

09.09.2022
AZ 632.6
Stefan Adam

Bauvorhaben Haldenstraße 45, Kelterstraße 36 bis 38/1, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

1. Zum Bauvorhaben Kelterstraße 36 bis 38/1 (Flst. Nr. 887/1):

Das Einvernehmen der Gemeinde nach §§ 31, 34 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.

Die Flachdächer der geplanten Carports sollten begrünt werden. Sämtliche Zuwege, Stellplätze und Zufahrten sollten mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

2. Zum Bauvorhaben Haldenstraße 45 (Flst. Nr. 885/4):

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur geplanten Überschreitung der Baugrenze mit dem Dachvorsprung an der West- und Ostseite wird erteilt.

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Überschreitung der festgesetzten GRZ wird nicht erteilt. Ausdrücklich ebenfalls nicht zugestimmt wird einer entsprechenden Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB. Des Weiteren nicht zugestimmt wird der Bebauung von mehr als 50 % der Grundstücksfläche (örtliche Bauvorschrift Ziffer 1.6) und einer entsprechenden Befreiung.

Aufgrund der beengten Verhältnisse im Bereich des Stichwegs abgehend von der Haldenstraße, welcher der Erschließung des Vorhabens dient, werden die geplanten gefangenen Stellplätze als nicht geeignet im Sinne des § 37 LBO angesehen. Durch die lediglich ca. 3,80 m breite Verkehrsfläche ist für die Nutzung der Stellplätze eine Vielzahl an Rangiervorgängen erforderlich, die durch die gleichzeitige Nutzung von gefangenen Stellplätzen noch erhöht wird („Freimachen“ des zweiten Stellplatzes). Dies ist der Verkehrssicherheit, insbesondere von Fußgängern, abträglich. Zudem ergibt sich eine unnötige Erhöhung von Lärm durch die zusätzliche Zahl an Rangiervorgängen. Die Gemeinde bittet die untere Baurechtsbehörde, hier auf separat anfahrbare Stellplätze zu bestehen.

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Zulassung zweier Fahrradabstellgebäude abweichend von den Festsetzungen zur Stellung und Größe von Nebengebäuden wird nicht erteilt.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass als Bauweise „zwingend Einzelhaus“ vorgeschrieben ist. Eine Realteilung des Grundstücks zur Schaffung eines Doppelhauses ist daher unzulässig. Das Landratsamt wird gebeten, dies durch Auflage / Hinweis sicherzustellen.

II. Begründung

Beantragt wird die Baugenehmigung zur Errichtung von 5 Reihenhäusern auf dem Grundstück Flst. Nr. 887/1 (bislang Kelterstraße 36) sowie zur Errichtung eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Flst. Nr. 885/4 (Haldenstraße 45). Da für die beiden Vorhaben unterschiedliche planungsrechtliche Vorgaben gelten, werden diese nachfolgend sowie im Beschlussvorschlag getrennt dargestellt.

Flst. Nr. 887/1, Kelterstraße 36 bis 38/1

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, es existiert lediglich eine Baulinie mit davor festgesetzter Bauverbotsfläche entlang der Kelterstraße. Das Vorhaben beurteilt sich somit nach § 30 Abs. 3 BauGB nach der Baulinie (einfacher Bebauungsplan) und im Übrigen gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung. Danach ist es zulässig, wenn

1. es den Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplanes nicht widerspricht,
2. es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt,
3. die Erschließung gesichert ist,
4. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und
5. das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Die Baulinie wird mit dem geplanten Carport sowie den Stellplätzen und Fahrrad- sowie Müllbehälterabstellplätzen überschritten. Diese liegen ganz oder teilweise im Bauverbot. Bedenken bestehen gegen diese Abweichung vorliegend nicht.

Im Übrigen fügt sich das Vorhaben nach § 34 BauGB ein. Die Straßen-/Umgebungsabwicklung zeigt, dass die geplanten Gebäude sich im Hinblick auf Topographie, Straßenverlauf und Umgebungsbebauung nach Auffassung der Verwaltung ebenfalls einfügen.

