

02.11.2023
AZ 632.6
Julia Baisch

Bauvorhaben Haldenstraße 45, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

- 1.) Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur geringfügigen Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) wird bis maximal 0,5 der Grundstücksfläche erteilt. Das Einvernehmen wird bis zu einer Überschreitung der GRZ II um maximal 20 m² (entspricht 11 %) erteilt.
- 2.) Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Überschreitung der Traufhöhe bergseits um 11 cm wird erteilt.
- 3.) Das Einvernehmen für die Überschreitung des Baufensters mit dem Balkon im Erdgeschoss wird lediglich im Rahmen des § 23 Abs. 3 BauNVO bis maximal 7,5 m² erteilt. Für eine darüberhinausgehende Befreiung wird das Einvernehmen nicht erteilt. Ferner wird der Überschreitung des Baufensters mit dem Balkon im Obergeschoss sowie dem Liegefenster im Erdgeschoss zugestimmt.
- 4.) Das Einvernehmen zur Erteilung der Ausnahme für die Überschreitung des Garagenbaufensters im rückwärtigen Grundstücksbereich wird erteilt.
- 5.) Das Einvernehmen zur Erteilung einer Befreiung für die Kubaturüberschreitung durch das geplante Nebengebäude, welches der Unterstellung von Fahrrädern dient, wird erteilt.

II. Begründung

Beantragt wird die Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses in der Haldenstraße 45 in Pliezhausen, Flurstücksnummer 885/4. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eigene Halde“ und weicht in folgenden Punkten von dessen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften ab:

- 1.) Die festgesetzte GRZ von 0,3, welche 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 darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl

von 0,8. Vorliegend ist eine Überschreitung mit entsprechenden Anlagen bis zu einer GRZ von 0,45 zulässig. Die GRZ II wird vorliegend mit den Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 40 m², das entspricht 22 % überschritten.

Begründet wird die Überschreitung zur zulässigen GRZ II mit Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit den höheren Stellplatzerfordernissen sowie dem Erfordernis zur Erstellung von notwendigen Fahrradabstellplätzen. Aus Sicht der Bauherren entspreche „die GRZ von 0,3 nach 25 Jahren nicht mehr den heutigen Anforderungen an die Schaffung von Wohnraum, welche der Gesetzgeber ja ausdrücklich unterstütze“.

Auf Wunsch der Verwaltung wurde durch die Deckblattänderung vom 26.10.2023 der zweite erforderliche Stellplatz als separat anfahrbarer Stellplatz eingeplant. Unter der Drucksachenummer 104/2022 wurde vergangenes Jahr im Bauausschuss beschlossen, dass gefangene Stellplätze auf dem Grundstück Haldenstraße 45 als ungeeignet angesehen werden. Gefangene Stellplätze können im Einzelfall als ungeeignet im Sinne des § 37 LBO angesehen werden. Aufgrund der beengten Verhältnisse im Bereich des Stichwegs abgehend von der Haldenstraße, welcher der Erschließung des Vorhabens dient, wurden gefangene Stellplatz als nicht geeignet im Sinne des § 37 LBO angesehen. Durch die lediglich ca. 3,80 m breite Verkehrsfläche ist für die Nutzung des Stellplatzes eine Vielzahl an Rangiervorgängen erforderlich, die durch die gleichzeitige Nutzung eines gefangenen Stellplatzes 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.

Durch die Herstellung eines separat anfahrbaren Stellplatzes ergibt sich eine GRZ-Überschreitung von 19,62 m².

Als Vergleichsfall für die GRZ Überschreitung kann lediglich das Bauvorhaben Haldenstraße 22 herangezogen werden. Hier wurde die GRZ um 12 m², entspricht 9 %, überschritten. Beim letztjährigen Baugesuch wurde eine Überschreitung der GRZ I um 25 % sowie der GRZ II um 33,3 % abgelehnt.

Die GRZ-Festsetzung korrespondiert mit der Ziffer 1.6 der Örtlichen Bauvorschrift, die bestimmt, dass mindestens 50 % der Grundstücksfläche als Grünfläche zu gestalten ist. Diese Bestimmung wird ebenfalls nicht eingehalten, denn in Summe sind 226 m² versiegelt (Grundstücksfläche 412 m², davon 50 % wären 206 m²). Bereits unter der Drucksachenummer 104/2022 wurde die Zustimmung zur Befreiung von den Festsetzungen der Ziffer 1.6 der Örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die Gestaltung von mindestens 50 % der Grundstücksfläche als Grünfläche nicht erteilt. Flächen mit Rasengittersteinen können nicht als Grünfläche im Sinne dieser Festsetzung gewertet werden. Mit dieser Regelung wollte man im Plangebiet einen hohen Grad an Begrünung erreichen, der mit der Lage im direkten Umgriff des Streuobstwiesengürtels von Pliezhausen korrespondiert.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Befreiung für die Überschreitung der GRZ mit den Nebenanlagen aufgrund des höheren Stellplatzanfordernisses, sowie der notwendigen Fahrradabstellplätze denkbar, jedoch nur im Rahmen von maximal 206 m² versiegelter Grundstücksfläche. Einer Befreiung von den Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche der Ziffer 1.6 der örtlichen Bauvorschriften kann aus Sicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden. Demzufolge dürfte die GRZ II mit Nebenanlagen aus Sicht der Verwaltung um maximal 20 m², entspricht 11 %, überschritten werden. Die Begründung der Bauherrschaft, die Regelung sei nicht mehr zeitgemäß, führt aus Sicht der Verwaltung nicht zu einem anderen Ergebnis. Wiewohl die Bedürfnisse an Grundstücksnutzungen seit der Aufstellung des Bebauungsplans gestiegen sind und es sich vorliegend eher um ein kleineres Grundstück im Plangebiet handelt, sind die Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 BauGB bzw. § 56 LBO für Befreiungen zu beachten. 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. Des Weiteren sind die Überschreitungen in den vorgesehenen Dimensionen nicht mehr als geringfügig und städtebaulich vertretbar anzusehen. Zudem wird bei einer Überschreitung in der geplanten Größenordnung von der Verletzung nachbarlicher Belange auszugehen sein. 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.

