

**1. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
„Walddorfer Wasen III“, Gniebel, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Anlage 10 zur Drucksache Nr. 67/2021

- Abwägungstabelle zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 19.06.2021

Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 03.05.2021	Bewertung / Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
<p>Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte</p> <p>Zu der geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Walddorfer Wasen III“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nimmt das Kreisbauamt wie folgt Stellung:</p> <p><u>Hinweise zu Bezugspunkten / Höhenangaben</u> Zur Festsetzung unter der Ziffer A. 5.1, dass das natürliche Gelände nicht stärker verändert / angefüllt werden darf als bis zur Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche wird auf eine Rechtsprechung des VGH Mannheim (5. Senat, Urteil vom 09.05.2019 - 5 S 2015/17) hingewiesen, wonach die natürliche Geländeoberfläche keinen hinreichend bestimmten Bezugspunkt darstellt, wenn die Höhenlage im Plan nicht näher bestimmt ist.</p> <p>Ferner wird darauf hingewiesen, dass die aktuellen amtlichen Höhen seit 2008 keine „NN-Höhen“ mehr sind, sondern „Höhen über Normalhöhennull“, abgekürzt sog. „NHN-Normalhöhen“. Die entsprechenden Höhenangaben werden als „Höhe über NHN“ bezeichnet. Die Planungsträgerin wird gebeten, dies bei künftigen Planungen zu berücksichtigen.</p>	<p>In der zitierten VGH-Entscheidung heißt es:</p> <p><i>Danach sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Hierzu ist auf einen festen unteren Bezugspunkt außerhalb des Vorhabens Bezug zu nehmen (vgl. VGH Bad.-Württ., Urteil vom 19.4.2018 - 8 S 2573/15 - VBIBW 2018, 405, juris Rn. 70). Es genügt, wenn der Bezugspunkt durch Auslegung bestimmbar ist. Das erforderliche Maß der Konkretisierung von Festsetzungen eines Bebauungsplans richtet sich - wie bereits oben ausgeführt - danach, was nach den Verhältnissen des Einzelfalls (Planungsziele und örtliche Verhältnisse) für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist (vgl. OVG NRW, Urteile vom 15.2.2012 - 10 D 46/10.NE - BauR 2012, 1030, juris Rn. 68, und vom 26.6.2013 - 7 D 75/11.NE - juris Rn. 62). Um als ausreichende Berechnungsgrundlage dienen zu können, müssen textliche Festsetzungen zur Höhe eindeutig sein, das heißt, die in die Höhenberechnung einzustellenden Parameter sind klar und unmissverständlich zu benennen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 15.2.2012 - 10 D 46/10.NE - BauR 2012, 1030, juris Rn. 70). Die Festsetzung etwa der Höhenlage eines bestimmten Punktes einer vorhandenen Verkehrsfläche entspricht als unterer Bezugspunkt dem Bestimmtheitsgebot, wenn im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans eine erhebliche Veränderung dieses Punktes nicht zu erwarten ist. Bei Beachtung dieser Maßgabe kann das Beziehen der Höhe einer baulichen Anlage auf die faktische Höhe einer zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche auch dann hinreichend bestimmt sein, wenn die Höhenfestsetzung bei geneigter Verkehrsfläche auf eine mittlere Höhenlage abstellt (vgl. OVG NRW, Urteil vom</i></p>	<p>Wird berücksichtigt und im Übrigen zur Kenntnis genommen.</p>

26.6.2013 - 7 D 75/11.NE - juris Rn. 62).