Je Reihenhäuser sind insgesamt zwei Stellplätze nachgewiesen, auch wenn diese nicht separat anfahrbar sind. Da jedoch keine örtlichen Bauvorschriften vorhanden sind, ist der gesetzliche Stellplatzschlüssel (1,0 je Wohneinheit) rein rechtlich ausreichend. Auch bestehen mit Blick auf die Straßenverhältnisse hier keine Bedenken im Hinblick auf die Eignung der Stellplätze, sodass aufgrund der Rechtslage hier keine separat anfahrbaren Stellplätze gefordert werden können.

Aus ökologischen, mikroklimatischen und entwässerungstechnischen Gründen sollte die Begrünung der Carportdächer sowie die wasserdurchlässige Ausführung der Beläge von Stellplätzen, Zuwegen und Zufahrten gefordert werden.

Flst. Nr. 885/4 (Haldenstraße 45)

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eigene Halde“ und weicht in folgenden Punkten von dessen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften ab:

- Die Dachvorsprünge an der West- und Ostseite überschreiten die Baugrenze um jeweils 50 cm. Dies ist unbedenklich und nach § 23 Abs. 3 BauNVO genehmigungsfähig.
- Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wird signifikant überschritten. Festgesetzt ist eine GRZ von 0,3, diese darf mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. D.h. vorliegend ist eine Überschreitung mit entsprechenden Anlagen bis zu einer GRZ von 0,45 zulässig. Es ergibt sich folgende Problematik:

Die Haupt-GRZ (0,3) wird um 31 m², mithin 25 %, überschritten. 22 m² Überschreitung ergeben sich nach den Berechnungen des Lageplanfertigers aus Terrassen und Vordächern.

Die Gesamt-GRZ (0,45) wird zudem um 62 m², mithin 33,3 %, überschritten. Die Überschreitung resultiert in Summe aus der Überschreitung der Hauptnutzung sowie aus einer zu großen Flächeninanspruchnahme mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Die GRZ-Festsetzung korrespondiert mit der Örtlichen Bauvorschrift Ziffer 1.6, die bestimmt, dass mindestens 50 % der Grundstücksfläche als Grünfläche zu gestalten ist. Diese Bestimmung wird ebenfalls nicht eingehalten, denn in Summe sind 248 m² versiegelt (Grundstücksfläche 412 m², davon 50 % wären 206 m²).

Zu den entsprechenden Befreiungen kann das Einvernehmen (GRZ = Planungsrecht) und die Zustimmung der Gemeinde (örtliche Bauvorschrift = Bauordnungsrecht) nicht erteilt werden. Die entsprechenden Regelungen wurden getroffen, um eine dem gewollten Gebietscharakter entsprechende aufgelockerte und nicht zu intensive Bebauung sicherzustellen. Zudem soll mit der Gestaltungsvorschrift eine grüne und naturnahe Einbindung in den sensiblen Landschaftsraum der Streuobstwiesen, an den sich das Baugebiet anschließt, erreicht werden. Die GRZ-Beschränkung korrespondiert mit der Vorgabe, dass auf diesem Grundstück nur ein Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten realisiert werden darf. Ursprünglich wollte die Bauherrschaft hier ein Doppelhaus errichten, was jedoch den Grundzügen der Planung widersprechen würde und dementsprechend nicht genehmigungsfähig wäre. Stattdessen soll nun ein Einzelhaus als „verkapptes Doppelhaus“ errichtet werden, woraus die entsprechenden Bedarfe an Flächen entstehen. Die Bauherrschaft begründet die Überschreitungen wie folgt:

Die Überschreitungen sind städtebaulich unerheblich und fügen sich aufgrund der nachbarschaftlichen Bebauung in die Umgebung ein, nachbarschaftliche Interessen werden nicht verletzt.

Die maßgebliche Überschreitung der GRZ ist auf die Ausnutzung des Baufensters und auf die Herstellung der notwendigen Stellplätze zurückzuführen. Die Überschreitung begründet sich einerseits mit der Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs sowie dem allgemeinen Wohl der künftigen Bewohner.

