

## Anlage 6 zur Drucksache Nr. 79/2022

### Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Im Juchtlén", Pliezhausen, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 2030/1, Gemarkung Pliezhausen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB - Abwägungstabelle vom 06.07.2022

#### A.

##### I. Stellungnahme einzelner Miteigentümer der WEG Juchtlénstraße 29 & 31

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir Einwand gegen das o.g. Bauvorhaben ein.

Der Aufstockung der Gebäude Juchtlénstraße 33+35 können wir aus folgenden Gründen nicht zustimmen:

Durch die Aufstockung dieser Gebäude sehen wir eine erhebliche Wertminderung unserer Eigentumswohnungen. Die Belichtung und Besonnung sind dadurch nicht mehr gewährleistet. Es gibt Wohnungen, welche sowohl Wohnräume als auch Balkone in Richtung der o.g. Gebäude ausgerichtet haben. Diese Wohnungen werden in erhöhtem Maße sowohl in der Belichtung als auch der Besonnung beeinträchtigt.

Die Gebäude Juchtlénstraße 33+35 stehen im Verhältnis zu Haus Nr. 31 sowieso schon in leichter Hanglage, sodass das Haus Nr. 31 in der Senke steht. Würde man die Gebäude 33+35 noch aufstocken, käme es zu einem noch stärkeren Ungleichgewicht der einzelnen Gebäude zueinander.

Sowohl die Gebäude Nr. 31+29 als auch das Gebäude Nr. 37 sind mit den Gebäuden Nr. 33+35 gleichartig. Diese Gleichartigkeit wäre durch eine Aufstockung nicht mehr gegeben und würde das Gesamtbild der Anlage in erhöhtem Maße stören.

Ein weiterer Punkt gegen die Aufstockung stellt unsere Parkplatzsituation in der Juchtlénstraße dar. Wir haben in der Straße schon jetzt ein enormes Parkplatzproblem. Es steht in unserer Straße zusätzlich zu den Wohnblöcken noch ein Hochhaus, für das auch keine ausreichende Anzahl an Parkplätzen zur Verfügung steht. Für die Gebäude 33+35 stehen für 12 Wohnungen 12 Parkplätze zur Verfügung, welche bei Weitem schon lange nicht mehr ausreichen. Durch eine Aufstockung der Gebäude kämen weitere Wohnungen hinzu. Wir haben schon jetzt das Problem, dass die Garagenzufahrt zwischen den

Gebäuden Nr. 33+35 und Nr. 31 regelmäßig zugeparkt wird. Bis zum Auszug der Bewohner der Gebäude Nr. 33+35, von diesen.

Wir wissen alle, dass sich im Laufe der Zeit die Anzahl der Autos pro Wohnung erhöht hat. Dies wird sich vermutlich auch nicht mehr ändern.

All diese Aspekte sind ausschlaggebend dafür, dass unsere Wohnungen durch eine Aufstockung der o.g. Gebäude wertgemindert werden.

Es gibt in den Gebäuden Nr. 29+31 durchaus Parteien, die von einem Kauf ihrer Eigentumswohnung abgesehen hätten, wäre die Absicht einer Aufstockung bereits bekannt gewesen. Außerdem gibt es Parteien, die eine Veräußerung ihrer Wohnung in Betracht ziehen, den Preis, den sie ohne Aufstockung der Gebäude Nr. 33+35 angedacht hatten, dann aber nicht mehr erzielen könnten. Daher können wir einer Aufstockung der Gebäude nicht zustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Die Eigentümer Juchtlénstraße 29+31  
(siehe Anlage)

## II. Bewertung der Verwaltung und Beschlussvorschlag

Der Ordnung halber wird darauf verwiesen, dass das Schreiben nicht von allen Eigentümern der WEG unterzeichnet wurde.

