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung für die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH). Maßgebend für die EFH ist die Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss über NHN. Die Erdgeschossfußbodenhöhe kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten um maximal -0,5 m unter- oder um maximal +0,5 m überschritten werden. Ausnahmsweise kann eine weitere Überschreitung der zulässigen EFH um weitere bis zu 0,5 m zugelassen werden (in Summe also bis maximal 1,0 m über der im zeichnerischen Teil eingetragenen EFH), sofern dies aus entwässerungstechnischen Gründen (Ableitung des Niederschlagswassers in den westlich gelegenen Regenwasserkanal im freien Gefälle nach den Regeln und dem Stand der Technik) notwendig ist. (Hinweis: Die Festsetzung Ziffer 2.3. Gebäudehöhen bleibt hiervon jeweils unberührt, die maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich immer, auch in diesen Fällen, auf die in der Planzeichnung eingetragene EFH.)"

Im vorliegenden Fall liegen zwei besondere Gegebenheiten vor:

Zum einen darf der Erdaushub aufgrund einer (unbedenklichen) Arsenbelastung nicht auf eine normale Erddeponie verbracht werden; die zulässigen Kapazitäten anderer Deponien sind aber in der Region recht begrenzt, weshalb das Interesse besteht, möglichst wenig Erdaushub zu produzieren.

Zum anderen ist die Regenwasserableitung in den westlich gelegenen Regenwasserkanal im freien Gefälle bei der festgesetzten EFH nicht möglich. Eine Entwässerung in den Schmutzwasserkanal ist wegen der Dimensionierung der öffent-

lichen Hebeanlage nicht möglich und zudem auch wasserrechtlich nicht gewollt. Eine private Hebeanlage macht für den Fall von Starkregenereignissen auch nur äußerst begrenzt Sinn.

Diese Problematik macht eine höhere als die im Bebauungsplan festgesetzte EFH in diesem Fall erforderlich.

Es ist eine Überschreitung der festgesetzten EFH von insgesamt 0,9 m geplant.

Der Bebauungsplan sieht die allgemeine Möglichkeit vor, dass die EFH zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten um maximal +0,5 m überschritten werden kann. Eine weitere Überschreitung um bis zu 0,5 m kann aus entwässerungstechnischen Gründen nur als Ausnahme zugelassen werden.

Der Bauherr begründet die hier beantragte Ausnahme für eine solche weitere Überschreitung um 0,4 m, welche als noch im Rahmen der vom Bebauungsplan vorgesehenen Aufnahmemöglichkeit liegt, wie folgt:

"Das anfallende Regenwasser soll nach Möglichkeit nicht versickert werden, sondern in den Kanal eingeleitet werden (schlecht sickerfähiger Untergrund). Dies funktioniert jedoch nach den Vorgaben nicht, da das Wasser in frostfreier Tiefe (-1 m) über eine Zisterne in den Regenwasserschacht geleitet werden sollte. Aus diesem Grund muss die Halle höher liegen und wurde somit auf eine Höhe von 370,80 m geplant.

So kann der Regenwasserschacht für die Hofentwässerung auf -60 cm gegründet und das Niederschlagswasser von dort im Gefälle von 1% zur geplanten Zisterne geführt und somit die Zufahrt noch relativ human ausgebildet werden."

Dieser Begründung kann aufgrund der oben genannten Situation gefolgt und somit der entsprechend notwendigen Ausnahme zugestimmt werden. Die zugelassenen Gebäudehöhen werden eingehalten.

Da der Bebauungsplan "Michelreis IV, 1. Änderung " noch nicht rechtskräftig ist, ist für diese Ausnahme neben dem Einvernehmen nach § 31 BauGB auch das Einvernehmen nach § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) erforderlich.

Der Bebauungsplanänderungsentwurf liegt derzeit öffentlich aus und es ist vorgesehen, in der Gemeinderatssitzung am 28.06.2022, welche direkt im Anschluss an die Bauausschusssitzung stattfindet, den Satzungsbeschluss herbeizuführen. Die Bebauungsplanänderung könnte dann am 01.07.2022 rechtskräftig werden.

Dann wäre nur noch das Einvernehmen nach § 31 BauGB erforderlich. Dies würde gegebenenfalls in der Stellungnahme der Gemeinde an das Landratsamt entsprechend berücksichtigt.

gez.

Christa Armbruster