

Gemeinde Hirschberg

**Teilaufhebung des Bebauungsplans „Endweg II“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 20.03.2020 (Satzungsfassung)

MVV Regioplan

Verfahrensablauf

Aufstellungs-/Aufhebungsbeschluss	15.07.2019
Öffentliche Bekanntmachung	19.07.2019
Billigungs-/Auslegungsbeschluss	15.07.2019
Öffentliche Bekanntmachung	19.07.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Planauslegung	29.07.2019 - 30.08.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	29.07.2019 - 30.08.2019
Satzungs-/Aufhebungsbeschluss (§ 10 BauGB)	28.04.2020
Inkrafttreten	08.05.2020

Projektleitung:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn Dipl. Geogr. Ralf Münch
Projektzeichnung:	Horst Schulzki
Projekt - Nr.:	19 KEP 695/23

MVV Regioplan GmbH

Besselstraße 14b
68219 Mannheim
Tel. 0621 / 87675-0
Fax 0621 / 87675-99
E-Mail mannheim@mvv-regioplan.de
Internet <http://www.mvv-regioplan.de>

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Teil-Aufhebung	2
2	Planungsvorgaben	4
2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	4
2.2	Einheitlicher Regionalplan 2020	5
2.3	Flächennutzungsplan	5
3	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes „Endweg II“ und Begründung der Teil-Aufhebung	6
3.1	Bodenordnung	8
3.2	Planverfahren	8
3.3	Auswirkungen der Planaufhebung und Umweltbelange	9
4	Flächenbilanz	9

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebungssatzung	4
Abbildung 2: Auszug FNP 2015/2020	6
Abbildung 3: Überlagerung des Bebauungsplanes mit den Katastergrenzen und der Bebauung	7

ANLAGE

Bebauungsplan – Darstellung Geltungsbereich Aufhebungsbereich

1 Anlass und Ziel der Teil-Aufhebung

Der Bebauungsplan „Endweg II“ in der Fassung vom 23.11.1993 in Leutershausen ist im Mai 1994 in Kraft getreten. Das Baugebiet ist weitgehend bebaut. Eines der derzeit unbebauten Grundstücke ist unter anderem das Flurstück 4132, „Im Brambusch 29“. In einem Eilverfahren über den Sofortvollzug einer Baugenehmigung auf diesem Grundstück hat das Verwaltungsgericht Karlsruhe (VG) im Beschluss vom 13.08.2018 (5 K 5648/18) die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans an dieser Stelle in Frage gestellt. Das Flurstück liegt im Geltungsbereich dieser Teilaufhebung.

Die Aufhebungssatzung beschränkt sich insgesamt auf die folgenden Grundstücke:

- Flurstück Nr. 4127
- Flurstück Nr. 4131
- Flurstück Nr. 4132

Anlass der Teilaufhebung ist ursächlich die Annahme des VG Karlsruhe, dass der Bebauungsplan mit seinen Festlegungen für diesen Bereich fehlerhaft ist. Gleichzeitig kam das Gericht in der o.g. Entscheidung zu der Erkenntnis, dass eine Bebauung nach den Festlegungen der Satzung nicht möglich ist. Im Rechtsmittelverfahren hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg am 28.01.2019 (VGH 3 S 2040/18) den Beschluss des Verwaltungsgerichts im Ergebnis bestätigt, sich allerdings nicht abschließend mit der Frage der Unwirksamkeit des Bebauungsplans befasst.

Ein zentrales Problem ist, dass die im Plan durch zeichnerischen Eintrag festgesetzten Baufenster nicht mit den im Bebauungsplan nachrichtlich eingezeichneten Grundstücksgrenzen übereinstimmen und so Baufenster in einer Lage auf den jeweiligen Baugrundstücken angeordnet wurden, die seinerzeit planerisch nicht gewollt waren.

