

03.03.2021  
AZ 621.41  
Stefan Adam

**1. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften "Walddorfer Wasen III", Gniebel, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**  
**- Aufstellungsbeschluss**  
**- Entwurfsfeststellung**

**I. Beschlussvorschlag**

1. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Walddorfer Wasen III“, Gniebel, werden gemäß § 2 Abs.1 und § 1 Abs. 8 BauGB entsprechend den Darstellungen in der Begründung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.
2. Die Entwürfe der Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus dem Entwurf des Änderungsdeckblatts zum zeichnerischen Teil vom 03.03.2021 (Anlage 1), dem Entwurf der Satzung vom 03.03.2021 (Anlage 2) und dem Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 03.03.2021 (Anlage 3), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 03.03.2021 (Anlage 4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

**II. Begründung**

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Walddorfer Wasen III“, Gniebel, sind am 26.01.2018 in Kraft getreten. Sie bilden die rechtlichen Grundlagen für die Erschließung des gleichnamigen und derzeit in Aufsiedlung befindlichen Neubaugebiets. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften wurde darauf geachtet, dass ein modernes und gut handhabbares Regelwerk entsteht, welches den Bauherren unter Wahrung einer städtebaulichen Grundordnung möglichst große Spielräume eröffnet und gleichzeitig in der Praxis der Rechtsanwendung möglichst wenige Problemfälle hervorruft. So ist nach der festen Überzeugung der Verwaltung ein sehr großzügiges, wenn nicht sogar das großzügigste baurechtliche Planwerk in der Gemeinde entstanden. In der bisherigen Genehmigungspraxis sind auch vergleichsweise wenige Probleme aufgetreten, weshalb grundsätzlich schon festgestellt werden darf, dass die rechtlichen Vorgaben so ausgestaltet sind, dass sie grundsätzlich klar und eindeutig sind. Das Gebiet ist aktuell zu ca. zwei Dritteln

aufgesiedelt, inklusive der Reihenhausbebauung in der Quartiersmitte. Noch unbebaut sind die Flächen für Mehrfamilienhausbebauung, ebenfalls in der Quartiersmitte, die aus der Umlegung heraus an private Grundstückseigentümer (mit Bauverpflichtung) zugeteilt wurden. Auslöser für die Überlegungen zur nun vorgeschlagenen Bebauungsplanänderungen ist einerseits die nun anstehende Außenanlagengestaltung im Bereich der Reihenhausbebauung, andererseits die anstehende Bebauung eines der beiden Mehrfamilienhausgrundstücke in der Quartiersmitte (Flst. Nr. 2417, Flächeninhalt 888 m<sup>2</sup>).

Im Bereich der Reihenhausgrundstücke (WA 3), die von der Baugenossenschaft Pfullingen eG in Zusammenarbeit mit der Gemeinde auf einer von der Gemeinde veräußerten Fläche erstellt wurden, sollen die Außenanlagen hergestellt werden. Ursprünglich war im Rahmen der Baugenehmigung vorgesehen, die Gartenbereiche der Grundstücke nach Süden zu den benachbarten Baugrundstücken abzuböschern. Im Zuge der Detailplanungen der Außenanlagen sowie der Abstimmung der Baugenossenschaft mit ihren Käufern wurde der -nachvollziehbare- Wunsch geäußert, die überschaubaren Grundstücksflächen bestmöglich auszunutzen und die Grundstücke möglichst ebenerdig bis zur Grenze herzuführen. Dies bedingt die Herstellung von Stützmauern zu den Nachbargrundstücken, die über die nach den Örtlichen Bauvorschriften zulässige sichtbare Höhe von 0,5 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hinausgehen und eine sichtbare Höhe (abhängig vom jeweiligen Nachbargelände) von ca. 0,55 m bis 1,20 m Höhe aufweisen; dieser Planung wurde vom Ortschaftsrat Gniebel und dem Bauausschuss bereits zugestimmt (vgl. Drucksache Nr. 84/2020, Anlage 7). Dabei war davon ausgegangen worden, dass die in den Örtlichen Bauvorschriften für solche Fälle vorgesehene Ausnahmeregelung in Anspruch genommen werden kann. Diese regelt: *„In begründeten Einzelfällen (z.B. bei Außenabgängen in das Untergeschoss, Lichthöfen im Untergeschoss oder für Sitzplätze von Einliegerwohnungen im Untergeschoss) können Ausnahmen im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.“* Diese Regelung war bewusst in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen worden, um im Einzelfall flexibel auf die zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht vorhersehbaren Grundstücks- und Geländegestaltungen reagieren zu können. Die genannten Regelbeispiele sollten dabei dem Bestimmtheitsgrundsatz folgend eine Orientierung für die Anwendung dieser Regelung geben, gleichzeitig aber den Anwendungsbereich nicht zu sehr einengen.