Zunächst ist des Weiteren festzuhalten, dass das Bauvorhaben aus rein öffentlich-rechtlicher Sicht keiner Zustimmung der Nachbarn bedarf. Im Rahmen der Nachbarbeteiligung nach § 55 LBO können seitens der Nachbarn lediglich die Verletzung ihrer Nachbarrechte im Sinne nachbarschützender Vorschriften geltend machen, was für die Verwaltung vorliegend nicht ersichtlich ist. Final wird dies von der zuständigen unteren Baurechtsbehörde beim Landratsamt Reutlingen geprüft, welches über die Einwendungen zu entscheiden hat. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gerecht untereinander und gegeneinander abzuwägen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts beurteilt sich die Frage der Wesentlichkeit der Auswirkungen einer Planung auf Nachbargrundstücke grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren Beeinträchtigungen, die durch die angegriffene Norm zugelassen werden, da der Verkehrswert von vielen Umständen abhängt, auch solchen, die von der planenden Gemeinde nicht berücksichtigt werden können oder müssen. Eine Grundstückswertminderung kann daher allenfalls ein Indikator, nicht jedoch ein eigenständiger Abwägungsposten sein.

Hierzu wird zunächst auf folgende Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf verwiesen (kursiv abgedruckt):

*Grundsätzlich ist das Projekt aus Sicht der Gemeinde sehr zu begrüßen. Es stellt eine beispiel- und modellhafte Maßnahme für die Schaffung weiteren Wohnraums im Bestand dar, ohne dass der Gebietscharakter verloren ginge oder gar die Gebietsverträglichkeit nicht gewahrt wäre. Gleichzeitig bietet sich die Gelegenheit, im Zuge der Sanierung auch die angespannte Stellplatzsituation zu verbessern (hierzu noch s. unten). Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Juchtlén“ aus dem Jahr 1971 (rechtskräftig seit 02.04.1971, letzte Änderung bezüglich der Zulässigkeit von Nebenanlagen rechtskräftig seit 10.02.1984), der für das Quartier östlich der Esslinger Straße, am nördlichen Abschnitt der Bühllstraße und am nördlichen Bogen der Juchtlénstraße ein reines Wohngebiet mit intensiver Bebauung festsetzt (siehe nachstehender Auszug aus dem gültigen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans). Dort ist eine drei- bzw. neugeschossige Bebauung zulässig und realisiert (Eigentumswohnungsgebäude Juchtlénstraße 29, 31 und 37 - dreigeschossig, Mietswohngebäude Juchtlénstraße 33 und 35 - ebenfalls dreigeschossig und Eigentumswohnungsgebäude Juchtlénstraße 38 -*

neungeschossig, sog. Punkthaus). Für das Vorhabengrundstück Juchtlstraße 33 und 35 setzt der Bebauungsplan eine Bebauung mit drei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 mit Flachdach (DN 0°) in offener Bauweise unter Geltung der BauNVO 1968 fest. Eine Höhenbeschränkung (z.B. Oberkante Flachdach) enthält der Bebauungsplan nicht. Nördlich an das Plangebiet schließt sich die Bebauung mit zwei Zehnfamilienhäusern am Merzenbachweg an, von dem momentan eines von der Gemeinde zur Anschlussunterbringung von Menschen mit Fluchthintergrund angemietet ist und das andere als geförderter Wohnraum an Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen vermietet ist. (Bebauungsplanerweiterung „Im Juchtl“ aus dem Jahr 2016).



Auszug aus dem Bebauungsplan „Im Juchtl“, zeichnerischer Teil, in der derzeit gültigen Fassung, ohne Maßstab

Bezüglich der Gebäude Juchtlstraße 33 und 35 ergibt sich folgende genehmigte Bestandssituation:

Maßgebende Grundstücksfläche (MGF)	zulässige Grundfläche GRZ x MGF*	genehmigte Grundfläche	zulässige Geschossfläche GFZ x MGF	genehmigte Geschossfläche
1.486 m <sup>2</sup>	446 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>	1.337 m <sup>2</sup>	1.170 m <sup>2</sup>

\*Bei vorliegender Geltung der BauNVO 1968 sind offene Stellplätze auf die zulässige Grundfläche nicht anzurechnen; Garagen und überdachte Stellplätze nur insofern, als sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks überschreiten (§ 21a Abs. 3 BauNVO 1968).

