

10.09.2024
AZ 632.6
Stefan Adam

Bauvorhaben Beethovenstraße 3/1, Gniebel

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur geringfügigen Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Dachvorsprüngen an der Ost- und Nordseite wird erteilt. Das Einvernehmen wird ferner erteilt für die ausnahmsweise Zulassung des Fahrradabstellgebäudes bis zu einer Größe von 25 m³ umbautem Raum, eine Kubaturberechnung ist vorzulegen. Über diese Größe hinaus wird das Einvernehmen nicht erteilt.

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Überschreitung der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe sowie der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe wird nicht erteilt.

Der Erteilung einer Befreiung von der Örtlichen Bauvorschrift Ziffer 4 zur Realisierung des Lichthofs der Einliegerwohnung im Untergeschoss wird zugestimmt.

Gemäß der Örtlichen Bauvorschrift Ziffer 10 ist das Niederschlagswasser der Dachflächen über eine Retentionszisterne mit gedrosseltem Abfluss zurückzuhalten. Der Drosselabfluss wird an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Das Gesamtvolumen der Zisternen unterteilt sich in ein Speichervolumen zur privaten Regenwassernutzung und ein Rückhaltevolumen. Das Rückhaltevolumen (Bemessung für Regenereignis T = 5 Jahre) beträgt pro 100 m² abflusswirksamer Dachfläche 2 m³ bei einem Drosselabfluss von 0,1 l/s. Eine entsprechende Zisterne ist vorzusehen und nachzuweisen.

II. Begründung

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage sowie Müll-, Fahrrad- und Geräteschuppen auf dem Grundstück Beethovenstraße 3/1 in Gniebel. Zur Schaffung einer weiteren Baumöglichkeit wurde der Bebauungsplan „Walddorfer Wasen I“ für das nun aufzuteilende Grundstück Flst. Nr. 1140/11 geändert, die Änderung ist am 01.03.2024 in Kraft getreten. Das Vorhaben weist in folgenden Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Örtlichen Bauvorschriften ab.

1. Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Dachvorsprünge an der Ost- und Nordseite geringfügig überschritten. Dies ist unbedenklich und kann nach § 23 Abs. 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen werden.
2. Je Grundstück ist maximal eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes als Gebäude ohne Aufenthaltsraum zulässig. Garagen und Carports werden hierauf nicht angerechnet. Das Nebengebäude darf eine Größe von maximal 20 m³ umbautem Raum nicht überschreiten und ist nur hinter der straßenbegleitenden Baugrenze, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig. Ausnahmsweise kann maximal ein Nebengebäude bis zu einer Größe von maximal 25 m³ umbautem Raum auch vor der straßenbegleitenden Baugrenze zugelassen werden, sofern dieses Nebengebäude der Unterbringung notwendiger Fahrradstellplätze im Sinne des § 37 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) dient. Dieses Nebengebäude wird nicht auf die zulässige Anzahl von Nebengebäuden nach der vorgenannten Vorschrift angerechnet. Vorliegend sollen die notwendigen Fahrradstellplätze in dem rückwärtig an die geplante Garage angeschlossenen Müll-, Fahrrad- und Geräteschuppen untergebracht werden. Eine Größenberechnung liegt für diesen nicht vor, überschlägig berechnet liegt der umbaute Raum jedoch nach Auffassung der Verwaltung bei etwas über 50 m³.

Die Begrenzung von Nebengebäuden nach Anzahl und Größe dient der Vermeidung sog. „vereinigter Hüttenwerke“ und der Sicherstellung eines wohngebietsverträglichen, ortsbildangemessenen Maßes und ist seit Anfang der 1980er-Jahre fester Bestandteil der bauleitplanerischen Praxis der Gemeinde Pliezhausen. 2015 wurde die Regelung um die Ausnahmemöglichkeit für Fahrradabstellgebäude erweitert, um der seinerzeit neu in die LBO eingeführten Fahrradstellplatzpflicht Rechnung zu tragen.