Die untere Baurechtsbehörde beim Landratsamt Reutlingen legt nun diese Vorschrift aufgrund der Regelbeispiele so aus, dass sie nur für am Gebäude gelegene Fälle angewandt werden kann. Dies entspricht nicht dem Planungswillen der Gemeinde, die untere Baurechtsbehörde hält indes an ihrer Rechtsauffassung fest; daher sieht man sich dort nun veranlasst, den Bauantrag für die veränderten Außenanlagen auf Basis des bestehenden Planwerks abzulehnen. Aus Sicht der Verwaltung ist dies überaus unglücklich und dem Spannungsfeld zwischen Bestimmtheitsgrundsatz und notwendiger Offenheit bei der Formulierung von Vorschriften im Rahmen der Rechtssetzung geschuldet. Daher ist es angezeigt, die Vorschrift entsprechend klarstellend anzupassen, die Regelbeispiele noch zu erweitern und in der Begründung zusätzlich herauszuarbeiten, dass die Ausnahmeregelung eben nicht nur am Gebäude zur Anwendung kommen soll.

Für die Reihenhausgrundstücke kann und soll dabei die Zulässigkeit der Höhe von Stützmauern absolut definiert werden, diese reicht dann bis zur Oberkante der jeweiligen EFH (inklusive des Spielraums zu deren Anhebung um bis zu 0,5 m). Eine entsprechende Regelung bietet Rechtssicherheit für Bauherrschaft und Nachbarn und eine klar handhabbare Bestimmung; sie benachteiligt zudem die Nachbarn gegenüber der ursprünglichen Regelung nicht, da sie nicht mehr und nicht weniger als das, was nach dem Planungswillen der Gemeinde ohnehin im Rahmen der bisherigen Regelung hätte zulassungsfähig sein sollen, als zulässig fixiert, nur eben nicht mehr in der Systematik einer Ausnahmeregelung. Dies erscheint auch deshalb vertretbar, da die Bebauungssituation auf diesen wenigen Grundstücken klar ist, im Gegensatz zu der Vielzahl an Einfamilienhausgrundstücken mit unterschiedlichen Situationen, für die es bei der (klargestellten) Ausnahmeregelung verbleibt. Zudem handelt es sich um sehr kleine Grundstücksflächen, die umso mehr auf eine effiziente Ausnutzung angewiesen sind, daher erscheint diese Regelung auch vor diesem Hintergrund angemessen, zumal die sichtbare Höhe der Stützmauern daraus resultierend in diesem Fall sehr viel mehr von der Geländegestaltung der Nachbarn abhängt als bei den Einfamilienhausgrundstücken. Es handelt sich überdies um eine rein gestalterische Vorschrift ohne nachbarschützende Wirkung.

Weiterer Änderungsbedarf ergibt sich aus den Planungen zur Bebauung des Mehrfamilienhausgrundstücks Flst. Nr. 2417. Die Eigentümerfamilie hat sich im Zuge der Umlegung mit der Bebauung dieses Grundstücks mit einem Wohngebäude mit 5 Wohneinheiten verpflichtet und später ist von einem Gebäude mit 6 Wohneinheiten ausgegangen worden. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften wurden im Verfahren grundsätzlich hierauf und auch auf die Bauwünsche der Zuteilungseigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 2418 abgestimmt. Im Zuge der konkreten Planung der Bebauung zeigt sich aber nun zunächst ein Problem in Bezug auf die Geländegestaltung, das zum Zeitpunkt der Rechtssetzung noch nicht ersichtlich war. Der Bebauungsplan enthält in der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 5 zu den überbaubaren Flächen folgende Formulierung:

*„Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen gelten oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche. Überschreitungen der Baugrenzen mit unterhalb der Geländeoberfläche gelegenen Bauteilen (z.B. Tiefgaragen) können ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, sofern hierfür das natürliche Gelände nicht verändert wird.“*

Diese Regelung wurde gewählt, um ggf. erforderliche Tiefgaragen auch außerhalb der Baugrenzen zulassen zu können, da diese je nach Intensität der Bebauung für die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung (2,0 je Wohneinheit) erforderlich werden können. Mit der Verweisung unter das natürliche Gelände sollte vermieden werden, dass künstliche Geländeanfüllungen größeren Umfangs getätigt werden, um das Kriterium „unterirdisch“ einhalten zu können. Dabei war davon ausgegangen worden, dass im Zuge der Erschließungsarbeiten für das Baugebiet die Grundstücke auf das Straßenniveau angefüllt werden. Auf dieses sind auch die jeweiligen EFH der Gebäude abgestimmt und festgesetzt. Im Zuge der Erschließungsarbeiten wurde (nachdem der Bebauungsplan in Kraft getreten ist) dann aber aus Effizienzgründen entschieden, die vorgesehenen Auffüllungen