Es wäre auf Basis des bestehenden Bebauungsplans schon heute eine Aufstockung des Gebäudes mit einem Nichtvollgeschoss mit insgesamt 167 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig, ohne dass hierfür eine Änderung des Planungsrechts oder der Nachweis weiterer Stellplätze erforderlich wäre (§ 37 Abs. 3 Satz 2 LBO). Bei einer angenommenen Gebäudetiefe von ca. 10 m würde das einem etwa 16 m langen Geschoss entsprechen, was ungefähr 40 % der gesamten Gebäudelänge entspricht. Bei einer Aufstockung unter Fortgeltung des bestehenden Baurechts wäre ein Nichtvollgeschoss dann gegeben, wenn das Geschoss nicht über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses die für Aufenthaltsräume erforderliche lichte Höhe von 2,30 m aufweisen würde. Dies, da der Verweis auf den landesrechtlich definierten Vollgeschossbegriff in den Baunutzungsverordnungen jeweils statisch ist, somit gilt jeweils der landesrechtliche Vollgeschossbegriff, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan maßgeblich war. Vorliegend ist der Bebauungsplan „Im Juchtlén“ in der derzeit gültigen Fassung nach der LBO 1964 zustande gekommen, deren Vollgeschossbegriff wie vorstehend definiert maßgeblich ist. Erst ab der LBO 1984 ist der heutige Vollgeschossbegriff (Höhe von 2,3 m über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses) maßgeblich. Mit der statischen Verweisung ist somit nach der Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg als Ausfluss der Planungshoheit der Gemeinde gewährleistet, dass der Begriff des Vollgeschosses den von der Gemeinde bei Erlass des Bebauungsplans gewollten Inhalt behält und vom Landesgesetzgeber nicht verändert wird. Wollte die Gemeinde den Vollgeschossbegriff verändern, sprich auf aktuelles Recht umstellen, müsste sie aktiv ein Bebauungsplanänderungsverfahren betreiben. Die Änderung 1984 ist für die Definition des Vollgeschossbegriffs vorliegend unbeachtlich, da sie lediglich die Zulässigkeitsmaßstäbe für Nebenanlagen zum Gegenstand hatte.

Grundsätzlich ist für die städtebauliche Beurteilung des Vorhabens zunächst wichtig, dass eine Teilaufstockung schon heute kraft des bestehenden Bebauungsplans zulässig wäre. Gleichwohl wäre eine solche für die Sanierung und Modernisierung des Gebäudes nicht effizient. Zudem soll unter Würdigung der einleitenden Ausführungen und den Prämissen des Baugesetzbuches sowie den raumordnerischen Vorgaben der Wohnraumschaffung im Bestand Rechnung getragen und ein weiteres Vollgeschoss errichtet werden, um den größtmöglichen Effekt aus der angestrebten Maßnahme zu erzielen [Anmerkung: Auf die entsprechenden ausführlichen Ausführungen in der Begründung wird verwiesen]. Für eine weitergehende Nutzung über ein Nichtvollgeschoss hinaus, wie sie nun vorgesehen ist, ist daher die Anpassung des Bebauungsplans erforderlich. Dies entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde, die Innenentwicklung zu stärken und zur Schaffung von weiterem Wohnraum im Bestand nachzuverdichten und korrespondiert mit der grundsätzlichen planerischen Intention einer verdichteteren Bebauung im Quartier, die Änderung des Bebauungsplans ist daher erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Hierbei könnte im Prinzip ganz einfach die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von drei auf vier erhöht und die Geschossflächenzahl moderat angepasst werden. Angesichts