Die Eilentscheidungen des Verwaltungsgerichts und des Verwaltungsgerichtshofs waren für die Gemeinde Grund, die Rechtmäßigkeit und damit die Wirksamkeit des Bebauungsplans insgesamt zu überprüfen. Dabei wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan auch aus weiteren, von den Gerichten nicht geprüften Gründen unwirksam sein dürfte. Insbesondere dürfte es dem Bebauungsplan im Hinblick auf seine Festsetzungen, die zulässigen Gebäudehöhen betreffen, an der erforderlichen Bestimmtheit fehlen. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat in 2 Entscheidungen (U.v. 19.04.2018 Az. 8 S 2573/15 U. v. 09.05.2019 Az. 5 S 2015/17) entschieden, dass bei Festsetzung über die Höhe baulicher Anlagen der untere Bezugspunkt klar bestimmt sein muss und dass dies nicht dadurch geschehen kann, dass auf die „vorhandene oder natürliche Geländeoberfläche“ abgestellt wird. Dies ist hier geschehen (vgl. textliche Festsetzung A, Ziff. 2.1). Die nachrichtliche Übernahme von Gelände Höhen ist nicht in der Lage, diesen Fehler zu heilen, da durch weitere Festsetzungen (vgl. textliche Festsetzung A. 2.3) zum Ausdruck gebracht wird, dass die natürliche Gelände Höhe zu einem späteren Zeitpunkt, nämlich zu einem Zeitpunkt zu dem der Bauantrag gestellt wird, verbindlich festgestellt werden soll. Erforderlich ist aber, dass sich der Gemeinderat vorab verbindliche Vorstellungen über die Höhenverhältnisse macht und es gerade nicht späteren Zufällen überlässt, wie Hochgebäude tatsächlich in Erscheinung treten dürfen. Schließlich bestehen gerade im hier

zu behandelnden Teilbereich erhebliche Zweifel daran, dass hier tatsächlich eine wirksame Doppelhausfestsetzung getroffen wurde. Dabei kommt es weniger auf die vom Verwaltungsgericht Karlsruhe thematisierte Frage an, ob es sich bei der Grenze, der die Häuser aneinandergebaut werden sollen um eine seitliche oder rückwärtige Grundstücksgrenze handelt. Vielmehr sorgt die unterschiedliche Gestaltung der im Bebauungsplan vorgesehenen Baufenster dafür, dass ein Doppelhaus im planungsrechtlichen Sinne allenfalls zufällig verwirklicht werden kann, weil dann, wenn der jeweilige Unterlieger sein Gebäude verwirklicht, der später bauende Oberlieger ein Gebäude, das den planungsrechtlichen Vorstellungen eines Doppelhaus entspricht, nicht mehr verwirklichen kann weil das Erfordernis des aufeinander Abgestimmtheit von ihm innerhalb seines Baufensters nicht umgesetzt werden kann. Daraus ergibt sich, dass der oben genannte Bebauungsplan voraussichtlich insgesamt, jedenfalls im hier aufzuhebenden Teilbereich unwirksam ist. Daraus ergibt sich ferner eine Rechtspflicht der Gemeinde den von dem unwirksamen Bebauungsplan ausgehenden Rechtsschein aufzuheben um es der Bauaufsichtsbehörde und den bauwilligen Eigentümern zu ermöglichen, zu bauen.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist weiterhin, der nach wie vor hohen Nachfrage nach Bauflächen in der Gemeinde nachzukommen. Somit wird auch die vollständige Erschließung und Besiedelung des Plangebietes angestrebt. Aufgrund der Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplans kann dieses Ziel nur erreicht werden, wenn die Gemeinde von ihrem Planungsrecht Gebrauch macht. Aufgrund des mangelhaften Bebauungsplans hält die Gemeinde den Aufwand für ein Änderungsverfahren für lediglich die drei betroffenen Grundstücke für nicht verhältnismäßig. Da mittlerweile das Plangebiet weitgehend bebaut ist, ist im Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung ein Zustand erreicht, der dem Innenbereich des § 34 BauGB entspricht. Für diesen Teilbereich hält die Gemeinde die Steuerungswirkung dieser Vorschrift für ausreichend, um dort eine geordnete Bebauung zu bewirken. In Abwägung ihrer Möglichkeiten hält es die Gemeinde für geboten, in einem Teil-Aufhebungsverfahren den mangelbehafteten Bebauungsplan zu beseitigen, um so in der Folge die Regelungen des Innenbereichs im Sinne des § 34 BauGB zur Geltung kommen zu lassen und eine Bebauung nach dem dadurch abzuleitenden Maßstab der näheren Umgebung zu ermöglichen.