Hierzu ist festzuhalten, dass planerisch für dieses Grundstück die Errichtung eines Einzelhauses vorgesehen ist. Gedacht ist dabei eher an die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Einliegerwohnung, daher auch die Festsetzungen zur Bauweise, zur GRZ und zur maximalen Anzahl zulässiger Wohneinheiten. Hier soll nun vorliegend durch ein (an sich rechtlich zulässiges) „verkapptes Doppelhaus“ das Baugrundstück über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus ausgenutzt werden. Die Ausnutzung des Baufensters ist keine Begründung, die vorliegend eine Befreiung der GRZ-Überschreitung zu rechtfertigen mag. Denn die Festsetzungen der überbaubaren Fläche und der GRZ stehen selbstständig nebeneinander. Es entspricht der planerischen Praxis, dass Baufenster nicht immer vollständig ausgenutzt werden können, vielmehr sollen mit Baufenstern, die flächig größer sind als die zulässige GRZ, Spielräume im Hinblick auf die Platzierung der Gebäude eröffnet werden, wohingegen die GRZ als Bestandteil des Maßes der baulichen Nutzung die absolute Flächeninanspruchnahme reglementiert. Daher kann die Ausnutzung des Baufensters die GRZ-Überschreitung nicht tragen. Auch wären bei einer dem eigentlichen Planungswillen entsprechenden Reduktion der Nutzung (Einliegerwohnung) auch ggf. weniger Neben- und Stellplatzflächen erforderlich, weshalb auch hierdurch eine Abweichung nicht getragen werden kann. Denn es widerspricht auch der grundlegenden Systematik, ein Grundstück „über Maß“ auszunutzen und dann bspw. mit der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen eine Überschreitung der GRZ rechtfertigen zu wollen. Sämtliche Bestimmungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften stehen selbstständig nebeneinander und sind einzuhalten. Dass dabei nicht immer alles maximal ausgereizt werden kann, ist wie ausgeführt sowohl planerisch gewollt als auch üblich.

Des Weiteren sind die Überschreitungen in den vorgesehenen Dimensionen nicht mehr als geringfügig und städtebaulich vertretbar anzusehen. Zudem wird in der Regel bei einer Überschreitung größer als 20 % von der Verletzung nachbarlicher Belange ausgegangen. Dies auch vorliegend, da mit der Festsetzung wie beschrieben der gewünschte kleinteilige Gebietscharakter gesichert werden sollte. Das Einvernehmen der Gemeinde kann daher nicht erteilt und der Abweichung von der Örtlichen Bauvorschrift nicht zugestimmt werden.

Auch eine Befreiung aufgrund von § 31 Abs. 3 BauGB ist aus Sicht der Verwaltung nicht vertretbar. 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. Die Befreiung ist indes wie beschrieben nicht mit den öffentlichen Belangen, den Grundzügen des Bebauungsplans und dem planerischen Willen der Gemeinde sowie den nachbarlichen Interessen vereinbar. Die Zustimmung der Gemeinde sollte daher nicht erteilt werden. Dem Interesse des Wohnungsbaus steht das nicht per se entgegen, denn es kann dennoch eine zweite Wohneinheit (z.B. in Form einer Einliegerwohnung) geschaffen werden, die eben ggf. im Umfang etwas reduziert ist. Der angespannte Wohnungsmarkt in Pliezhausen fragt gerade auch kleinere Wohnungen nach. Es geht auch mit der neuen Befreiungsvorschrift hingegen nicht um die Schaffung von Wohnraum „um jeden Preis“ und unter Opferung jeglichen städtebaulichen Grundsatzes, sondern vor allem um flexible und im Einzelfall sachgerechter Entscheidungsmöglichkeiten und vertretbare Abweichungsmöglichkeiten ohne aufwendige Planungsverfahren. § 1 Abs. 3 BauGB wird hiervon aber nicht berührt, weshalb sofern erforderlich die Gemeinde zu planen hätte. Die Vorschrift zielt dabei auch zuvorderst auf die Schaffung bezahlbaren Mietwohnraums ab, auch wenn der Anwendungsbereich der Befreiungsvorschrift hierauf nicht beschränkt ist. Insofern kann und sollte das gemeindliche Ermessen vorliegend aber auch dahingehend ausgeübt werden, der beantragten Befreiung auch auf dieser Grundlage nicht zuzustimmen. Es wird damit die Schaffung von Wohnraum nicht unmöglich gemacht. Wollte die Gemeinde eine dermaßene Nutzung zulassen müsste sie planen. Dies kann aber vorliegend wie ausgeführt nicht gewollt sein.

