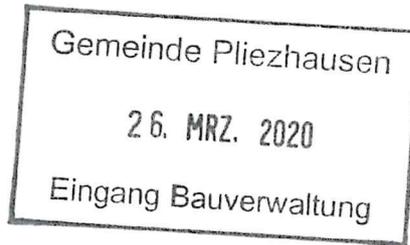


FRIEDRICH

FACHANWALTSKANZLEI FÜR VERWALTUNGSRECHT

Fachanwaltskanzlei Friedrich Flughafenstraße 59 · 70629 Stuttgart

Gemeinde Pliezhausen
Marktplatz 1
72124 Pliezhausen



per Telefax: 07127-977-174

26.03.20
Unser Zeichen: 189/18 F01/cb
(Stets angeben)

**/Gemeinde Pliezhausen
Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
„Bonger/Brühl“, Dörnach, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 195/2
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
I.Z.: 621.41-ad**

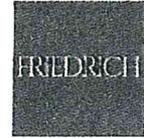
Sehr geehrter Herr Adam,

in obiger Angelegenheit bedanke ich mich für die Übersendung der Stellungnahme im Rahmen der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung. Ich bedanke mich auch ausdrücklich dafür, dass Sie als Verwaltung aber auch der Gemeinderat die Belange meines Mandanten großzügig im Zuge der Änderungen berücksichtigt haben. Gleichwohl belastet meinen Mandanten die zukünftige Planungssituation so sehr, dass er an eine Veräußerung seines Grundstücks im Falle des Zustandekommens des Bebauungsplans denkt. Aus diesem Grund erhebt er weiterhin nachfolgende Einwendungen:

A. Fehlerhafte Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Bonger/Brühl“, Dörnach im Bereich des Grundstücks Flst Nr. 195/2 im beschleunigten Verfahren durch Anwendung des § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB ist vorliegend fehlerhaft erfolgt, da es sich um keinen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Das Flurstück Nr. 195/2 liegt derzeit angrenzend zum Außenbereich und unmittelbar am Ortseingang der Gemeinde.

Zwar ist dieses Flurstück bereits Teil des ursprünglichen Bebauungspl-



FACHANWALTSKANZLEI FÜR
VERWALTUNGSRECHT
KOMPLETTE UND SPEZIALISIERTE ANW.

TOBIAS FRIEDRICH
FACHANWALT FÜR
VERWALTUNGSRECHT

SKYLOOP BUSINESS CENTER
FLUGHAFENSTRASSE 59

70629 STUTTGART

TEL.: 0711 - 490 52 - 136
FAX: 0711 - 490 52 - 137

INFO@WHIBLOW.DE

WHIBLOW.DE

ZWEIGSTELLE VOR SYLT

AVENTOFTER LANDSTR. 4A
25927 AVENTOFT

angebietes gewesen. Man hat dieses jedoch bewusst zum damaligen Zeitpunkt einer Bebaubarkeit entzogen. Bei einer wertenden Betrachtung, ob man im Falle des Fehlens eines Bebauungsplans die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB bejahen könnte, wird man zu dem Ergebnis kommen können, dass dieses Grundstück als Außenbereichsgrundstück anzusehen wäre.

Der streitgegenständliche Bebauungsplan stellt sicherlich einen Grenzfall dar. Er betrifft eine Siedlungsrandlage, über deren Zuordnung zum Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens nur unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse entschieden werden kann.

§ 13a BauGB wurde durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl I S. 3316) mit Wirkung vom 1. Januar 2007 in das Baugesetzbuch eingefügt. Ziel der Norm ist, die vorhandenen Potentiale durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung besser auszuschöpfen, um gezielt die erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern. Der Gesetzgeber knüpft damit an die ältere Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB an, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Er grenzt Bebauungspläne der Innenentwicklung von Bebauungsplänen ab, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen, und will mit § 13 a Abs. 1 BauGB Planungen fördern, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile i.S. von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB dienen (vgl. BVerwG, Urt. v. 04.11.2015 - 4 CN 9.14 - BVerwGE 153, 174).

