

**Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Bongert / Brühl", Dörnach, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 195/2 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**  
**- Abwägungstabelle zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung**

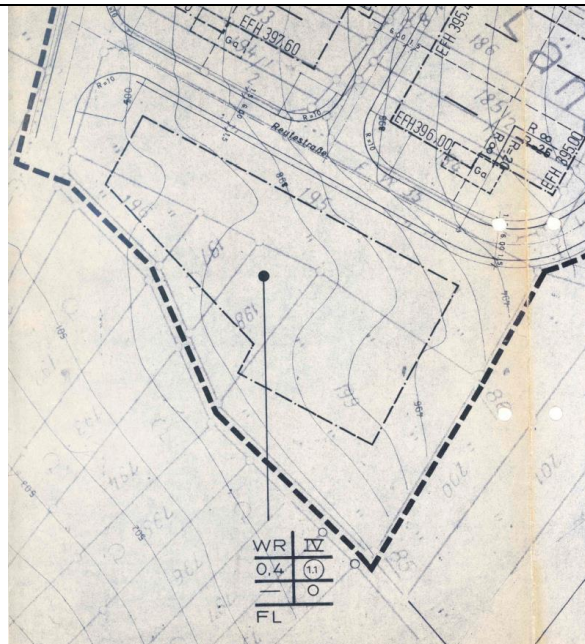
**Anlage 6 zur Drucksache Nr. 66/2020**

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 26.03.2020	Bewertung durch die Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p><b>A. Fehlerhafte Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Bongert / Brühl“, Dörnach, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 195/2 im beschleunigten Verfahren durch Anwendung des § 13a BauGB</b></p> <p>Auf die in der Anlage 5 zur Drucksache beigefügte Stellungnahme wird wegen des Wortlauts der Einwendungen verwiesen.</p>	<p>Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. § 13a BauGB enthält weitere Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens, die vorliegend allerdings unstreitig erfüllt sind und auf die daher nicht mehr gesondert eingegangen wird.</p> <p>Das Gesetz kennt drei Anwendungsfälle für das beschleunigte Verfahren, nämlich</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Wiedernutzbarmachung von Flächen,</li> <li>- die Nachverdichtung sowie</li> <li>- andere Maßnahmen der Innenentwicklung.</li> </ul> <p>Der Begriff der Innenentwicklung wird dabei als städtebaulicher Begriff nicht gesetzlich definiert. Der Begriff der Innenentwicklung ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der gerichtlich voll nachprüfbar ist. Dies ist schon insofern wichtig und zutreffend, als mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung sowie die Anwendung der Eingriffsregelung verzichtet wird und weitere formelle und materielle Erleichterungen einhergehen. Die Ausführungen in der Stellungnahme sind insofern zutreffend und unbestritten. Die konkrete Ausfüllung des Begriffs der Innenentwicklung ist indes gleichzeitig auch Aufgabe der planenden Gemeinde, sie trägt dabei die Verantwortung dafür, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten</p>	<p>Es wird festgestellt, dass die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB vorliegen.</p>

	<p>Verfahrens nach § 13a BauGB vorliegen.</p> <p>Zunächst ist dabei festzuhalten, dass die Begriffe der „Innenentwicklung“ und „Innenbereich“ klar voneinander zu unterscheiden sind. Im Innenbereich besteht ein Anspruch auf bauliche Nutzung (nach Maßgabe der §§ 30, 33 oder 34 BauGB), der Begriff der Innenentwicklung hingegen bezeichnet einen potentiell der Bebauungsplanung nach § 13a BauGB zugänglichen Planungsraum. Hierfür in Frage kommen insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB,</li><li>- innerhalb des Siedlungsbereichs brachgefallene oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,</li><li>- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.</li></ul> <p>Entscheidend ist dabei, ob nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten die betreffenden Flächen dem Siedlungsbereich zuzurechnen sind; es bedarf einer gewissen baulichen Vorprägung. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden. Es dürfen mit dem Bebauungsplan keine Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zugeführt werden.</p> <p>Der Begriff der Nachverdichtung bedeutet die Erhöhung der Bebauungsdichte in einem schon bestehenden und besiedelten Bereich und damit vor allem Fälle, in denen ganz oder teilweise bebaute oder für eine Bebauung vorgesehene oder bebaubare Grundstücke einer intensivierten Nutzung zugeführt werden sollen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich unstrittig um einen solchen Fall.</p>	
--	--	--