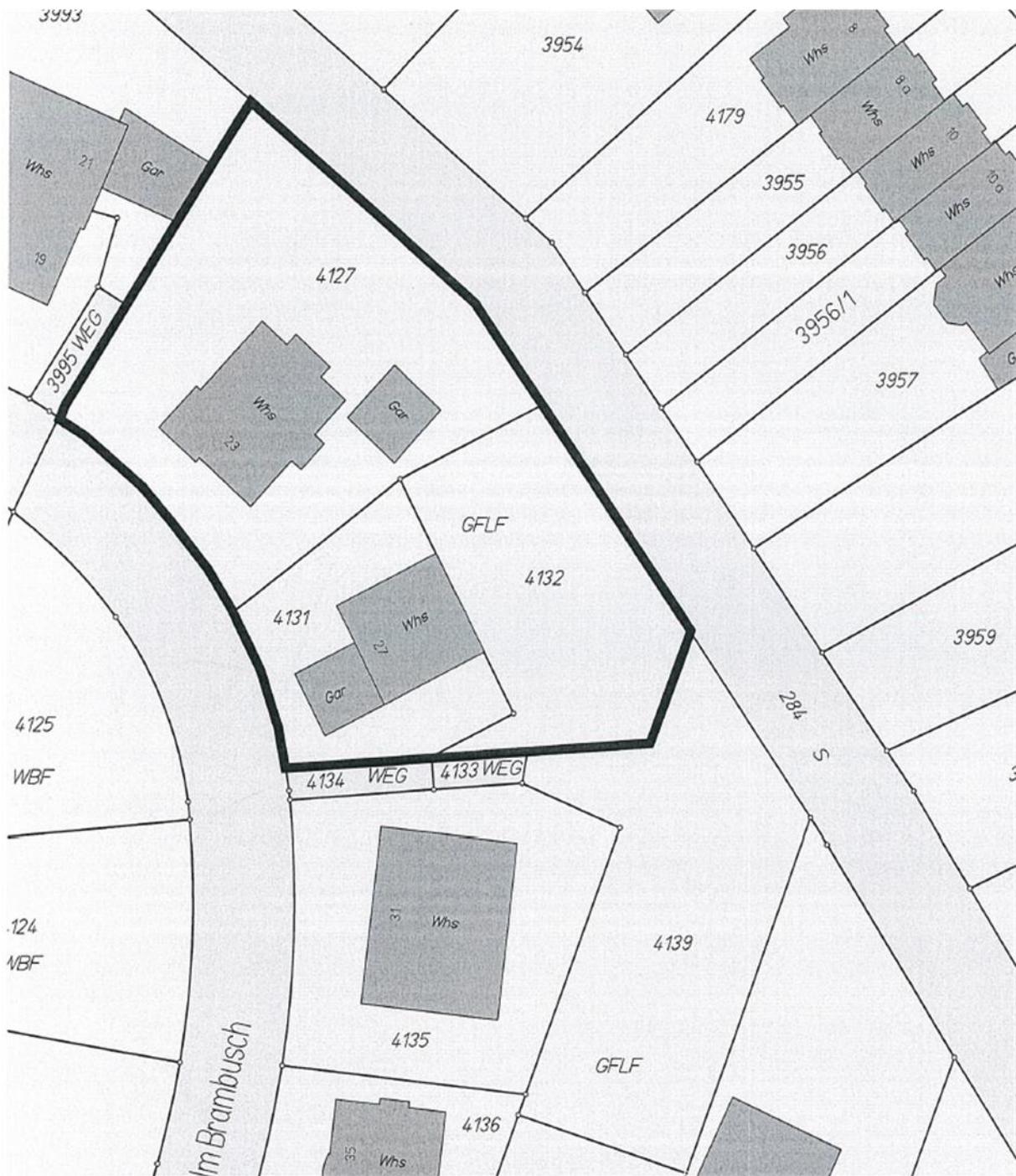


Abbildung 1: Geltungsbereich der Aufhebungssatzung

2 Planungsvorgaben

2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Bei der Aufhebung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 10.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40).

2.2 Einheitlicher Regionalplan 2020

In der Raumnutzungskarte des gültigen Regionalplans sind auf den Flächen des Geltungsbereichs (und der Teil-Aufhebung) Wohnbauflächen dargestellt. Verbindliche Ziele für die Einzelfläche sind aber nicht formuliert.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet und somit den Aufhebungsbereich als bestehende Wohnbaufläche dar.

Durch die Teilaufhebung wird nur ein kleiner (Teil-)Bereich der Wohnfläche im Innenbereich aufgehoben. Der überwiegende Teil bleibt entsprechend den weiterhin bestehenden Planungszielen erhalten, die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung bleiben somit erhalten, eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