Um als ausreichende Berechnungsgrundlage zu dienen, muss die textliche Festsetzung jedoch eindeutig sein, das heißt, die in die Höhenberechnung einzustellenden Parameter sind klar und unmissverständlich zu benennen. Dies geschieht zum Beispiel, indem die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße als maßgeblicher Bezugswert benannt wird, um bei Eckgrundstücken oder mehrseitig von Straßen umgebenen Flurstücken dem Bestimmtheitsgebot zu genügen. Die bloße Bezugnahme auf eine öffentliche Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück ist hingegen nicht ausreichend, wenn eine nicht unbeträchtliche Anzahl von Grundstücken an zwei oder drei öffentlichen Verkehrswegen liegt. Insoweit genügt insbesondere der Hinweis auf die Mitte der „angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche“ zur Bestimmung des unteren Bezugspunkts für die Wand- und Gebäudehöhen nicht. In diesen Fällen bleibt nämlich unklar, ob aus allen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ein Mittelwert zu bilden ist oder ob nur die Straße, zu der eine Zufahrt besteht oder hergestellt werden soll, die in Bezug zu nehmende öffentliche Verkehrsfläche darstellt (vgl. OVG NRW, Urteil vom 13.11.2009 - 10 D 87/07.NE - juris Rn. 86; Hartmann/Schilder in Bönker/Bischopink, BauNVO, 2. Aufl., § 18 Rn. 9; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 18 BauNVO Rn. 3a). Soweit Grundstücke an mehr als eine Straße grenzen, muss der Plangeber, der auf die Höhe erschließender öffentlicher Verkehrsflächen als unteren Bezugspunkt verweist, grundsätzlich klarstellen, welche Straße maßgeblich ist. Dies ist nur dann entbehrlich, wenn alle in Betracht kommenden Verkehrsflächen höhengleich sind (vgl. OVG NRW, Urteil vom 28.8.2014 - 7 D 8/13.NE - BauR 2015, 941, juris Rn. 42; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 18 BauNVO Rn. 3a; Jaeger in Spannowsky/Hornmann/Kämper, BeckOK BauNVO, § 18 Rn. 6).

Die vorhandene oder natürliche Geländeoberfläche stellt ebenfalls keinen hinreichend bestimmten Bezugspunkt dar. Denn Festsetzungen eines Bebauungsplans müssen über viele Jahre hinweg bestimmt sein,

<p>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde bringt zu der geplanten Änderung des Bebauungsplans keine Bedenken vor. Es wird jedoch angeregt, die textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen dahingehend zu ergänzen, dass lebende Einfriedungen ausschließlich aus heimischen Laubgehölzen</p>	<p>nachträgliche Geländeänderungen können jedoch nicht immer nachvollzogen werden (vgl. OVG Schlesw.-H., Urteil vom 25.4.2002 - 1 K 9/01 - NVwZ-RR 2003, 98, juris Rn.29; OVG NRW, Urteil vom 8.3.2017 - 10 D 6/16.NE - juris Rn. 35; auch bei unterschiedlichen Geländehöhen eine Bestimmtheit verneinend: OVG NRW, Urteil vom 1.2.2017 - 7 D 71/15.NE - BauR 2017, 842, juris Rn. 32 ff.; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 18 BauNVO Rn. 3a; Hartmann/Schilder in Bönker/Bischopink, BauNVO, 2. Aufl., § 18 Rn. 7; Jaeger in Spannowsky/Hornmann/Kämper, BeckOK BauNVO, § 18 Rn. 7; a. A. OVG Rh.-Pf., Urteil vom 20.2.2014 - 1 C 10824/13 - juris Rn. 45; HessVGH, Urteil vom 6.3.2003 - 3 N 1891/01 - UPR 2003, 394, juris Rn. 41 sogar zu einem stark hangfälligen Gelände; BayVGH, Urteil vom 27.4.2010 - 1 N 08.2703 - juris Rn. 32). Der 8. Senat des erkennenden Gerichtshofs hat in seinem Urteil vom 19. April 2018 beispielhaft ausgeführt, eine „Linie in der Geländeoberfläche“ könne ausreichend sein (8 S 2573/15 - VBIBW 2018, 405, juris Rn 70 a. E.). Allerdings kann dies auch nur gelten, wenn die Höhenlage dieser Linie im Plan näher bestimmt ist.</p> <p>Die planungsrechtliche Festsetzung 5.1 entspricht diesen Anforderungen; sie wurde in der Formulierung trotzdem nochmals redaktionell geschärft, dies unter Verzicht auf den Begriff des „natürlichen“ Geländes.</p> <p>Die Hinweise zur Höhenbenennung werden künftig berücksichtigt. Vorliegend wird ein entsprechender Hinweis in den Festsetzungen ergänzt (Örtliche Bauvorschrift Ziffer 4.5).</p> <p>Die planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 9.1 enthält in ihrer schon bislang und weiterhin unverändert gültigen Fassung ein Verbot reiner Nadelgehölzhecken und zudem die Vorgabe zur Verwendung standortgerechter und möglichst heimischer bzw. gebietseigener Gehölze. Eine weitergehende Regelung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p>
---	---	-----------------------------------

