

Gemeinde Pliezhausen  
Landkreis Reutlingen

Nr. 130/2022

Gemeinderat

Ortschaftsrat  
Gniebel

öffentlich

06.12.2022  
AZ 621.41  
Stefan Adam

**Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Walddorfer Wasen I", Gniebel, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 1140/11  
- Aufstellungsbeschluss**

**I. Beschlussvorschlag**

1. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Walddorfer Wasen I“, Gniebel, werden im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 1140/11 (vgl. Lageplan, Anlage 1) gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO entsprechend den Darstellungen in der Begründung geändert.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

**II. Begründung**

Das Grundstück Flst. Nr. 1140/11, Gemarkung Gniebel, weist einen Flächeninhalt von ca. 972 m<sup>2</sup> auf und stellt eine zentrale Baulücke in der Beethovenstraße dar. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Walddorfer Wasen I“, der typisch für die Bauleitplanung der 1970er-Jahre für dieses überaus großzügige Grundstück nur eine Baumöglichkeit im nördlichen Teil des Grundstücks vorsieht. Diese Bebauungsplanfestsetzungen sind nach heutigen Maßstäben als nicht mehr zeitgemäß im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie eine angemessene Dichte im Quartier anzusehen. Hinzu kommen die hohen Bodenpreise in der Region, die es für Normalverdiener nahezu unmöglich machen, derart große Grundstücke zu vernünftigen Rahmenbedingungen zu finanzieren. Das Grundstück wurde jüngst veräußert und soll aufgeteilt sowie mit zwei Wohngebäuden bebaut werden. Hierzu hat die Verwaltung entsprechend den Vorberatungen im Ortschafts- und Gemeinderat den nötigen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme einer Bauverpflichtung sowie zur Tragung der Planungskosten abgeschlossen, weshalb nun das Änderungsverfahren eingeleitet und zeitnah durchgeführt werden soll.

Es ist sowohl grundsätzlich als auch vorliegend zu begrüßen, wenn entsprechende Möglichkeiten zu einem effizienteren Umgang mit Grund und Boden bestehen und genutzt werden sollen. Wie bereits beschrieben, ist das bestehende Baurecht aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß und angemessen. Zwar ist das bestehende Gebiet „Walddorfer Wasen I“ aufgrund der großzügigen Grundstücke eher aufgelockert bebaut, verfügt aber dabei über einige Mehrfamilienhäuser mit einer höheren Dichte und einem höheren Maß der baulichen Nutzung, so auch bspw. direkt angrenzend mit dem Gebäude Beethovenstraße 1. Bauleitplanerisch war bereits in den 1970er-Jahren trotz sehr großzügigem -wenn nicht nach heutigen Maßstäben sogar verschwenderischem- Umgang mit Grund und Boden offenbar gewollt, dass im Quartier eine gewisse Durchmischung und unterschiedlich dichte Bebauungsformen entstehen. Daher bestehen, auch im Hinblick darauf, dass nach der Aufteilung eine eher kleinteilige Bebauung entstehen kann und soll, aus Sicht der Verwaltung keine grundsätzlichen städtebaulichen Bedenken gegen eine entsprechende Änderung. Vielmehr ist eine solche vorliegend wie beschrieben zu begrüßen.

Der Bebauungsplan (Auszug siehe Anlage 2) sieht für dieses Grundstück, wie auch für die östlich und nordöstlich angrenzenden Grundstücke eine eingeschossige Bebauung mit flachgeneigtem Satteldach (28° bis 32°) und einem Kniestock von maximal 50 cm vor. Nördlich und westlich angrenzend ist eine zweigeschossige Bebauung mit ebenfalls flachgeneigtem Satteldach (Dachneigung dito) und einem Kniestock von ebenfalls maximal 50 cm kodifiziert. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Festsetzungen ist im Bebauungsplan anhand der im zeichnerischen Teil eingetragenen „Knödellinie“ erkennbar. Diese setzt sich in den nördlich und südlich gelegenen Gevierten fort.

Ein sehr wesentliches Thema für die künftigen baurechtlichen Rahmenbedingungen ist neben der Platzierung der Baufenster dabei die Frage, ob alternativ zu der anderthalb-geschossigen Bebauung mit mittlerem Kniestock auch eine voll zweigeschossige Bebauung realisiert werden könnte. Dies vor allem deshalb, da die Grundfläche der Gebäude gegenüber dem Bestand eher reduziert sein dürfte und daher die Wohnfläche „in der Höhe“ generiert werden soll. In den Neubaugebieten der Gemeinde ist dies seit „Walddorfer Wasen III“ mittlerweile Standard, ebenfalls aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie im Hinblick auf die Möglichkeit, hochwertigen Wohnraum im Dachgeschoss schaffen zu können.