In der Stellungnahme wird darauf Bezug genommen, dass es sich vorliegend um einen Grenzfall handle, ob der mit dem Änderungsbebauungsplan überplante Bereich dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist oder nicht. Im Ergebnis wird die Auffassung vertreten, dass mehr dafür spricht, die überplante Fläche dem Außenbereich zuzuordnen und die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens zu verneinen. Die Verwaltung ist hingegen der festen Überzeugung, dass die überplante Fläche dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist, mit dem Ergebnis, dass die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens rechtmäßig zu bejahen ist. Dies begründet sich wie folgt:

Bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans „Bongert / Brühl“ in den 1970er-Jahren war bereits die Bebauung der gesamten Grundstücksfläche des heutigen Grundstücks Flst. Nr. 195/2 vorgesehen. Im Bebauungsplanentwurf vom 31.05.1974 war im Bereich des heutigen Gevierts zwischen dem östlich des aktuellen Planbereichs gelegenen Stichwegs der Reutestraße, dem Feldweg Flst. Nr. 802, der Reutestraße selbst und der Gemeindeverbindungsstraße nach Pliezhausen (verlängerte Reisachstraße) eine viergeschossige Intensivbebauung vorgesehen, deren überbaubare Grundstücksfläche bereits fast vollständig die heute für die Nachverdichtung vorgesehene Fläche umfasst hat. Dies kann dem nachstehenden Auszug aus dem seinerzeitigen Bebauungsplanentwurf entnommen werden. Auf diese Intensivbebauung wurde lediglich aufgrund der Bedenken des Regierungspräsidiums Tübingen im Hinblick auf die seinerzeitigen landesplanerischen Vorgaben für Dörnach und die zu erwartende Einwohnerentwicklung mit einer entsprechenden Nutzungsdichte verzichtet, um die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplans zu gewährleisten. Gleichzeitig wurde bereits seinerzeit mit diesen planerischen Überlegungen die Zuordnung des gesamten Bereichs zum Siedlungsbereich manifestiert.



Auf diese grundsätzliche Festlegung wurde im planerischen Konzept der Gemeinde Pliezhausen zu keiner Zeit verzichtet, sie findet auch ihren Niederschlag in den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der wie der bestehende Bebauungsplan auch den südlich gelegenen Feldweg Flst. Nr. 802 als natürliche Grenze des Siedlungsbereichs aufgreift und definiert.

Durch die seinerzeitige Änderung des städtebaulichen Konzepts von einer Intensivbebauung zu einer eher aufgelockerten Einzelhausbebauung wird die streitgegenständliche Fläche jedenfalls nicht dem Siedlungsbereich entzogen, sondern der baulich funktionale Zusammenhang bewahrt und lediglich in der konkreten Ausgestaltung der baurechtlichen Nutzbarkeiten geändert. Für die Zuordnung zum Siedlungsbereich spricht auch

klar die schon bisher gegebene Zulässigkeit einer baulichen Nutzung des Bereichs mit Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die im Gegensatz dazu im Außenbereich regelmäßig unzulässig sind. Dieser Umstand besteht unverändert seit 1975. So können dort bereits bisher bspw. Garagen, Stellplätzen und Nebengebäude entstehen; auch wenn von dieser Möglichkeit die Grundstückseigentümer aufgrund persönlicher Vorstellungen nicht bzw. nur eingeschränkt Gebrauch gemacht haben.