Die vorliegende Abweichung berührt die Grundzüge der Planung. Die entsprechenden Regelungen wurden bislang stets konsequent umgesetzt, in einzelnen Fällen kam es auch zu (teilweisen) Rückbauten, so ganz aktuell auch im Baugebiet „Walddorfer Wasen III“, Grundstück Brahmstraße 11. Daher sieht die Verwaltung keine Möglichkeit, das geplante Gebäude in der vorgesehenen Dimension zuzulassen. Das Einvernehmen der Gemeinde sollte daher nur bis zu einer Größe von 25 m³ umbautem Raum erteilt und eine Größenberechnung gefordert werden. Kompensieren könnte die Bauherrschaft den Verlust an Stauraum z.B. durch ein gesondertes zweites und legales Nebengebäude bis zu einer Größe von 20 m³. Auch wenn man argumentieren möge, dass in der Konsequenz dann auch ein größeres Gebäude statt zweier kleinerer zugelassen werden könnten, empfiehlt die Verwaltung, an der bisherigen Praxis, auch aus Gleichbehandlungsgründen, festzuhalten. Denn zwei gesonderte kleinere Gebäude fallen städtebaulich regelmäßig weniger ins Gewicht als ein größeres, auch im Hinblick auf etwaige Wirkungen auf Nachbargrundstücke. Hinzu kommt, dass Gebäude, die vor 2015 errichtet wurden und keine notwendigen Fahrradstellplätze nachweisen mussten, gleichzeitig in der Praxis aber über solche verfügen, nicht in den Genuss einer solchen Regelung kommen können, denn hier ist den grundsätzlichen bauleitplanerischen Festlegungen des Gemeinderats nur

ein Nebengebäude bis 20 m³ je Grundstück zulässig; die Ausnahme für das Fahrradgebäude kann mangels Pflicht zum Nachweis solcher Stellplätze nicht in Anspruch genommen werden. Die Regelung ist vor dem Hintergrund des Planungswillens der Gemeinde, die Anzahl von Nebengebäuden grundsätzlich auf eines je Grundstück zu begrenzen, insofern stringent und konsequent und sollte nicht aufgegeben werden. Eine unbeabsichtigte Härte liegt aus Sicht der Verwaltung nicht vor.

3. Die Höhenlage der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) für das Hauptgebäude liegt bei diesem Baufenster bei 420,50 m über NHN. Die maximale EFH darf nicht überschritten werden. Unterschreitungen sind bis maximal 0,5 m zulässig. Vorliegend geplant ist eine EFH von 420,70 m über NHN. Des Weiteren werden die maximal zulässige Traufhöhe um 36 cm und die maximal zulässige Firsthöhe gleichsam um 36 cm überschritten.

Bei den Festsetzungen zur Höhenlage und Höhe des Gebäudes handelt es sich um grundlegende Regelungen, die das Erscheinungsbild und die städtebauliche sowie optische Wirkung des Gebäudes wesentlich beeinflussen. Im Planaufstellungsverfahren war es unter Aufgabe der im Plangebiet bislang verwendeten, mittlerweile planerisch aber überkommenen Systematik der Festsetzung einer zulässigen Vollgeschosszahl und Wechsel auf die mittlerweile übliche Praxis der Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen wichtig, einerseits den gewachsenen Bestand, den Gebietscharakter (mithin auch den Vertrauensschutz der Nachbarn) und andererseits angemessene Baumöglichkeiten bei heutzutage etwas reduzierter Grundfläche und besserer Höhenausnutzung wichtig, die zulässigen Gebäudehöhen zwischen dem höheren Bestand Beethovenstraße 1 und Haydnstraße 4 sowie den niedrigeren Gebäuden im weiteren Verlauf, Beethovenstraße 5 und 7, zu vermitteln. Dies ist mit den vorliegenden Festsetzungen, die bei diesem Baufenster eine Traufhöhe von 4,30 m und eine Firsthöhe von 6,90 m ermöglichen (zum Vergleich: Beethovenstraße 3 Traufhöhe 3,44 m und Firsthöhe 6,53 m; Beethovenstraße 7 Traufhöhe 3,81 m und Firsthöhe 6,96 m), nach Auffassung der Verwaltung auch vor dem Hintergrund gelungen, dass auf Basis des ursprünglichen Baurechts lediglich ein Gebäude mit nur einem Vollgeschoss hätte errichtet werden dürfen. Gerade durch die Traufhöhenregelung im Zusammenspiel mit dem Wegfall der Vollgeschossbeschränkung und den auch hier gültigen (gemeindeweit zur Anwendung kommenden) großzügigen Regelungen zur Errichtung von Dachaufbauten (auf bis zu 50 % der Gebäudelänge) profitiert das Dachgeschoss von dem Systemwechsel.