nicht vorzunehmen, da im Zuge der jeweiligen Bebauung der Grundstücke (vor allem im Falle der Errichtung eines Kellers) stets Erdaushub anfällt, der dann wiederum hätte abgefahren werden müssen. Somit sollte stattdessen vorliegend der jeweilige Erdaushub zur Modellierung des Geländes und zur bedarfsgerechten Anfüllung der Grundstücke verwendet werden können. Diese Vorgehensweise erscheint auch in der Nachschau als ökologisch und ökonomisch absolut sinnvoll, führt nun aber dazu, dass in der Rechtsanwendung das *natürliche Gelände* im Sinne der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 5 regelmäßig unterhalb des Straßenniveaus liegt, was nun im konkreten Fall die Errichtung einer Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Flächen, wie planerisch vorgesehen, rechtlich unmöglich macht, da für Tiefgaragen nach der Garagenverordnung bestimmte maximale Rampenneigungen vorgegeben sind, die vorliegend aufgrund der Grundstücksabmessungen nicht einhaltbar sind. Von diesen technischen Vorschriften lässt das Landratsamt -richtigerweise- keine Abweichungen zu. Die Vorplanung zur Bebauung des Grundstücks liegt in Anlage 8 bei. Bei den Einfamilienhausgrundstücken tritt diese Problematik in aller Regel nicht auf, da der Parkierungsbedarf üblicherweise oberirdisch abgewickelt wird. Insofern wäre nun zur Behebung dieses Umstands im Sinne des ursprünglichen Planungswillens der Gemeinde zunächst eine Klarstellung dieser Regelung dahingehend erforderlich, dass sich das natürliche Gelände nach dem Niveau der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bemisst.

Auch das reichte allerdings vorliegend nicht aus, um die beabsichtigte Tiefgarage in der rechtlich vorgeschriebenen Form auf Grundlage der bestehenden Planung errichten zu können. Die Bauherrschaft beabsichtigt zwischenzeitlich die Errichtung eines Wohngebäudes mit 9 Wohneinheiten, für das insgesamt 18 Stellplätze nachzuweisen sind, was oberirdisch kaum möglich ist bzw. die (nahezu) vollständige Inanspruchnahme der straßenseitigen Freiflächen bedingen würde. Dies wiederum wäre städtebaulich und gestalterisch nicht wirklich anzustreben, weshalb der Wunsch nach der Errichtung einer Tiefgarage auch seitens der Gemeinde nachvollzogen und unterstützt werden kann. Die Bauherrschaft beabsichtigt mit der Errichtung der geplanten 9 Wohneinheiten eine effizientere Ausnutzung des Grundstücks, ohne dass das geplante Gebäude aus dem nach dem Bebauungsplan zulässigen Raster für das Maß der baulichen Nutzung fallen würde; insbesondere wird die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten. Die aus der Erhöhung der Anzahl geplanter Wohnungen resultierenden Anpassungen der Planung erfolgen daher nur im Bereich der EFH (zulässige Anhebung), der Tiefgarage, der Geländegestaltung und der notwendigen Stützmauern. Nun ließe sich zurecht einwenden, dass der Bebauungsplan die Errichtung des ursprünglich geplanten 5- bzw. 6-Familienwohnhauses ohne Weiteres ermöglicht, da er hierauf abgestimmt wurde. Die Verwaltung kommt jedoch in Abwägung aller Gesichtspunkte aus den nachstehend genannten Gründen zu dem Ergebnis, die von der Bauherrschaft erbetene Änderung vorzuschlagen und das geplante 9-Familienhaus infolge zu ermöglichen:

- Es wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen und die Nutzungsdichte im Quartier wird im vertretbaren Rahmen erhöht, was aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht schon im seinerzeitigen Bebauungsplanverfahren in möglichst hohem Maße angestrebt wurde

- Gleichzeitig wird das mögliche Maß der baulichen Nutzung, insbesondere hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe, nicht erhöht. D.h. die für die städtebauliche Wirkung der Bebauung auf dem Grundstück wesentlichen Rahmenbedingungen blieben unverändert und der Vertrauensschutz der Nachbarn auf den Bestand der Grundzüge des Bebauungsplans bleibt gewahrt.
- Die sich aus den Änderungen ergebenden Möglichkeiten sind in ihren städtebaulichen und gestalterischen Auswirkungen überschaubar. In voller Kenntnis der jetzigen Umstände wären diese ggf. bereits im Rahmen der ursprünglichen Planung berücksichtigt worden.

