

Stellungnahme	Bewertung der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p><u>Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 19.04.2023</u></p> <p>Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte</p> <p>Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Die vorgesehene Neufassung des Textteils wird seitens des Kreisbauamtes ausdrücklich begrüßt. Zu den Entwurfsunterlagen werden nachfolgende Hinweise gegeben.</p> <p><i>Grundlegender Hinweis zu den Örtlichen Bauvorschriften</i></p> <p>Gemäß § 74 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) sind Anforderungen nach Satz 1 Nummer 1 („Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen“) grundsätzlich nur zulässig, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.</p> <p><i>Hinweis zur Begründung</i></p> <p>Zur Beschreibung des Plangebietes unter der Ziffer 1. auf Seite 1 der Begründung könnte aus Sicht des Kreisbauamtes noch ergänzt werden, dass der ursprüngliche Geltungsbereich durch das Deckblatt vom 02.09.1986 um die Flurstücke 2143 und 2144 erweitert wurde.</p>	<p>Der Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften kann zur Kenntnis genommen werden, die geplanten Vorschriften wurden von der Verwaltung auf diesen Umstand hin nochmals geprüft. Schon nach bisheriger Rechtslage waren örtliche Bauvorschriften baugestalterischer Absicht nur zulässig, wenn sie die Nutzung erneuerbaren Energien nicht unangemessen beeinträchtigten oder gar ausschlossen.</p> <p>Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird berücksichtigt</p>

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 20.04.2023

bezugnehmend auf unser Telefonat möchte ich unsere Gründe für eine Balkonerweiterung benennen.

Gerne würden um ca. 2,5 Meter zur Straßenseite hin verlängern. Unser Balkon ist sehr schmal, sodass dieser nicht richtig genutzt werden kann. Es kann weder eine Liege noch eine Pflanze gestellt werden. Wir haben den ganzen Tag Sonne, von daher wäre es schön dort, auch mit mehreren Personen, zu sitzen. Gleichzeitig wäre unser Auto vor Hagel geschützt, der schon öfters vorkam. Wir selbst waren auch schon betroffen.

Am Abstand zu den Nachbarn ändert sich nichts und was das Landschaftsbild angeht, denken wir, dass eine Balkonerweiterung in dieser Länge bzw. Größe nicht stören würde.

Gemäß der jetzigen Erlaubnis ist es ja wohl gestattet, so wie wir es verstanden haben, dass bei nicht straßenseitigen Grundstücken eine Erweiterung, sogenannte untergeordnete Bauteile, genehmigt bzw. zulässig sind. Leider ist unser Balkon straßenseitig gebaut, somit kommt diese Regelung für uns ja leider nicht infrage. Eigentlich müssten alle Eigentümer, was den Bebauungsplan „Kleiner Auchttert“ betrifft, diese Möglichkeit haben.

Für die 40 cm, die Sie uns zugestanden haben, lohnt sich der Aufwand der Erweiterung nicht.

Vielleicht könnten Sie dies in das Änderungsverfahren mit eingeben. Ich denke wenn der Bebauungsplan erst mal steht, gibt es lange keine Änderung mehr.

Vielen Dank schon mal im voraus.

Die Stellungnahme beruht auf einer Anfrage bei der Bauverwaltung im Frühjahr dieses Jahres nach der Möglichkeit einer straßenseitigen Erweiterung des vorhandenen Balkons am Gebäude der Antragsteller, Haldenstraße 8. Bereits der bestehende Balkon liegt 60 cm vor der Baulinie. Nach der hier bislang geltenden BauNVO 1962 kann gemäß § 23 Abs. 2 ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Dies gilt auch nach der künftig anwendbaren aktuellen BauNVO. Als geringfügiges Vortreten gilt in der Regel ein Maß von maximal 1,50 m Tiefe und 5,00 m Länge (außerhalb der überbaubaren Fläche) oder 7,5 m². Vorliegend musste daher die angefragte Balkonerweiterung um 5 x 7 m als nicht genehmigungsfähig beurteilt werden.