Die Maßnahme der Innenentwicklung ist der Oberbegriff gegenüber den in § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB gleichfalls genannten Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Nachverdichtung. Die Interpretation des Begriffs unterliegt der vollen richterlichen Kontrolle, ein Beurteilungsspielraum steht den Gemeinden nicht zu. Das Gesetz regelt zwar nicht, dass in einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nur bestimmte Festsetzungen getroffen werden dürfen, vielmehr sind grundsätzlich alle nach § 9 BauGB und der Baunutzungsverordnung in Betracht kommenden Festsetzungen zulässig (vgl. Krautzberger, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Komm., Rn. 13 zur § 13 a BauGB, Stand: August 2013). Die Auslegung des Begriffs „Maßnahme der Innenentwicklung“ wird daher auch in erster Linie unter dem Gesichtspunkt diskutiert, welche Flächen mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung überplant werden dürfen und für welche ein normales Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden muss (vgl. dazu grundsätzlich BVerwG, Urt. v. 04.11.2015 - 4 CN 9.14 - BVerwGE 153, 174).

Der Änderungsplan ist nicht deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB anzusehen, weil sein Geltungsbereich aufgrund des Ursprungsbebauungsplans nicht mehr zum Außenbereich gehört hat (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 21.03.2019, Az. OVG 2 A 8.16). Einer allein auf die planungsrechtliche Qualifikation eines Gebiets abstellenden Auslegung steht entgegen, dass die Gesetzesbegründung für die Abgrenzung des Anwendungsbereichs des beschleunigten Verfahrens nicht auf den planungsrechtlichen Terminus des Außenbereichs zurückgreift, sondern mit der Gegenüberstellung von „Flächen außerhalb der Ortslage“ und „Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs“ ein davon abweichendes, an die faktische Situation anknüpfendes Kriterium heranzieht. Auf faktische Umstände nimmt die Gesetzesbegründung insbesondere auch Bezug, soweit sie als mögliche Anwendungsfälle ausdrücklich „Gebiete mit einem Bebauungsplan“ anspricht, „der (...) geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll“. Die Gesetzesbegründung stellt nicht darauf ab, ob der Bebauungsplan diese Gebiete als Siedlungsflächen ausweist, sondern fordert, dass es sich um „innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete“ handeln muss. Darin eine auf die tatsächlichen Umstände abstellende Abgrenzung zu sehen, liegt auch vor

- 3 -

dem unionsrechtlichen Hintergrund der Regelung nahe. Mit der in § 13a BauGB zugelassenen Ausnahme von der grundsätzlichen Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung bei der Aufstellung von Bauleitplänen (§ 2 Abs. 4 BauGB) setzt der deutsche Gesetzgeber den in Art. 3 Abs. 3 der Richtlinie 2001/42/EG (sog. Plan-UP-Richtlinie) enthaltenen Vorbehalt um, wonach die Mitgliedstaaten für Pläne und Programme, die die Nutzung kleinerer Gebiete auf lokaler Ebene festlegen, bestimmen, ob sie voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben und damit der aus der Richtlinie folgenden grundsätzlichen Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung für bestimmte Pläne und Programme (Art. 3 Abs. 1 und 2 der Richtlinie) unterfallen. Allein die frühere Überplanung eines Gebiets als Baugebiet ist kein hinreichender Grund, nicht mit voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Deshalb erscheint die Auslegung überzeugender, dass zur Bestimmung des Anwendungsbereichs des beschleunigten Verfahrens maßgeblich auch die tatsächlichen Verhältnisse in den Blick zu nehmen sind (vgl. HessVGH, Urteil vom 6. April 2017 – 4 C 969/16.N –, juris Rn. 52, und Urteil vom 27. Oktober 2016 – 4 C 1869/15.N –, juris Rn. 28 m.w.N., Gierke/Scharmer in Brügelmann, BauGB, Stand: Oktober 2018, § 13a Rn. 34 f.).