- 2.) Gemäß den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans darf die Traufhöhe bergseits gerechnet ab der festgesetzten EFH maximal 3,75 m betragen. Die geplante Traufhöhe bergseits überschreitet jedoch die festgesetzte Höhe um 0,11 m.

In der Umgebungsbebauung gibt es bereits Vergleichsfälle im Bezug auf die Traufhöhenüberschreitung. In der Haldenstraße 22 wurde die bergseitige Traufhöhe um 40 cm überschritten. In der Haldenstraße 26 wurde die talseitige Traufhöhe um 55 cm überschritten und in der Haldenstraße 34 um 42,5 cm.

Da die talseitige Traufhöhe nicht überschritten wird und die bergseitige Traufhöhe weniger stark in Erscheinung tritt als die talseitige Traufseite wäre Seitens der Verwaltung eine Befreiung für die bergseitige Überschreitung der Traufhöhe um 11 cm denkbar, zumal es bereits Vergleichsfälle gibt.

- 3.) Die überbaubare Grundstücksfläche wird in östlicher Richtung geringfügig durch ein Liegefenster um eine Tiefe von 1,65 m und einer Breite von 2,90 m überschritten. Ebenso wird in südlicher Richtung das Baufenster mit dem Balkon im OG um 1,3 m Tiefe auf einer Breite von 4,50 m überschritten. Bei den beiden Bauteilen handelt es sich um untergeordnete Bauteile mit geringfügigem Ausmaß (unter 7,5 m²) gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann das Vortreten dieser Gebäudeteile zugelassen werden.

Der Balkon im Erdgeschoss überschreitet das Baufenster um ca. 10,14 m². Das Baufenster wird in südlicher Richtung um 1,3 m Tiefe und 7,8 m Breite überschritten. Die angrenzende Terrasse ist aufgrund der Ebenerdigkeit in Bezug auf die Baugrenzenüberschreitung unbeachtlich. Aus Sicht der Verwaltung kann das Einvernehmen zur Baugrenzenüberschreitung durch den Balkon im Erdgeschoss nur im Rahmen des § 23 Abs. 3 BauNVO erteilt werden. Demzufolge dürfte die Baufensterüberschreitung maximal 7,5 m² umfassen. Bei Zulassung einer größeren Überschreitung würde in Summe aller Überschreitungen das planerische Konzept der überbaubaren Grundstücksfläche weitgehen ausgehöhlt.

- 4.) Der geplante Carport überschreitet im rückwertigen Grundstücksbereich das festgesetzte Garagenbaufenster um 0,5 m Tiefe auf einer Breite von 3,9 m. Gemäß der Ziffer 7.2 der Bebauungsplanfestsetzungen können Garagen und Carports ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde abweichend zugelassen werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Gründe entgegenstehen. Die Überschreitung ist geringfügig und im rückwertigen Bereich unbedenklich, sodass die Ausnahme zu erteilen ist.
- 5.) Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans, ist je Grundstück maximal eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes mit einer Größe von maximal 20 m³ zulässig. Ausnahmsweise kann im Einvernehmen mit der Gemeinde maximal ein Nebengebäude bis zu einer Größe von 25 m³ zugelassen werden, sofern dieses Nebengebäude der Unterbringung notwendiger Fahrradstellplätze i.S.d. § 35 Abs. 4 LBO dient. Vorliegend hat die geplante Fahrradbox ein Volumen von 26,2 m³ und übersteigt somit die gemäß der Ausnahmeregelung maximal zulässige Kubatur für Nebengebäude, welche der Unterbringung notwendiger Fahrradstellplätze dienen. Es ist daher eine Befreiung erforderlich.

Begründet wird die Überschreitung der Kubaturbergrenzung mit der gleichbleibenden Höhe des Fahrradabstellraums mit dem angrenzenden Carport. Alternativ müsste das Bauwerk um 13 cm abgesenkt werden,

wodurch sich die lichte Höhe für den Carport unverhältnismäßig reduzieren würde. Aus Sicht der Verwaltung kann das Einvernehmen zur Erteilung der Befreiung für die Kubaturüberschreitung um 1,2 m³ erteilt werden.

Die Erteilung weitergehender Befreiungen ist aus Sicht der Verwaltung aufgrund der Zahl und dem Maß der Abweichungen im Gesamten nicht möglich, da andernfalls das Plankonzept in Summe ausgehöhlt werden würde.

gez.
Julia Baisch