der vorliegend erläuterten bestehenden Zulässigkeit eines Teilgeschosses und der nur geringfügig höheren städtebaulichen Auswirkungen eines Vollgeschosses\* ist die Zulassung einer Aufstockung mit einem Vollgeschoss vorliegend angesichts der insgesamt gewährten Gebietsverträglichkeit (~~vgl. auch die nachfolgenden Ansichten des Bebauungsentwurfs mit Abwicklungen und Modellbildern~~) [Anmerkung: in der Begründung abgedruckt, hier gestrichen] auch unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange vertretbar und angemessen. Die künftig zulässige Gebäudehöhe fügt sich harmonisch in die Bebauungssituation der Umgebung ein, durch die weiterhin versetzte Gebäudehöhe innerhalb des Bebauungskomplexes wird die gewohnte Gestaltung und städtebauliche Struktur in der Höhenentwicklung beibehalten. Unzumutbare Auswirkungen für die Nachbarschaft ergeben sich nicht, ausreichende Belichtung und Belüftung bleiben gewährleistet. Durch die aufgestockten Gebäude ergeben sich auch für das westlich gelegene Gebäude Juchtenstraße 37 keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf die nach Osten hin hochwertige Aussicht, da schon im Bestand ein „Überschauen“ der Gebäude Juchtenstraße 33 und 35 nicht möglich ist. Überdies ist ein landläufig oftmals vermeintlich existentes Recht auf freie Aussicht städtebaurechtlich nicht gegeben. Im Übrigen müsste dieses -selbst wenn man ein solches Recht bejahen wollte- vorliegend gegen den sehr gewichtigen Belang der Wohnraumschaffung im Bestand abgewogen werden.

\* Im Unterschied zum bisher geltenden Recht wäre dann bei Anwendung der aktuellen LBO ein oberstes Geschoss dann ein Vollgeschoss, wenn die Höhe von 2,3 m über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

[...]

Mit diesen Höhenfestsetzungen ist ein harmonisches Einfügen der künftig möglichen Bebauung in den Bestand sichergestellt und wird der Wahrung der vorhandenen städtebaulichen Ordnung in Bezug auf die Höhenentwicklung Rechnung getragen; gleichzeitig wird aber auch die städtebaulich erwünschte Nachverdichtung ermöglicht, die mit dem grundsätzlichen Planungsziel, in diesem Quartier eine verdichtete Bebauung zuzulassen, korrespondiert. Fehlentwicklungen werden durch die eindeutig definierte Oberkante der Bebauung vermieden, im Gegensatz zu der bisherigen, in dieser Hinsicht nicht konsequenten Regelung der Zahl der Vollgeschosse, die im Falle eines Abbruchs und einer Neubebauung abseits von Standardmaßen auch eine insgesamt höhere Bebauung schon heute zulassen würde, da wie ausgeführt die Höhe der einzelnen Geschosse nicht reglementiert ist. Insofern bietet die künftige Regelung für die Nachbarn auch eine höhere Verlässlichkeit.

Vorliegend ist die künftige Gebietsdichte wie vorstehend ausgeführt nach wie vor als den grundlegenden Planungsgedanken entsprechend, angemessen und verhältnismäßig sowie städtebaulich verträglich zu bezeichnen. Eine (Wohn-)Wertminderung resultiert daraus nicht, die geplante Bebauung hat auch im Hinblick auf die großzügigen und über die nach der LBO notwendigen Abstandsflächen hinausgehenden Gebäudeabstände per se keine unzumutbaren nachteiligen Auswirkungen auf das Grundstück der Nachbarn.

Auch die angestrebte Erhöhung der Nutzungsdichte wirkt sich ebenfalls nicht unzumutbar nachteilig auf das Grundstück der Nachbarn aus. Die aus der geplanten Bebauung erwartbar resultierenden Fahrbewegungen entsprechen wohngebietsüblichem Umfang und sind somit auch unter Würdigung des Rücksichtnahmegebots hinzunehmen; sie stellen keine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks dar. Dies auch vor dem Hintergrund der beabsichtigten Verbesserung der Stellplatzsituation (siehe unten).

Erneut wird auf die Begründung zum Bebauungsplanentwurf verwiesen, die nachstehend in einem weiteren Auszug wiedergegeben ist (unter Verweis auf die sehr viel umfassenderen und detaillierten Ausführungen in der Begründung selbst):

*Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die sog. Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB verdeutlicht dies ebenfalls nochmals: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.*