<p>zulässig sind. Nicht gebietsheimische Nadelgehölze (wie z. B. Thuja-Hecken) sind dagegen zu vermeiden.</p> <p>Stellungnahme des Umweltschutzamtes</p> <p>Von Seiten des Umweltschutzamtes werden keine Bedenken, Anregungen und Hinweise geäußert.</p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Stellungnahme der Gemeinde Walddorfhäslach vom 06.05.2021</p>	<p>Bewertung / Stellungnahme der Verwaltung</p>	<p>Beschlussvorschlag</p>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Adam,</p> <p>zu den uns durch Schreiben vom 24.03.2021 übermittelten Unterlagen zur Beteiligung und Anhörung bezüglich der 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften "Walddorfer Wasen III" hat der Gemeinderat von Walddorfhäslach in seiner Sitzung am 27.04.2021 folgenden Beschluss gefasst:</p> <p>Der Gemeinderat stimmt der 1. Änderung des oben aufgeführten Bebauungsplanes zu, insoweit sich hieraus keine negativen Auswirkungen auf den an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Feldweg der Gemeinde Walddorfhäslach ergeben.</p> <p>Das bedeutet, dass Stützmauern und sonstige Einfriedungen aller Art nicht direkt an den Feldweg angrenzen dürfen. Die Gründe hierfür sind hinreichend bekannt.</p>	<p>Der guten Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Walddorfhäslach im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Walddorfer Wasen III“ insgesamt drei Mal förmlich beteiligt wurde. Dies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 29.06.2016, der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 01.08.2017 sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 28.11.2017. Die von der Gemeinde Walddorfhäslach vorgetragene Belange und Wünsche wurden dabei vollumfänglich berücksichtigt und umgesetzt. Diesbezüglich sei darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Walddorfhäslach nur im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung überhaupt eine Stellungnahme übersandt wurde. Die Gemeinde Walddorfhäslach hat sich inhaltlich dabei lediglich allgemein zur Benutzbarkeit der Feldwege und zur Entwässerung geäußert; diese Anregungen wurden berücksichtigt. Im Übrigen musste seitens der Gemeinde Pliezhausen auf die Sitzungsberichte im Mitteilungsblatt der Gemeinde Walddorfhäslach und die diesbezügliche Beschlussfassung des dortigen Gemeinderats Bezug genommen und bei der Gemeinde Walddorfhäslach entsprechend nachgefasst werden.</p> <p>Die Verwaltung weist deshalb darauf hin, dass Stellungnahmen doch schon ein gewisses Maß an Substantiierung aufweisen sollten, ein Vortragen „hinreichend bekannter Gründe“ reicht nicht aus, welche</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Gründe sollen dies sein? Was soll die Gemeinde Pliezhausen aus Sicht der Gemeinde Walddorfhäslach zugrunde legen und was nicht? Auf § 4a Abs. 6 BauGB wird an dieser Stelle hingewiesen.</p> <p>Nichtsdestotrotz ist das Anliegen der Gemeinde Walddorfhäslach schon bislang und auch weiterhin berücksichtigt. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich nicht. Mit der äußersten Kante von Stützmauern und Einfriedungen ist schon bislang in der geltenden Fassung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Hieran ändert sich nichts. <u>Klarstellend</u> wurde der Begriff „Feldweg“ trotzdem noch ergänzt.</p>	
--	---	--

Den 19.06.2021

gez. A d a m