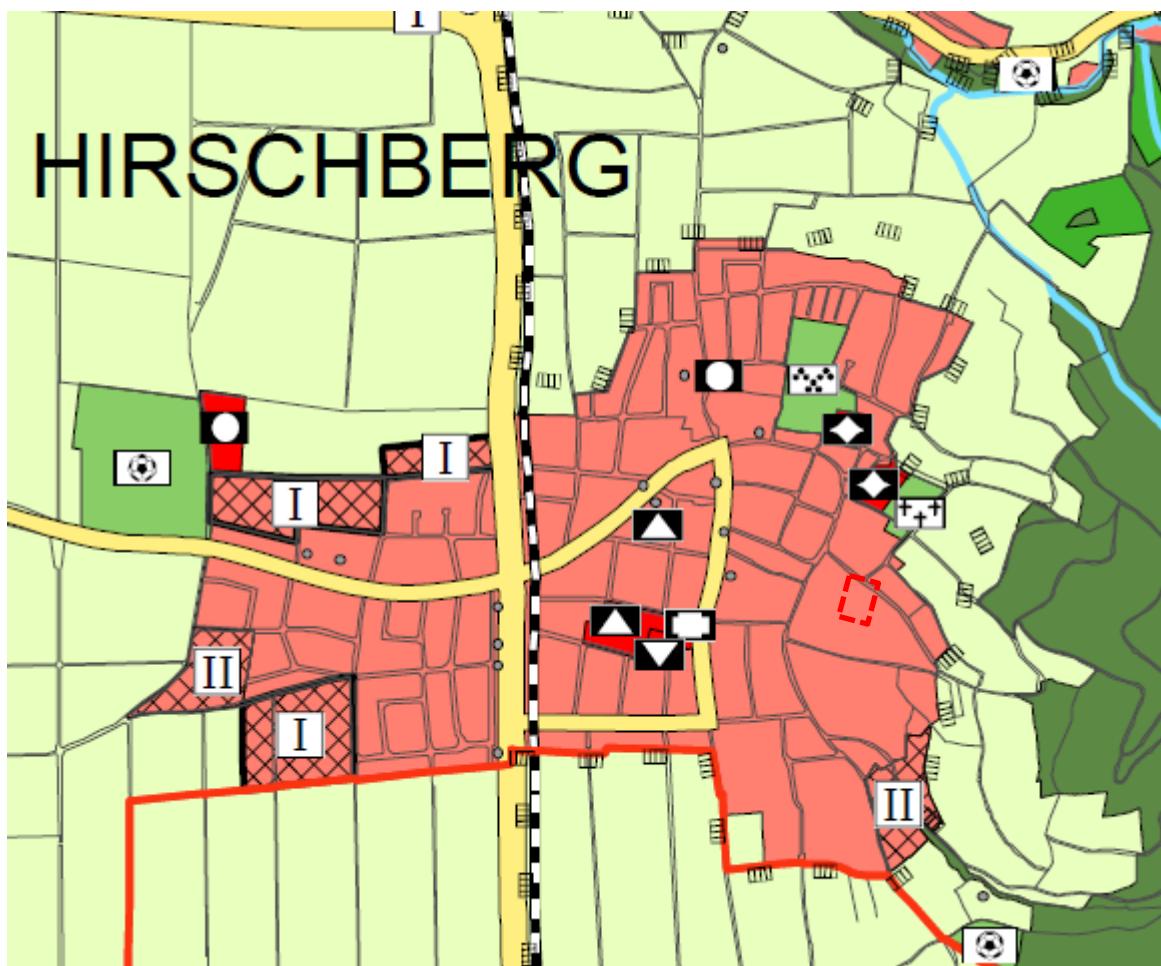


Abbildung 2: Auszug FNP 2015/2020
(Aufhebungsbereich rot markiert, unmaßstäblich)

3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes „Endweg II“ und Begründung der Teil-Aufhebung

Der zeichnerische Teil des bisherigen Bebauungsplans sieht in seinen Festsetzungen für das Baugrundstück ebenso wie für das unterliegende Nachbargrundstück die offene Bauweise mit Vorgabe eines Doppelhauses (und ein entsprechendes Baufenster) vor. In der offenen Bauweise werden nach § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Ein einseitiger Grenzanbau ist in der offenen Bauweise dagegen unzulässig.



Abbildung 3: Überlagerung des Bebauungsplanes mit den Katastergrenzen und der Bebauung

Wie bereits oben dargelegt, ist der Bebauungsplan jedenfalls im hier aufzuhebenden Teilbereich unwirksam. Im Zuge der unterschiedlichen vorgelegten Planungen für das bislang unbebaute Grundstück wurde zusätzlich offenbart, dass auch die im Bebauungsplan festgelegten Baufelder und Baulinien in diesem Bereich nicht mit den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten und dem baulichen Bestand übereinstimmen. Insbesondere ist die gemeinsame Grenze der beiden Flurstücke 4131 und 4132 gegenüber dem Bebauungsplan um etwa 2 m nach Nordosten verschoben. Daher weist das verbleibende Baufenster auf dem Flurstück 4132 nur noch eine Tiefe von etwa 6 m statt der vorgesehenen 8 m auf.