*Der Regionalplan Neckar-Alb greift das Ziel einer angemessenen Dichte auf und weist der Gemeinde Pliezhausen als Kleinzentrum im Rahmen der Flächennutzungsplanung den Zielwert einer Einwohnerdichte von 70 EW/ha Bruttowohnbau land zu. Im Bestand liegt der Wert (in Bezug auf die Gesamtgemeinde) momentan bei ca. 45 EW/ha. Obschon verbindlich nur für die Flächennutzungsplanung, gibt der vom Regionalplan vorgegebene Zielwert auch auf der Ebene der Bebauungsplanung der Gemeinde die Zielsetzung einer angemessen hohen Bebauungsdichte an die Hand, um eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung zu ermöglichen. Keinesfalls soll dabei einer Verdichtung um jeden Preis das Wort geredet werden, auch gilt es stets im Einzelfall die*

*Gebietsverträglichkeit und die städtebauliche Eignung verdichteter Bauformen sorgfältig zu prüfen und sämtliche betroffenen Belange gerecht abzuwägen. Gleichwohl begleitet das Ziel einer angemessenen Einwohner- und Bebauungsdichte im Zusammenspiel mit den vorgenannten Vorschriften des Baugesetzbuchs die Bebauungsplanung der Gemeinde grundlegend. Insofern zeigt sich, dass auch im Hinblick auf die Innenentwicklung, mithin vor allem die Nachverdichtung bestehender Gebiete auch zukünftig Handlungsbedarfe bestehen, auch wenn diesen nicht in gleichem Umfang Potentiale zu deren Deckung gegenüberstehen dürften. Umso mehr soll -wo dies gebietsverträglich möglich und städtebaulich vertretbar ist- Möglichkeiten zur Nachverdichtung im Rahmen der Bebauungsplanung Raum gegeben werden.*

Diesem grundlegenden Ziel der Bauleitplanung sowie der Raumordnung und Regionalplanung folgend, erscheint die geplante Nutzungsintensivierung und Nachverdichtung nicht nur vertretbar und gebietsverträglich, sondern auch angemessen und unter Wahrung des Rücksichtnahmegebots als moderat und gesunde Wohnverhältnisse wahrend.

Nochmals der Verweis auf einen Auszug aus der Begründung:

*Zur Stellplatzsituation ist auszuführen, dass der Landesgesetzgeber mit der Novelle der Landesbauordnung 2019 zur Förderung des Wohnungsbaus die Möglichkeit geschaffen hat, bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kennznisgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen, auf die Herstellung weiterer Stellplätze, sowohl für Fahrräder als auch für Kraftfahrzeuge, zu verzichten (§ 37 Abs. 3 Satz 2 LBO). Eine Rechtspflicht zur Schaffung weiterer Stellplätze besteht insofern vorliegend das geplante Bauvorhaben betreffend nicht. Die nachstehenden Ausführungen zur Stellplatzsituation sind daher zunächst vor allem als nachrichtlich anzusehen, liegen jedoch auch der Abwägungsentscheidung im Hinblick auf eine weitere Erhöhung der Nutzungsdichte durch die avisierte Bebauungsplanänderung zugrunde.*

*12 Wohneinheiten sind im Bestand mit insgesamt 13 Stellplätzen genehmigt (seinerzeit waren 1,0 Stellplätze pro Wohnung erforderlich). Diese Situation genießt Bestandschutz. Nach § 37 Abs. 3 Satz 2 LBO sind bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kennznisgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen, keine weiteren Stellplätze zu schaffen, ohne dass weitere Tatbestandsvoraussetzungen zu erfüllen wären. Diese mit der LBO-Novelle 2019 geschaffene Regelung dient der Förderung des Wohnungsbaus, um die Schaffung weiteren Wohnraums nicht an Stellplatzvorschriften scheitern zu lassen, die im verdichteten Umfeld, vor allem im städtischen Bereich, manchmal tatsächlich mangels Fläche nicht erfüllt werden können oder vor allem / häufig durch*

entsprechende Verortung in Tiefgaragen die Baukosten signifikant erhöhen. Die Regelung, die auch nicht mit örtlichen Bauvorschriften durchbrochen werden kann, würde es vorliegend jedenfalls erlauben, mit den vorhandenen 13 Stellplätzen das Vorhaben in Bezug auf den zusätzlichen Wohnraum zu realisieren. Angesichts der Tatsache, dass aber Stellplatzbedarfe -unbeschadet der Rechtslage- trotzdem vorhanden sind und gerade im vorliegend betroffenen, bereits im Bestand verdichtet bebauten Quartier schon heute eine verhältnismäßig angespannte Parksituation besteht, die künftig auch die Notwendigkeit ordnungsrechtlichen Handelns nicht mehr ausschließbar macht, streben Bauherrschaft und Gemeinde im Zuge des Bauvorhabens eine Verbesserung der Stellplatzsituation an.