Im Ergebnis schlägt die Verwaltung vor, mit der Bebauungsplanänderung den Eigentümern nochmals entgegenzukommen, da grundsätzlich natürlich die Schaffung weiteren Wohnraums zu begrüßen ist (auch wenn das kein Totschlagargument sein soll und kann) und vor allem, da das Gebäude die vom Bebauungsplan maximal vorgegebene Höhenentwicklung einhält. Mit einiger Wahrscheinlichkeit kann man auch sagen, dass der Grad der Verdichtung im Quartier im Jahr 2021 bei einer Bebauungsplanung zum heutigen Tag wohl auch noch etwas höher sein würde als zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans. Trotzdem muss natürlich gewürdigt werden, dass die Nachbarn auf den Bestand des Bebauungsplans vertraut haben und es insofern essentiell ist, dass es sich ausschließlich um Änderungen hinsichtlich der Geländegestaltung und der Stützmauern handelt und das ursprüngliche Plankonzept, mithin der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften, über die genannten Punkte hinaus konsequent eingehalten werden, damit die Grundzüge des städtebaulichen und gestalterischen Konzepts gewahrt bleiben.

Umgesetzt werden sollen diese Änderungen wie folgt:

Die zulässige Geländehöhe für die Zulassung *unterirdischer Bauteile*, welche um das Regelbeispiel der Kellerräume ergänzt werden sollen, wird im WA 2 so geregelt, dass die maßgebliche Geländeoberfläche für die Zulassung von ausnahmsweisen Überschreitungen der Baugrenzen mit unterhalb der Geländeoberfläche gelegenen Bauteilen die jeweilige festgesetzte EFH ist. Die zulässige Anhebung der EFH von maximal + 0,5 m wird hierbei berücksichtigt und auf die Höhenlage der Geländeoberfläche angerechnet. Stützmauern zur Abfangung daraus resultierender Geländeänderungen sollen im Einvernehmen mit der Gemeinde als Ausnahme zugelassen werden können.

Um die gestalterischen Auswirkungen dieser Neuregelungen auszugleichen, wird im WA 2 der Mindestabstand von Sichtschutzanlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen von 2,50 m auf 3,00 m angehoben, gleichzeitig wird eine Ausnahmemöglichkeit für die Unterschreitung dieses Abstands geschaffen, da dies aufgrund der intensiver genutzten Flächen zur wirksamen Abschirmung von beispielsweise Terrassen erforderlich werden kann. In diesen Fällen wird dann die zulässige Höhe von Sichtschutzanlagen auf maximal 2,00 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche beschränkt, damit zu einer möglichen Geländeanhebung nicht noch zusätzlich 2,00 m hohe Sichtschutzanlagen hinzukommen können, sondern die Höhe absolut gegenüber dem Niveau der öffentlichen Verkehrsflächen beschränkt ist. Dieses Regime ermöglicht eine

sachgerechte Zulassung von Sichtschutzanlagen im individuellen Einzelfall und stellt gleichzeitig eine angemessene Gestaltung sicher.

Weitere kleinere Anpassungen sollen im Zuge dieser Änderung dahingehend erfolgen, dass klarstellend bei der Zulässigkeit anderer Dachformen und -neigungen bei untergeordneten Bauteilen in den Örtlichen Bauvorschriften geregelt wird, dass diese nicht auf die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO (max. 1,50 m x 5,00 m) beschränkt sind, es kommt vielmehr auf den Gesamteindruck der jeweiligen Planung und einer konkreten Unterordnung der abweichenden Dachform gegenüber dem Hauptdach und dem Erhalt des Satteldach- bzw. versetzten Pultdachcharakters des jeweiligen Gebäudes an.

Die Änderungen sind in der in Anlage 6 beigefügten Synopse dem bisherigen Rechtsstand gegenüber gestellt und farblich hervorgehoben. In Anlage 5 sind der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften (Planzeichnung und Textteil) in der bisher gültigen Fassung beigefügt.

Die Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB (i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO), da die Grundzüge der Planung hierdurch nicht berührt werden. Im vereinfachten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet, worauf im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen wird. Somit erfolgen nun zunächst die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

gez.  
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des Änderungsdeckblatts zum zeichnerischen Teil vom 03.03.2021
- Anlage 2: Entwurf der Satzung vom 03.03.2021
- Anlage 3: Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 03.03.2021
- Anlage 4: Entwurf der Begründung vom 03.03.2021
- Anlage 5: Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Walddorfer Wasen III“ (Planzeichnung und Textteil) in der derzeit gültigen Fassung
- Anlage 6: Synopse zu den vorgesehenen Änderungen
- Anlage 7: Drucksache Nr. 84/2020
- Anlage 8: Vorplanung zur Bebauung des Grundstücks Flst. Nr. 2417, Gemarkung Gniebel