Die Schnitte zeigen mithin, dass auch bei Einhaltung der entsprechenden Festsetzungen eine angemessene und zeitgemäße Dachgeschossnutzung möglich ist. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei diesen Festsetzungen um Grundzüge der Planung handelt, die gleichzeitig auch dem Nachbarschutz dienen, ist eine Befreiung nach Auffassung der Verwaltung nicht zulässig, dementsprechend wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zu versagen.

Nicht nachvollzogen werden kann überdies anhand der vorgelegten Bauvorlagen die Entwicklung der konkret geplanten EFH, da die festgesetzte maximale EFH am bestehenden Gelände festgelegt wurde, sodass (was aus den Plänen nicht weitgehend genug ersichtlich ist) ggf. von einer geringfügigen Auffüllung ausgegangen werden müsste, die bis 30 cm gegenüber dem Gelände zum Zeitpunkt der Planaufstellung zulässig wäre.

4. Geländeänderungen sind bis maximal +/- 30 cm gegenüber dem im nachstehenden Bestandsplan dargestellten vorhandenen Gelände zulässig und auf das Nachbargelände abzustimmen. Abgrabungen mit den notwendigen Stützmauern sind darüber hinaus zulässig, soweit sie für die Errichtung von Garagen im Hauptgebäude im Untergeschoss erforderlich sind. Im Übrigen sind Stützmauern außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Durch die geplante Einliegerwohnung wird ein Lichthof mit entsprechender Abgrabung und Stützmauern zur Belichtung des dortigen Aufenthaltsraums im Untergeschoss erforderlich. Der notwendigen Befreiung von der Örtlichen Bauvorschrift Ziffer 4 kann zugestimmt werden.
5. Gemäß der Örtlichen Bauvorschrift Ziffer 10 ist das Niederschlagswasser der Dachflächen über eine Retentionszisterne mit gedrosseltem Abfluss zurückzuhalten. Der Drosselabfluss wird an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Das Gesamtvolumen der Zisternen unterteilt sich in ein Speichervolumen zur privaten Regenwassernutzung und ein Rückhaltevolumen. Das Rückhaltevolumen (Bemessung für Regenereignis T = 5 Jahre) beträgt pro 100 m² abflusswirksamer Dachfläche 2 m³ bei einem Drosselabfluss von 0,1 l/s. Vorliegend ist keine Zisterne geplant. Die entsprechenden Regelungen werden mittlerweile standardmäßig sowohl aus entwässerungstechnischer als auch wasserwirtschaftlich-ökologischer Sicht getroffen. Vor allem in den Bestandsgebieten, so auch im Walddorfer Wasen I und II in Gniebel, sind oftmals überstaute Kanäle anzutreffen, die im Falle solcher Nachverdichtungsmaßnahmen mit weiteren, in der ursprünglichen Bemessung nicht vorgesehenen Niederschlagswassermengen konfrontiert werden. Gepaart mit zunehmenden Starkregenereignissen ist jedwede Retention auf den Baugrundstücken daher begrüßenswert und trägt zu zeitlichen Entlastung der Kanäle bei. Des Weiteren hat die private Regenwassernutzung auf den Grundstücken den Vorteil, dass z.B. zur Bewässerung von Hausgärten Regenwasser anstelle wertvollen Trinkwassers verwendet wird. An der Einhaltung dieser Regelung sollte daher aus Sicht der Verwaltung unbedingt festgehalten werden.

Im Übrigen entspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Örtlichen Bauvorschriften. Für die Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von 19,32 m² ist ein Stellplatz nachzuweisen, für die Hauptwohnung zwei. Dies ist mit der Garage, dem gefangenen Stellplatz in der Zufahrt sowie dem angrenzenden Stellplatz erfolgt. Die Stellplätze entsprechen der Garagenverordnung und sind als geeignet im Sinne der LBO anzusehen. Die Begrünungsvorschriften sind ebenfalls erfüllt.

gez.
Stefan Adam