Vorliegend ist im Zuge des Bauvorhabens daher die Schaffung weiterer Stellplätze geplant, sodass künftig insgesamt 22 Stellplätze vorhanden sind. Im Detail ergibt sich anhand des aktuellen Bebauungsentwurfs dabei folgende Betrachtung:

4 Wohnungen < 50 m<sup>2</sup> = 4 Stellplätze  
4 Wohnungen à 52 m<sup>2</sup> = 4 Stellplätze  
10 Wohnungen > 52 m<sup>2</sup> = 14 Stellplätze

---

18 Wohnungen = 22 Stellplätze

Es wird vorliegend in Summe rechnerisch ein Stellplatzschlüssel von 1,2 Stellplätzen pro Wohnung erreicht. Dieser korrespondiert zunächst nicht mit dem üblichen Schlüssel von 2,0 pro Wohnung, der von der Gemeinde bei Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen mittlerweile häufig angesetzt wird. Dies scheint aber vorliegend - unbeschadet der ohnehin gegebenen rechtlichen Zulässigkeit dieses Umstands- vertretbar. 12 Wohnungen haben Bestandsschutz, würde man diese rechnerisch abziehen, kämen 9 neugeschaffene Stellplätze auf 6 neue Wohnungen, was einem Schlüssel von 1,5 pro Wohnung entspräche. Insofern ließe sich die Stellplatzsituation auch einigermaßen stringent rechnerisch herleiten. Aufgrund der beschriebenen Rechtslage handelt es sich indes dabei nur um Rechenspiele bzw. den Versuch einer Einordnung in das übliche Stellplatzregime der Gemeinde. [Anmerkung: Für die 6 zusätzlichen Wohnungen werden rechnerisch 9 zusätzliche Stellplätze geschaffen, was in Bezug auf die neuen Wohnungen einem Stellplatzschlüssel von 1,5 entsprechen würde].

Sicherlich ist aber ungeachtet der bauordnungsrechtlichen Situation die Stellplatzfrage ein Aspekt, der im Zuge der Abwägung bezüglich der Zulassung einer intensiveren Grundstücksnutzung eine wichtige Rolle spielt. Dabei wäre zunächst zu würdigen, dass der Gesetzgeber wie ausgeführt dieses Vorhaben ohne weitere Stellplätze zugelassen hätte und dieser Umstand ausdrücklich Ausfluss des gesetzgeberischen Willens der Schaffung weiteren Wohnraums im Bestand ist, unter