Es ist strittig, ob für Flächen innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans grundsätzlich von einer Zuordnung zum Siedlungsbereich durch die kommunale Planung -im Sinne einer widerlegbaren Indizierung- auszugehen ist. Die zitierte Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg (Urteil des 2. Senats vom 21.03.2019, AZ OVG 2 A 8.16), in der der räumliche Anwendungsbereich von § 13a BauGB aufgrund der Einbeziehung von Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs verneint wird, liefert insofern keine neuen Erkenntnisse, als dass die dortige Fallkonstellation nicht vergleichbar mit der vorliegenden Planung in Dörnach ist. Die Verwaltung mag sich der Meinung, dass eine wie vorstehend beschriebene Indizierung im Hinblick auf den Regelungsgehalt und die Zielsetzung von § 13a BauGB als fragwürdig anzusehen ist, anschließen können. Hierzu gibt es bislang (noch) keine gefestigte Rechtsprechung. Unbestritten ist aber die Lage im Siedlungsbereich Voraussetzung für die Anwendung von § 13a BauGB und vorliegend gegeben.

Auch aufgrund einer wertenden Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten mag man vorliegend zu keiner anderen Beurteilung kommen. Die jetzt mit einem zusätzlichen Baufenster überplante Fläche steht wie bereits beschrieben in einem baulich-funktionalen Zusammenhang zum bereits bebauten nordwestlichen Grundstücksteil, es wird lediglich die Zulässigkeit

	<p>eines weiteren Wohngebäudes ermöglicht, somit die Nutzungsdichte erhöht und gewissermaßen die bisherige Zulässigkeit baulicher Nutzung lediglich qualitativ, nicht jedoch räumlich erweitert. Der Feldweg Flst. Nr. 802 bildet entlang des gesamten Teilbereichs des Baugebiets „Bongert / Brühl“ die Grenze der durch bauliche Nutzung vorgeprägten Ortslage und des Siedlungsbereichs. Dies zeigt sich auch in den topographischen Verhältnissen sowie die Nutzungsart als Gartenflächen, die zu den bestehenden Hauptgebäuden gehören und sich deutlich von den Streuobstwiesen im angrenzenden Außenbereich unterscheiden und abgrenzen.</p> <p>Nach alledem wird der Siedlungsbereich durch die vorliegende Planung nicht in den Außenbereich erweitert, liegen die Voraussetzungen nach § 13a BauGB vor und erfolgt die Änderung des Bebauungsplans rechtmäßig im beschleunigten Verfahren.</p> <p>Daher geht auch der Hinweis auf das mittlerweile erfolgte zeitliche Auslaufen von § 13b BauGB vorliegend fehl.</p>	
<p><b>B. Überschwemmungsfläche</b></p> <p>Darüber hinaus ist auch zu berücksichtigen, dass das Flurstück 195/2 regelmäßig bei starkem Niederschlag überschwemmt wird. Das zu errichtende Gebäude wird diese Retentionsfläche verdrängen und unweigerlich dazu führen, dass diese Wassermengen auf das Flurstück meines Mandanten</p>	<p>Diesem Umstand wurde bereits mit der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 11 sowie der Örtlichen Bauvorschrift Ziffer 5.2 Rechnung getragen (vgl. auch nochmals die Ausführungen in der Abwägungstabelle vom 30.11.2019, Anlage 8 zur Drucksache Nr. 150/2019).</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