Was - unter Außerachtlassung von Planungsregelungen - dem Außenbereich zuzurechnen wäre, kann daher keine „Maßnahme der Innenentwicklung“ sein. Hierfür spricht auch der abgrenzende Regelungscharakter des § 13b BauGB.

Ein Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist eine aufeinander folgende Bebauung, die trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Mit diesen Merkmalen soll zum Ausdruck gebracht werden, dass das unbebaute Grundstück gedanklich übersprungen werden kann, weil es ein verbindendes Element gibt, nämlich die Verkehrsanschauung, die das unbebaute Grundstück als eine sich zur Bebauung anbietende "Lücke" erscheinen lässt (vgl. BVerwG, Urt. v. 06.11.1968 - 4 C 2.66 - BVerwGE 31, 20 u. v. 19.09.1986 - 4 C 15.84 - ZfBR 1987, 44). Auch unbebaute Flächen können danach einem Bebauungszusammenhang zuzurechnen sein. Maßgebend ist, wieweit eine aufeinander folgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst diesem Zusammenhang angehört (vgl. BVerwG, Urt. v. 06.11.1968 und v. 19.09.1986 aaO). Das ist nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben zu entscheiden. Vielmehr bedarf es einer umfassenden Wertung und Bewertung der konkreten Gegebenheiten, wobei es nur auf die Lage der zur Bebauung bestimmten Fläche, nicht dagegen auf die formalen Grundstücks- oder Parzellengrenzen und deshalb auch nicht auf die den Bebauungszusammenhang etwa überschreitenden Grundstücksteile ankommt (vgl. BVerwG, Urt. v. 06.11.1968 - 4 C 47.68 - BRS 20 Nr. 38; VGH Bad.-Württ., Urt. v. 26.04.2002 - 5 S 2048/00 - ESVGH 52, 213). Der Bebauungszusammenhang endet in aller Regel am letzten Baukörper, und zwar selbst dann, wenn sich dadurch eine "versetzte" Abgrenzung des Innenbereichs ergibt (vgl. VGH Bad.-Württ., Urt. v. 25.11.1993 - 5 S 1991/93 - ZfBR 1995, 58).

Die Frage der Reichweite des Bebauungszusammenhangs hängt daher ab von der zu Grunde zu legenden vorhandenen Bebauung, wie sich räumliche Unterbrechungen auf den Bebauungszusammenhang auswirken und wo - im Verhältnis zum Außenbereich - der Bebauungszusammenhang endet (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, Baugesetzbuch, § 34 BauGB, RN 18).

Der Unterzeichner hat sich persönlich in zwei Ortstermin mit den örtlichen Gegebenheiten vertraut gemacht. Gleichzeitig verweise ich auch auf das im Internet bei Google Maps ersichtliche Satellitenbild. Danach spricht mehr dafür, das Flurstück 195/2 dem Außenbereich als dem Innenbereich zuzuordnen. Letztlich müsste diese Frage jedoch ein Gericht im Zuge einer Inaugenscheinnahme entscheiden.

Dieser Mangel ist auch nicht mehr heilbar. Die tatbestandlich zeitlichen Voraussetzungen des § 13b BauGB können ebenfalls nicht mehr gewahrt werden.

Nach alledem war die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB fehlerhaft.

B. Überschwemmungsfläche

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 eindringen.

C. Auffüllungen

Desweiteren 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.

D. EFH

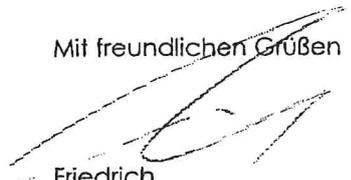
Die Erdgeschoss Fußbodenhöhe muss, wie bei meinem Mandanten auch, mit einer Erdgeschoss Fußbodenhöhe von 398,06 festgesetzt werden.

E. Geländegestaltung

Das 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.

Im Übrigen wird auf die bisherigen Einwendungen verwiesen, soweit diese nicht berücksichtigt worden sind.

Mit freundlichen Grüßen


Friedrich
Rechtsanwalt
Fachanwalt f. Verwaltungsrecht