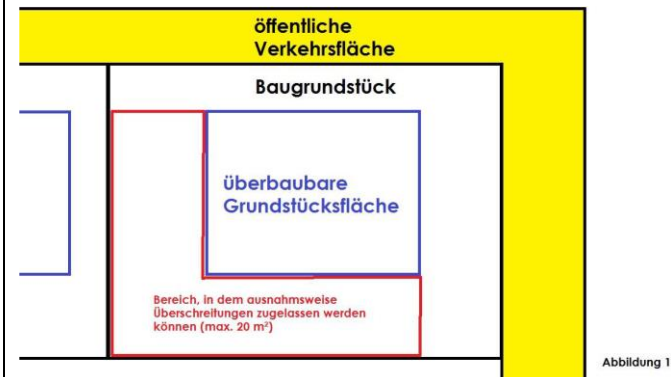
Im Rahmen des weiteren Austauschs wurden die Antragsteller darauf verwiesen, dass der Wunsch nach Aufnahme einer entsprechenden Ausnahmeregelung für die Überschreitung der straßenseitigen Baulinien im Rahmen des laufenden Bebauungsplanänderungsverfahrens eingebracht werden kann und vom Gemeinderat hierüber zu befinden wäre. Daraufhin ging die Stellungnahme vom 20.04.2023 ein.

Hierzu sei mit Blick auf die obigen Ausführungen zunächst verwiesen, dass sich nicht erschließt, woher die Aussage zu 40 cm kommt, zudem „gesteht“ die Verwaltung nichts zu, sondern gibt nur ihre Einschätzung zur Sach- und Rechtslage wieder.

Wird teilweise berücksichtigt.

Im bisherigen Entwurf des Textteils, planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 3, ist eine Ausnahmeregelung zur Überschreitung der nicht straßenseitigen Baugrenzen wie folgt vorgesehen:

Ausnahmsweise können Überschreitungen der nicht straßenseitig liegenden Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen (Eingangsüberdachungen, Terrassenüberdachungen, Anbauten, Vorbauten, Erker, Wintergärten u.ä.), die nicht auf die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO beschränkt sind, bis zu einer Fläche von maximal 20 m² je Grundstück zugelassen werden (vgl. Abbildung 1). § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bleibt unberührt.



Diese Regelung wurde in die neueren Überarbeitungen der Planwerke mit aufgenommen, da sich immer wieder zeigt, dass die gesetzliche Regelung in § 23 BauNVO nicht ausreicht, um heutige Ansprüche und Bedürfnisse an entsprechende Bauteile zu erfüllen, des Weiteren dient die Vorschrift der unproblematischen Erweiterung vorhandenen Wohnraums. Grundsätzlich ist die Regelung dabei auf die nicht straßenseitigen Bereiche beschränkt, damit

die städtebauliche Wirkung entsprechender Bauteile beschränkt bleibt. So wurde dies auch in den bisherigen Entwurf im Plangebiet „Kleiner Auchtort“ aufgenommen. Grundsätzlich ist mit Blick auf die Festlegung der überbaubaren Flächen im Plangebiet auch festzustellen, dass alle Grundstücke im Plangebiet, so auch das Grundstück der Antragsteller, die Möglichkeit haben, von dieser Festsetzung Gebrauch zu machen. Auf die Anlage 5 zur Drucksache Nr. 14/2023 wird hierzu nochmals verwiesen, mit dieser wurde dem Gemeinderat der zeichnerische Teil des Bebauungsplans zugänglich gemacht.

Eine Abweichung von dieser Festsetzungspraxis, sprich die straßenseitige ausnahmsweise Zulassung entsprechender Überschreitungen wurde bislang nur im Entwurf des ebenfalls derzeit laufenden Bebauungsplanänderungsverfahrens „Nordwestlich der Mühlbachstraße“, Dörnach, vorgesehen (vgl. Drucksache Nr. 35/2023 mit Anlagen), dort aber nur deshalb, weil die Baufenster in diesem Plangebiet so weit von der Straße abgerückt sind, dass eine Überschreitungsmöglichkeit im rückwärtigen Bereich aufgrund der begrenzten Flächen untauglich gewesen wäre. Daher wurde, um auch hier gewisse Spielräume zu eröffnen, eine entsprechende Regelung straßenseitig vorgesehen.

Wiewohl diese Erwägungen aus Sicht der Verwaltung weiterhin zutreffend sind und auch im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungspläne gewisse Grundlinien nicht verlassen werden sollten, könnte vorliegend im Plangebiet ein Ausnahmefall wie folgt begründet werden, sodass eine Ausnahmeregelung entlang der Haldenstraße auch straßenseitig