Die fehlerhafte Darstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen im Lageplan haftet allen eingereichten Lageplänen für Bauvorhaben in diesem Bereich an. Da sich bei anderen Bauvorhaben kaum Widerstände ergaben, blieb dieser Mangel bislang unerkannt. Die Aufhebungssatzung erfasst die Flurstücke 4131 und 4132 sowie das nordwestliche Flurstück 4127, auf dem ein Einzelhaus gebaut wurde. Die Bebauung der Flurstücke 4131 und 4127 liegt zum Teil außerhalb der Baufenster. Auch hier gelten bisher die Festlegungen der offenen Bauweise und des Doppelhauses, die in dieser Kombination an der Stelle nicht zulässig sind. Nach Ansicht des VGH ist für die Darstellung eines Bauvorhabens auf dem Lageplan das tatsächliche Gelände maßgebend. Eine Bebauung des verbleibenden Baufensters wird unter Berücksichtigung der weiteren Bestimmungen des Bebauungsplans dadurch kaum mehr möglich sein.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans hätte zur Folge, dass zukünftige Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücken nach dem Kriterium des Einfügens gem. § 34 BauGB zu beurteilen wären. Da das Gebäude auf dem Flurstück 4131 an die Nachbargrenze gebaut ist, wäre eine Grenzbebauung auf dem Flurstück 4132 zur gemeinsamen Nachbargrenze zulässig. Zu beachten wäre dabei jedoch die Einhaltung des Rücksichtnahmegebotes. Auch wenn die jeweiligen Gebäude nicht deckungsgleich an der gemeinsamen Grenze gebaut sein müssen, darf durch das Vorhaben keine erdrückende Wirkung auf das Nachbargrundstück ausgehen.