Begünstigung des Wohnungsbaus im Hinblick auf die bauordnungsrechtlichen Stellplatzverpflichtungen. Im Rahmen der Entwurfsplanung ist die Bauherrschaft dabei auch an die Grenze dessen gegangen, was das Grundstück flächenmäßig hergibt. Ohne die Realisierung des Vorhabens würde indes kein einziger zusätzlicher Stellplatz geschaffen, weshalb sich tatsächlich eine erhebliche Verbesserung der Situation ergibt, allein aus der Nutzungsintensivierung. Auch daher erscheint diese auch vor dem Hintergrund der Rücksichtnahme auf die nachbarlichen Belange, den Gebietscharakter und die moderate Zunahme an Wohneinheiten unter gleichzeitiger Würdigung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Intentionen sowohl des Bundes- als auch des Landesgesetzgebers angemessen und vertretbar. Die zusätzlich geschaffenen 6 Wohnungen rufen keinen derart intensiven zusätzlichen Verkehr hervor, dass von einer negativen Veränderung des Gebietscharakters auszugehen ist. Dies auch, da im Wesentlichen kleinere Wohneinheiten mit nicht allzu hoher Nutzerzahl geschaffen werden, die gleichzeitig auch einen überschaubaren zusätzlichen Stellplatzbedarf hervorrufen. Dies korrespondiert mit der Regelungspraxis der Gemeinde, für kleinere Wohnungen in der Größenordnung von 50 m<sup>2</sup> regelmäßig nur einen Stellplatz vorzuschreiben. Zu würdigen ist dabei auch, dass durch die Änderung des Bebauungsplans lediglich die Aufstockung ermöglicht wird und durch diese voraussichtlich nur 4 zusätzliche Wohnungen entstehen werden, sodass mit der verbesserten Stellplatzsituation die zusätzlichen Bedarfe abgedeckt werden können. Die übrigen zusätzlichen Wohnungen ergeben sich nach dem jetzigen Bebauungsentwurf aus der Teilung vorhandener Wohnungen, was bereits heute rechtlich zulässig wäre und theoretisch noch intensiver betrieben werden könnte. Insofern ist die Änderung des Bebauungsplans zur Ermöglichung der Aufstockung auch im Hinblick auf die Nutzungsdichte und die Zahl der (künftig) möglichen Wohneinheiten gebietsverträglich und mit nachbarlichen Belangen angemessen vereinbar, auch der Rücksichtnahme auf die Nachbarn ist Rechnung getragen. Rechnerisch ergibt sich so ein möglicher Stellplatzschlüssel von 1,2 je Wohnung, der in den Örtlichen Bauvorschriften dokumentiert wird, auch wenn dieser für das vorliegende Vorhaben keine rechtliche Relevanz hat.

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO ermächtigt dabei die Gemeinde, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen. Gleichwohl bedeutet dies nicht, dass für das gesamte Gemeindegebiet gleichermaßen pauschale, einheitliche Regelungen getroffen werden können, da in der Regel davon ausgegangen wird, dass die Verhältnisse in einer Gemeinde unter dem Aspekt eines zusätzlichen Stellplatzbedarfs zu verschieden sind, um diese einer einheitlichen Regelung zugänglich zu machen. Insofern muss jede Erhöhung der Stellplatzzahl von gebietsbezogenen Erwägungen getragen werden. Im vorliegenden Quartier sind die öffentlichen Verkehrsflächen durch die verdichtete Bebauung, die unter Anwendung des seinerzeit gültigen Stellplatzschlüssels von 1,0 je Wohnung zustande gekommen ist, bereits verhältnismäßig stark durch ruhenden Verkehr in Anspruch genommen. Daher soll für etwaige künftige Vorhaben im Geltungsbereich der Änderung, die dem Stellplatzregime der Örtlichen Bauvorschriften unterworfen sind, -unabhängig vom jetzt geplanten Bauvorhaben- ein Schlüssel von 1,2 Stellplätzen je Wohnung vorgegeben werden. Dies

korrespondiert gleichzeitig mit dem Ziel, die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen bzw. nicht zu erschweren, weshalb die Ermächtigung des § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO nicht vollständig ausgeschöpft werden soll (auch wenn realistischere Weise mit solchen Vorhaben aufgrund der anstehenden umfassenden Sanierung und Modernisierung des Bestands in den nächsten Jahren und Jahrzehnten nicht zu rechnen ist, gleichwohl soll die Regelung getroffen werden, da die Örtlichen Bauvorschriften zunächst zeitlich unbegrenzt in die Zukunft wirken).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Vorhaben unter Abwägung aller betroffenen Belange sehr gut dazu geeignet ist, dem Gebot der Schaffung von Wohnraum im Bestand unter Nachverdichtung vorhandener Gebiete gerecht zu werden. Dabei wird der Gebietscharakter gewahrt und die Stellplatzsituation -trotz fehlender rechtlicher Notwendigkeit- verbessert. Dass das Vorhaben den Gebietscharakter nicht negativ verändert, zeigt sich auch mit Blick auf die Umgebungsbebauung. Im Nachgang zur Realisierung der Objekte Merzenbachweg 2 und 4 wurde sogar schon öfter diesbezüglich auch die Feststellung getroffen, dass auch bei diesen eine Ausführung mit jeweils einem zusätzlichen Geschoss städtebaulich vertretbar gewesen wäre, was gegenüber der verfahrensgegenständlichen Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe eine nochmalige Steigerung derselben bei den Objekten Merzenbachweg 2 und 4 (dort zulässige Gebäudehöhe: 371,00 m ü. NN) bedeutet hätte. Aufgrund des Umstands, dass im Merzenbachweg im Unterschied zum jetzigen Verfahren seinerzeit gänzlich neues Baurecht geschaffen wurde, hat man seinerzeit hiervon jedoch mit Blick auf die Interessen der Nachbarschaft Abstand genommen.