Vorliegend sieht die Verwaltung jedoch folgende Problematik: Es soll im Bestand in einem gewachsenen Baugebiet nachverdichtet werden. Dies wirkt sich bereits -wie beschrieben unbedenklich und insofern grundsätzlich auch gewünscht- im Hinblick auf die Dichte und die Aufteilung des Baugrundstücks aus; die direkten Nachbarn haben insofern bereits ein „Mehr“ an Bebauung hinzunehmen als ursprünglich vorgesehen. Diesbezüglich wäre sorgfältig abzuwägen, ob dies (ein nochmals zusätzliches „Mehr“) dann auch noch in Bezug auf die Höhenentwicklung vertretbar und angemessen wäre. Des Weiteren wäre zu berücksichtigen, dass die Nachbarn in dieser Hinsicht auch einen gewissen Vertrauensschutz im Hinblick auf den Erhalt des Gebietscharakters im Sinne des zum Zeitpunkt der Bebauungsaufstellung mit den klar abgegrenzten unterschiedlichen Festsetzungen verfolgten städtebaulichen Ziels genießen. Am schwerwiegendsten wäre aus Sicht der Verwaltung zudem zu berücksichtigen,

dass auch Gleichbehandlungsaspekte zu berücksichtigen sind, denn die östlich und nördlich angrenzenden Nachbarn mussten sich in dieser Hinsicht ebenfalls an die Bebauungsplanvorgaben halten. Anders als bei der 2016 erweiterten Zulassung von Dachaufbauten, die prinzipiell überall „nachgerüstet“ werden können, kann aus einem halben Geschoss im Dach regelmäßig nicht ohne größeren Aufwand ein volles Geschoss werden. Daher plädiert die Verwaltung grundsätzlich dafür, an den bisherigen Vorgaben diesbezüglich festzuhalten; eine Änderung hin zu einer Zweigeschossigkeit könnte zwar theoretisch auf den weiteren Bestand übertragen werden, würde aber wohl nur im Falle von Ersatzneubauten sinnstiftend zum Tragen kommen; daher kann, anders als bei den Dachaufbauten, aus Sicht der Verwaltung nicht mit einer Stichtagsregel argumentiert werden.

Einen Spielraum sieht sie vorliegend allenfalls in der mit der Überplanung verbundenen Änderung der Festsetzungssystematik. Im Rahmen der Bebauungsplanung könnte ggf. unter Abkehr der bisherigen Systematik mit Festsetzung eines Vollgeschosses und eines maximalen Kniestocks vorliegend voraussichtlich künftig eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgelegt werden. Diese könnte eventuell noch etwas zwischen der höheren Bebauung und der östlich angrenzenden niedrigeren Bebauung vermitteln, sodass faktisch ein etwas höherer Kniestock herauskommen könnte. Ob es dabei für die volle Zweigeschossigkeit (Kniestock ca. 2,50 m) reichen kann, scheint sehr zweifelhaft, vor allem im Hinblick auf das deutlich niedrigere Gebäude Beethovenstraße 5 (direkt östlich angrenzend, Kniestock 50 cm). Hier sieht die Verwaltung auf Basis der derzeitigen Datenlage daher keine allzu großen Spielräume mehr. Unter Berücksichtigung des Umstands, dass im Plangebiet bereits die erweiterten Zulässigkeitsmaßstäbe für Dachaufbauten umgesetzt wurden und diese daher auf 50 % der Gebäudelänge beidseits zulässig sind, ist die Verwaltung überzeugt, dass im Zusammenspiel dieser Aspekte (trotzdem) zeitgemäßer und angemessener Wohnraum entstehen kann, unter gleichzeitiger Wahrung des Gebietscharakters, der diesbezüglichen Grundzüge der Planung sowie der Gleichbehandlung.

Der bisherige Bebauungsplan sieht bislang ein traufständiges Gebäude vor; aus Sicht der Verwaltung muss an dieser Festsetzung mit Blick auf die diesbezügliche Heterogenität des Gebiets im größeren Maßstab nicht zwingend festgehalten werden; es könnte ggf. auch ein Wahlrecht im Hinblick auf die Trauf- oder Giebelständigkeit eingeräumt werden. Nach dem ersten vorgelegten Bebauungsvorschlag (Anlage 3) wären indes zwei traufständige Gebäude vorgesehen. Die Abstände der künftigen überbaubaren Flächen zu den Nachbargrenzen sind aus Sicht der Verwaltung in Abhängigkeit von den Verhältnissen auf den Nachbargrundstücken, den dortigen Baufenstern sowie der tatsächlichen Bebauungssituation festzulegen, scheinen aber anhand des Vorschlags denkbar. Im Hinblick auf einen gerechten Interessensausgleich sieht die Verwaltung ein Erfordernis zur Einhaltung größerer Abstände insbesondere zum Grundstück Beethovenstraße 5 beim künftigen straßenseitigen Baufenster, aufgrund der Lage des dortigen Süd- und Westgartens, zudem zum Grundstück Haydnstraße 4 mit Blick auf den dortigen Südgarten sowie die fast vollflächig mit PV/Solar belegte Dachfläche des dortigen Gebäudes. Zu beachten bei der Bewertung ist, dass auf den Nachbargrundstücken bislang nicht ausgeschöpfte Baufenster durchaus auch später noch in Anspruch genommen werden können

(z.B. durch An- oder Neubauten). Aufgezeigt ist jedenfalls, dass eine zeitgemäße und angemessene Bebauung möglich ist. Die weiteren Details sind im nächsten Schritt nach Vorliegen der notwendigen Vermessung final zu prüfen und festzulegen.

Die übrigen Festlegungen des Bebauungsplans „Walddorfer Wasen I“, der bereits im Jahr 2017 grundlegend überarbeitet und modernisiert wurde, könnten wohl vollständig übernommen werden.

Nach der Einleitung des Verfahrens werden nunmehr die Entwürfe final erarbeitet und den Gremien vor der öffentlichen Auslegung und Öffentlichkeitsbeteiligung zur Billigung vorgelegt.

gez.  
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan mit Geltungsbereich der Änderung
- Anlage 2: Auszug aus dem zeichnerischen Teil des rechtsgültigen Bebauungsplans „Walddorfer Wasen I“ mit Eintragungen
- Anlage 3: Bebauungsvorschlag