3.1 Bodenordnung

Die betreffenden Flurstücke befinden sich in Privateigentum. Eine Bodenordnung wurde durchgeführt. Die Erschließungsbeiträge wurden abgerechnet.

3.2 Planverfahren

Ziel des Verfahrens ist die ersatzlose Aufhebung des Teilbereichs (WA) des bestehenden Bebauungsplanes „Endweg II“. Die weitere Entwicklung kann zukünftig über die Zulässigkeitsregelungen des § 34 BauGB gesteuert werden.

Die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen. Werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann wie im vorliegenden Fall für das Aufhebungsverfahren das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB angewendet werden. Nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB soll für das Aufhebungsverfahren eine frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung entfallen.

Anders als bei der Aufhebung eines wirksamen Plans ändert sich die baulich zulässige Nutzung im Rechtssinne nicht grundlegend. Von dem unwirksamen Plan gehen keine Rechtswirkungen aus, sondern lediglich ein Rechtsschein. Dieser wird mit der Teilaufhebung beseitigt. Damit wird insbesondere dem Baurechtsamt die Möglichkeit eröffnet, den nicht wirksamen Bebauungsplan auch nicht anwenden zu müssen. Das Baurechtsamt stünde sonst vor dem Problem, einen im Rechtssinne unwirksamen Plan möglicherweise aufgrund einer fehlenden sogenannten „Normverwerfungskompetenz“ gleichwohl anzuwenden.

Im Rechtssinne könnte sogar davon gesprochen werden, dass der Bebauungsplan weder geändert, noch aufgehoben wird, weil ein wirksamer Bebauungsplan – jedenfalls im hier aufzuhebenden Teilbereich – ohnehin nicht vorliegt. Der Schritt ist gleichwohl notwendig, um es dem Baurechtsamt zu ermöglichen, das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu ermöglichen und es nicht vor das Problem zu stellen, eigenmächtig eine von der Gemeinde aufgestellten Norm verwerfen zu müssen.

3.3 Auswirkungen der Planaufhebung und Umweltbelange

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird im Aufhebungsbereich die Festlegung der Wohnbaufläche (WA Typ H1, o D) entfallen. Dadurch verbleibt es auf der Fläche bei der bestehenden Nutzung und der heutigen Umweltsituation. Mit der Teil-aufhebung sind daher keine Eingriffe im Sinne des § 21 Bundesnaturschutzgesetz verbunden. Vermeidungs- oder Ausgleichsregelungen sind nicht erforderlich.

Für die im Geltungsbereich von der Aufhebung betroffenen bebauten Grundstücke werden im Zusammenhang mit der genehmigten baurechtlichen Situation die Belange der Eigentümer nicht beeinträchtigt.

Die Teilaufhebung führt bei zukünftigen Vorhaben zur Anwendung des § 34 BauGB. Eine bauliche Nutzung kann dann nur unter Einhaltung des Einfügegebots (Art und Maß der umgebenden baulichen Nutzung, der vorhandenen Bauweise und der Grundstücksfläche) erfolgen, so dass u. a. mit einer geringeren Beeinträchtigung der Belange des Natur-, Landschaft- und Bodenschutzes gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu rechnen ist. Den Anforderungen an eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß den Grundsätzen des § 1 BauGB kann somit entsprochen werden.

4 Flächenbilanz

Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes: ca. 2,9 ha

Geltungsbereich der Teilaufhebung: 1.934 m²

ANLAGE

Bebauungsplan – Darstellung Geltungsbereich Aufhebungsbereich