Es gilt abschließend den Modellcharakter des Vorhabens für die Gemeinde Pliezhausen zu betonen, da es im Gemeindegebiet wohl nicht allzu viele vergleichbare Möglichkeiten geben dürfte, unter derart günstigen Rahmenbedingungen entsprechende Vorhaben zu realisieren. Zwar ist im Rahmen der Abwägungsentscheidung auch zu würdigen, dass auf die Änderung des Bebauungsplans zwar kein Anspruch besteht, gleichzeitig aber nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und den raumordnerischen Vorgaben die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen, die Nachverdichtung und die Schaffung von Wohnraum im Bestand intensiviert und die Einwohnerdichte im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden weiter erhöht werden soll. Diesen Umständen kann und soll vorliegend sehr gut Rechnung getragen werden.

Sofern dereinst entsprechende Wünsche der umliegenden Eigentümergemeinschaften Juchtlstraße 29, 31 und 37 aufkommen sollten, wäre es grundsätzlich denkbar, auch diesen im Sinne der Gleichbehandlung Aufstockungen ebenfalls zuzugestehen, sofern die Stellplatzsituation ähnlich befriedigend gelöst werden könnte. Hierüber wäre dann im Bedarfsfall anlassbezogen in gesonderten Verfahren zu entscheiden.

Vor dem beschriebenen Hintergrund und unter nochmaligem Verweis auf die Begründung in Gänze müssen die individuellen Interessen der Nachbarn gegenüber den öffentlichen Interessen der Wohnraumschaffung und der effizienteren Flächennutzung im Bestand unter Abwägung der unterschiedlichen Belange und unter Wahrung des Gebietscharakters und der städtebaulichen Verträglichkeit der Maßnahme zurückstehen. Der Vollständigkeit halber sei darauf verwiesen, dass individuelles Fehlverhalten (wie z.B. die Nichtbeachtung straßenverkehrsrechtlicher Parkierungsvorschriften) der Planung nicht entgegengehalten werden können.

#### Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

### **B.**

#### II. Stellungnahme einer Miteigentümerin in der WEG Juchtlestraße 29 & 31

mit der Aufstockung bin ich als Eigentümerin einer Nachbarswohnung nicht einverstanden. Es ist zu prüfen, ob eine Verletzung von nachbarschützenden und öffentlich-rechtlichen Vorschriften vorliegt.

Zum einen würde durch eine Aufstockung die Nutzungsmöglichkeit meiner Wohnung negativ beeinflusst und dadurch meine Lebensqualität im Bezug auf das Wohnen gesenkt. Meiner Wohnung würde das meiste Sonnenlicht genommen werden. Diesen Entzug von Licht empfinde ich als unzumutbare Beeinträchtigung. Zudem würde die Beschattung den Wert meiner Wohnung erheblich mindern.

Zum anderen ist zu klären, ob die Baugenehmigung rechens ist. Ich möchte prüfen lassen, ob bei der Planung die Abstandsflächen im Sinne des Rücksichtnahmegebots eingehalten wurden.

#### II. Bewertung der Verwaltung und Beschlussvorschlag

Auf die Ausführungen unter A. wird zunächst vollumfänglich verwiesen. Auch im Hinblick auf die direkt dem Planungsgrundstück zugewandten Wohneinheiten kommt die Verwaltung zu keiner anderweitigen Bewertung. Die nach der LBO notwendigen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen, die Definieren, welches Maß für Belichtung, Besonnung und Auflockerung notwendig ist, sind bei weitem eingehalten bzw. übererfüllt (siehe nachstehender Auszug aus dem Abstandsflächenplan zum Baugesuch).