- **Stellplätze (§ 74 (2) 2)**

Für das Bebauungsplangebiet müssen je Wohneinheit (WE) folgende Stellplätze hergestellt werden:

WE bis 50 m ² Wohnfläche	= 1	Stellplatz
WE bis 80 m ² Wohnfläche	= 1,5	Stellplätze
WE über 80 m ² Wohnfläche	= 2	Stellplätze

Die errechneten Werte sind auf ganze Stellplätze aufzurunden.

Vorliegend sind insgesamt vier Stellplätze notwendig. Diese müssen nach § 37 LBO geeignet sein. Dies setzt zwar nach der Rechtsprechung nicht zwingend die separate Anfahrbarkeit voraus, aber im Einzelfall können sog. gefangene Stellplätze wie vorliegend geplant ungeeignet sein. Aufgrund der beengten Verhältnisse im Bereich des Stichwegs abgehend von der Haldenstraße, welcher der Erschließung des Vorhabens dient, werden die geplanten gefangenen Stellplätze vorliegend seitens der Verwaltung als nicht geeignet im Sinne des § 37 LBO angesehen. Durch die lediglich ca. 3,80 m breite Verkehrsfläche ist für die Nutzung der Stellplätze eine Vielzahl an Rangiervorgängen erforderlich, die durch die gleichzeitige Nutzung von gefangenen Stellplätzen noch erhöht wird („Freimachen“ des zweiten Stellplatzes). Dies ist der Verkehrssicherheit, insbesondere von Fußgängern,

abträglich. Zudem ergibt sich eine unnötige Erhöhung von Lärm durch die zusätzliche Zahl an Rangiervorgängen. Die Gemeinde sollte dementsprechend die untere Baurechtsbehörde bitten, hier auf separat anfahrbare Stellplätze zu bestehen. Ein entsprechender Nachbareinwand liegt ebenfalls bereits vor.

- Der Bebauungsplan lässt je Grundstück ein Nebengebäude bis 20 m³ hinter der Bauflucht zu. Ausnahmsweise kann ein Nebengebäude zur Unterbringung notwendiger Fahrradstellplätze abweichend hiervon bis 25 m² auch vor der Bauflucht zugelassen werden. Vorliegend sind zwei Fahrradabstellgebäude vor der Bauflucht geplant. Auch diese Abweichung korrespondiert mit der Konzeption der Bebauung. Die Beschränkungen hinsichtlich Anzahl, Größe und Standort von Nebengebäuden dient vor allem der städtebaulich gewünschten Freihaltung der Vorgartenbereiche sowie der Vermeidung einer für Wohngebiete nach den Planungsvorstellungen der Gemeinde unangemessen hohen Anzahl an Nebengebäuden („vereinigte Hüttenwerke“). Da es sich hierbei um eine grundsätzliche planerische Vorgabe handelt, sollte das Einvernehmen der Gemeinde nicht erteilt werden.
- Wie bereits beschrieben handelt es sich hinsichtlich der Bauweise zwar um ein Einzelhaus, dies aber jedoch nur, da die für Doppelhäuser notwendige Grundstücksteilung nicht vorgesehen ist. Baulich indes wird die für Doppelhäuser typische Teilung / Doppelwand bereits vorgesehen. Geplant ist aber wohl eine Teilung nach WEG („verkapptes Doppelhaus“). Höchstvorsorglich jedoch sollte nochmals auf die entsprechende Problematik bzw. Unzulässigkeit einer späteren Realteilung verwiesen und das Landratsamt gebeten werden, dies als Auflage / Hinweis in die Baugenehmigung aufzunehmen.

gez.
Stefan Adam