Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 08/2025

Bauausschuss

öffentlich

15.01.2025
AZ 632.99
Stefan Adam

Bauvorhaben Langhagweg 14, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

Der geplanten Nutzungsänderung wird zugestimmt.

II. Begründung

Das bestehende Wohngebäude Langhagweg 14 soll teilweise umgenutzt werden. Im bislang für Wohnzwecke genehmigte Dachgeschoss sollen künftig zwei Beratungsräume und ein Sozialraum für eine Heilpraktikerpraxis für Psychotherapie untergebracht werden, dafür fallen die bisherigen Nutzungen als Kinder- und Schlafzimmer weg. An drei Werktagen pro Woche zwischen 09.00 und 17.00 Uhr sollen nach der Nutzungsbeschreibung zwischen ein und drei Klienten eine 1 bis 2-stündige Beratung in Anspruch nehmen. An mindestens drei Monaten im Jahr ist die Praxis geschlossen. Aus Vertraulichkeitsgründen soll dabei nicht mehr als ein Klient gleichzeitig betreut werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Baumsatz I“. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung 1977 (BauNVO) fest. Nach § 13 BauNVO sind im WA für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig. Diese Nutzungen sind damit gegenüber sonstigen gewerblichen Nutzungen, die ggf. nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern nicht im Bebauungsplan anderweitiges geregelt ist (vorliegend hat beispielsweise ein Ausschluss stattgefunden), privilegiert, dies aufgrund des Umstands, dass sie häufig eine gewisse Wohnnähe aufweisen und es somit am Störpotential fehlt. Durch die Beschränkung auf „Räume“ erzwingt die Baunutzungsverordnung eine Unterordnung gegenüber der Wohnnutzung und stellt die Wahrung des Gebietscharakters und den Vorrang des Wohnens im Wohngebiet sicher. Eine Feinsteuerung dieser Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO hat im Bebauungsplan „Baumsatz I“ nicht stattgefunden.

Räume, die freiberuflich genutzt werden, sind im Sinne des § 13 BauNVO nur Teile eines überwiegend anders genutzten Gebäudes; sie dürfen also nicht Gebäude für freiberufliche Tätigkeiten sein. In der Regel geht die Rechtsprechung dabei davon aus, dass die andere Nutzung, in diesem Falle das Wohnen, die freiberufliche Nutzung überwiegt (regelmäßig „*höchstens die Hälfte der Wohnungen und der Wohnfläche*“). Das Bundesverwaltungsgericht hat jedoch auch formuliert, dass unter besonderen Umständen diese Grenzen etwas überschritten werden können, niemals darf jedoch die geänderte Nutzungsweise für das einzelne Gebäude prägend werden.

Vorliegend bewegt sich das Vorhaben mit einer freiberuflichen Nutzfläche von mindestens 42,08 m² (Beratung 1 und 2, Sozialraum) und einer Wohnfläche von 89,62 m² zwar in den Bereich der vom Bundesverwaltungsgericht gezogenen Grenzen bzw. überschreitet diese, wenn sämtliche im Dachgeschoss liegenden Räume der freiberuflichen Tätigkeit zugeordnet werden (Nutzfläche dann 58,61 m²), jedoch überwiegt nach Auffassung der Verwaltung vorliegend dennoch der Gesamteindruck der Wohnnutzung, auch aufgrund der baulichen Konstellation mit der Hauptnutzung im baulich prägenden Erdgeschoss als Vollgeschoss, sodass keine Einwände gegen die geplante Nutzungsänderung bestehen. Es bedarf daher nicht des planungsrechtlichen Einvernehmens der Gemeinde, gegenüber der Baurechtsbehörde sollte jedoch, auch zur Dokumentation, dass die Gemeinde mit dem Vorhaben einverstanden ist, die ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde erklärt werden. Die Stellplatzsituation ist ausreichend.

Einer Baugenehmigung bedarf es für die Nutzungsänderung deshalb, weil aufgrund der etwas höheren Verkehrsfrequenz an diese weitergehende Anforderungen gestellt werden (Stellplatznachweis) als an die vorherige Wohnnutzung (§ 50 Abs. 2 Nr. 1 LBO).

gez.
Stefan Adam