

29.08.2022  
AZ 632.6  
Stefan Adam

## **Bauvorhaben Fischerstraße 22/1, Pliezhausen**

### **I. Beschlussvorschlag**

1. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB wird nicht erteilt. Die Zustimmung der Gemeinde nach § 31 Abs. 3 BauGB wird ebenfalls nicht erteilt.
2. Wiewohl die Gemeinde zur Schaffung von Wohnraum und zur (Zwischen-) Nutzung von Baulücken offen für neue / alternative Wohnformen ist, kommt die Zulassung eines Seecontainers wie vorgesehen aus gestalterischen Gründen nicht in Betracht.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Bauherrschaft entsprechend den Darstellungen in der Begründung eine gestalterisch und städtebaulich optimierte Lösung zu verhandeln und ggf. die notwendige Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften dem Gemeinderat zur Beratung vorzulegen.

### **II. Begründung**

Auf dem Grundstück Fischerstraße 22/1 in Pliezhausen (Flst. Nr. 1111/4) soll ein Wohncontainer errichtet werden. Dieses Grundstück wurde durch Teilung abgetrennt vom bebauten Grundstück Fischerstraße 22 (Flst. Nr. 1111/3) und weist einen Flächeninhalt von 567 m<sup>2</sup> auf. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auchtert (Westlicher Teil) – Neuaufstellung 1995“. Im Frühjahr dieses Jahres erfolgte durch den Grundstückseigentümer eine Anfrage bei der Verwaltung, ob das Grundstück mit einem Tiny House bebaut werden könne. Nach Abklärung mit der unteren Baurechtsbehörde beim Landratsamt Reutlingen wurde dem Eigentümer seitens der Verwaltung mitgeteilt, dass hierzu eine Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften notwendig ist. Zudem wurde seitens der Verwaltung Offenheit für eine solche Lösung signalisiert und ein Konzept zur Vorabklärung mit dem Gemeinderat erbeten. Nun wurde zwischenzeitlich ohne weitere Rücksprache die in der Anlage beigefügte Planung in Verbindung mit einem Antrag auf Baugenehmigung eingereicht. Aufgrund der Vorgeschichte sowie dem ebenfalls beigefügten Begleitschreiben geht die Verwaltung zwar davon aus, dass es sich um die geforderte Skizze zur Vorabklärung handelt, gleichwohl ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt aufgrund des eingereichten Antrags von einem solchen förmlichen Verfahren auszugehen. Der Bauherr wurde daher um Klarstellung gebeten, eine Antwort steht zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Drucksache noch aus. Daher ist aus rechtlichen Gründen zu dem eingereichten

Bauantrag zu beschließen. Sollte bis zur Bauausschusssitzung noch eine entsprechende Klarstellung erfolgen bzw. der Bauantrag zurückgezogen werden, würde die Verwaltung die Beschlussvorschläge im Rahmen des Sachvortrags anpassen.

Der geplante Wohncontainer liegt vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die im Abstand von ca. 10 m von der nordwestlichen Grundstücksgrenze beginnt. Zudem ist die geplante Dachform Flachdach nicht genehmigungsfähig, auch wird gegen die Vorschriften zur Fassadengestaltung verstoßen. Da v.a. die Lage komplett außerhalb der überbaubaren Fläche, aber auch das geplante Flachdach gegen die Grundzüge der Planung verstoßen, ist eine Befreiung rechtlich nicht möglich. Das Einvernehmen ist daher zu versagen. Offen ist, ob eine Befreiung aufgrund von § 31 Abs. 3 BauGB möglich wäre. Diese mit dem Baulandmobilisierungsgesetz neu eingeführte Bestimmung regelt, dass in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a BauGB bestimmt ist, mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden kann, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die entsprechende Landesverordnung ist im Juli 2022 in Kraft getreten, die Gemeinde Pliezhausen fällt in deren Anwendungsbereich. Theoretisch denkbar wäre auf dieser Basis eine Befreiung zwar, da die aufgeworfenen Fragen aber grundlegender Natur sind und zudem die vorgeschlagene Lösung städtebaulich und gestalterisch nicht überzeugt, sollte diese Thematik unter Würdigung der öffentlichen Belange im Rahmen der Bauleitplanung gelöst werden. Das Vorhaben löst damit ein Planungsbedürfnis aus.

Neben dem Umstand, dass der geplante Container innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche platziert werden sollte, damit dieser nicht zu exponiert im Hangbereich bzw. Übergang zum hangseitig gelegenen Grünzug in Erscheinung tritt, überzeugt die vorgeschlagene Lösung als „Tiny House“ im weiteren Sinne nicht. Laut Baubeschreibung handelt es sich um einen aufgearbeiteten Seecontainer, der indes trotz Aufarbeitung eben ein solcher bleibt. Hiergegen hegt die Verwaltung erhebliche Bedenken, auch wenn seitens der Bauherrschaft eine Eingrünung vorgeschlagen wird. Es würde sich dennoch eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ergeben, weshalb aus Sicht der Verwaltung eine vollflächige Holzverkleidung das gestalterische Minimum wäre (in Kombination mit einer umfassenden hang- und talseitigen Eingrünung). Wünschenswert wäre zudem eine Dachbegrünung und des Weiteren eine gewisse Auflockerung durch Befensterungen (die auch schon zur Belichtung notwendig sein dürften). Auch sollte geprüft werden, ob das künftige Tiny House nicht etwas verträglicher ins Gelände eingebunden werden kann (z.B. durch gewisse Abgrabungen ebenerdig platziert im Unterschied zur vorgesehenen Aufständigung auf der geplanten Unterkonstruktion). Dazuhin wäre ein funktionierender Stellplatznachweis zu führen (laut Bebauungsplan bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Stellplatz, darüber hinaus 1,5 je Wohneinheit).

Bei einem entsprechenden Votum des Bauausschusses würde die Verwaltung mit der Bauherrschaft in entsprechende Verhandlungen treten und dem Gemeinderat ggf. auf dieser Basis die entsprechenden weiteren Beschlussvorschläge unterbreiten.

gez.  
Stefan Adam