	<p>begründet werden könnte.</p> <p>Das Plangebiet fällt stark von Nord nach Süd. Entlang der Teckstraße und der Neuffenstraße sind die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke jeweils talseits und südseitig gelegen und eröffnen dementsprechend dem beschriebenen Planungswillen folgend die gewünschten Spielräume. An der Haldenstraße (die im Plangebiet liegenden Grundstücke, nach Herausnahme des bisherigen Kinderhausgrundstücks Haldenstraße 1, das derzeit eigenständig überplant wird) liegen alle nördlich der Haldenstraße, d.h. die rückwärtigen Bereiche liegen hangseits auf der jeweiligen Nordseite. Wiewohl dort ggf. Wohnraumerweiterungen im Erdgeschoss denkbar wären, liegt es nahe, dass hier keine Balkone errichtet werden bzw. sind. Diese liegen in dieser Spange naturgemäß talseits und südseitig. Daher erscheint es der Verwaltung, auch aufgrund der großen Abstände der überbaubaren Flächen zur Haldenstraße, denkbar, für diese Spange eine entsprechende Ausnahmeregelung auch talseits zu schaffen, ohne einen Präzedenzfall zu schaffen. Dies aufgrund der beschriebenen Sondersituation und aufgrund des Umstands, dass bei den Grundstücken im Plangebiet, die an der Teckstraße und der Neuffenstraße liegen, aufgrund des geringeren Abstands zur Straße sowie deren Nordlage, dieses Bedürfnis nicht gleichermaßen bestehen dürfte. Sofern eine vergleichbare Sondersituation im Gemeindegebiet nochmals bestünde, müsste bei entsprechender Beschlussfassung ggf. im Rahmen künftiger Überarbeitungen der betroffenen Bebauungspläne ebenfalls eine solche Regelung vorgesehen werden. Aus den geschilderten Erwägungen würde die Verwaltung ansonsten dort,</p>	
--	--	--

wo solche Situationen nicht bestehen, an der bisherigen Regelungspraxis festhalten.

Das Argument mit dem Schutz von Fahrzeugen vor Hagel kann insofern zunächst keines für einen Balkon sein, da dies mit einem Carport oder einer Garage erreicht werden kann. Gleichzeitig ist es dann aber doch ein Argument für eine entsprechende Regelung, denn wenn schon bspw. ein Carport errichtet werden kann, unterscheidet sich die städtebauliche Wirkung eines Balkons, unter welchem geparkt wird, nicht signifikant von einem solchen.

Zur Wahrung angemessener Verhältnisse wird vorgeschlagen, die Bauteile auf eine Lage maximal im Untergeschoss und Erdgeschoss zu beschränken, damit diese nicht bis ins Dachgeschoss hochgezogen werden können (z.B. in Form eines Querbaus) und somit sehr dominant wirken würden.

Beim Grundstück der Antragsteller liegt eine bestehende Überschreitung laut genehmigtem Planheft von ca. 4,21 m² vor. Bei einer gewünschten Erweiterung um 2,50 m Tiefe auf der gesamten Länge würden 17,55 m² hinzukommen, sodass die für den rückwärtigen Bereich geltende 20 m²-Beschränkung nicht gänzlich ausreichen würde (in Summe wären ca. 21,76 m² außerhalb der überbaubaren Fläche gelegen). Aus Gleichbehandlungsgründen und zur angemessenen Begrenzung der städtebaulichen Wirkung entsprechender Bauteile schlägt die Verwaltung vor, die straßenseitige Überschreitung ebenfalls nur bis maximal 20 m² zuzulassen, sodass hier z.B. in der Tiefe auf zusätzliche ca. 2,25 m (in Summe bedeutete dies dann einen Balkon von insgesamt 4,05 m Tiefe und 7,02 m Länge, mithin ca. 28,43 m²) bei

	<p>Ausnutzung der vollen Breite reduziert werden müsste oder alternativ bei 2,50 m zusätzlicher Tiefe auf ca. 6,31 m Breite im Bereich der Erweiterung. Beide Varianten ermöglichen eine sehr angemessene Balkonfläche, welche adäquate Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Insofern schlägt die Verwaltung vor, die außerhalb der überbaubaren Flächen straßenseitig zulassungsfähigen Bauteile ebenfalls auf 20 m² zu beschränken. Zu bedenken ist dabei auch, dass unter den einzelnen Baulichkeiten unterschiede bestehen und hier keine Einzelfallregelung, sondern eine straßenbezogene Ausnahmeregelung geschaffen wird. Künftigen Bauherren würden damit jedenfalls sehr angemessene Spielräume zugestanden.</p> <p>Zusätzlichen Parkbedarfen könnte dann ergänzend bspw. noch mit dem Bau von Carports oder Garagen begegnet werden, sofern die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der entsprechenden Ausnahmeregelung vorliegen.</p>	
--	--	--

Den 06.06.2023

gez. Adam