eindringen.		
<p><b>C. Auffüllungen</b></p> <p>Des Weiteren wird erneut darauf hingewiesen, dass der angrenzende Grundstückseigentümer im Zuge der Bauarbeiten des Wohnhauses Nr. 31 das Flurstück 195/2 aufgefüllt hatte. Anhand der damaligen Bauakten dürfte dies ersichtlich werden.</p>	<p>Diese bereits mehrfach vorgetragene Behauptung trifft sachlich nicht zu. In der Abwägungstabelle vom 30.11.2019 (Anlage 8 zur Drucksache Nr. 150/2019) ist dazu ausgeführt:</p> <p><i>Anhaltspunkte für die behauptete Geländeaufschüttung gibt es nicht, dazuhin nicht dafür, dass eine solche rechtswidrig vorgenommen worden wäre. Vielmehr zeigen die Bauakten der Gebäude Reutestraße 27 und 31, dass das Gelände auf dem Grundstück Reutestraße 31 dem ursprünglichen Gelände entspricht bzw. teilweise sogar geringfügig abgegraben wurde. Auch auf dem Grundstück Reutestraße 27 wurden im Bereich zur Grundstücksgrenze zum Grundstück Reutestraße 31 ausweislich der Bauvorlagen geringfügige Abgrabungen vorgenommen.</i></p>	<p>Kenntnisnahme / Wird nicht berücksichtigt.</p>
<p><b>D. EFH</b></p> <p>Die Erdgeschoss Fußbodenhöhe muss, wie bei meinem Mandaten auch, mit einer Erdgeschoss Fußbodenhöhe von 398,06 festgesetzt werden.</p>	<p>Auch diese bereits mehrfach vorgetragene Forderung wurde bereits sorgfältig geprüft und abgewogen. Auf die umfangreichen Ausführungen in der Abwägungstabelle vom 30.11.2019 (Anlage 8 zur Drucksache Nr. 150/2019) wird verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme / Wird nicht berücksichtigt.</p>

<p><b>E. Geländegestaltung</b></p> <p>Dass dabei der Geländeverlauf von plus / minus 0,3 m verändert werden darf, ist für meinen Mandanten zusätzlich unbillig. Hier allein auf die regelmäßige Verwaltungspraxis der Gemeinde abzustellen, ist nicht abwägungsgerecht, da es den konkreten örtlichen Gegebenheiten nicht gerecht wird. Auch das angeführte Erfordernis einer unzumutbaren Benachteiligung meines Mandanten für eine abweichende Regelung ist abwägungsfehlerhaft.</p> <p>Im Übrigen wird auf die bisherigen Einwendungen verwiesen, soweit diese nicht berücksichtigt worden sind.</p>	<p>Auf die umfangreichen Ausführungen in der Abwägungstabelle vom 30.11.2019 (Anlage 8 zur Drucksache Nr. 150/2019) wird zunächst verwiesen. Es wird nicht auf regelmäßige Verwaltungspraxis abgestellt, sondern lediglich erklärt, dass die vorliegende Regelung mit einer zulässigen Geländeänderung von +/- 0,3 m der Regelung im übrigen Gebiet entspricht („nur unwesentliche Veränderungen“), die vorliegende Regelung dem in der regelmäßigen Verwaltungspraxis entspricht und dem Bestimmtheitsgebot folgend so festgesetzt wird. Den nachbarlichen Belangen ist mit den vorliegenden Regelungen umfangreich und ausreichend Rechnung getragen. Trotzdem wird diese nochmals angepasst und für den Bauherren verschärft, sodass nach der neuen Örtlichen Bauvorschrift Ziffer 2.2 in einem Streifen von 50 cm Tiefe parallel zu den Grenzen zu den Grundstücken Flst. Nr. 195/3 und 195/4 das zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften bestehende Gelände zu erhalten ist. Abweichungen hiervon können in begründeten Fällen unter Beachtung der Ziffer 2.1 ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde und nur mit Zustimmung der betroffenen Nachbarn zugelassen werden. Den Nachbarn wird somit ein umfassender Schutz gewährt.</p> <p>Sämtliche vorgetragene Einwendungen wurden mehrfach und sehr sorgfältig abgewogen.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Kennntnisnahme / Wird nicht berücksichtigt.</p>
---	---	--

Den 11.09.2020

gez. Adam