

## **Beratung wegen Bauantrags Pliezhausen**

In dem

### **Bebauungsplanverfahren Marienstraße**

zeige ich an, dass ich die

vertrete. Eine beglaubigte Vollmacht füge ich in der **Anlage** bei. Namens und im Auftrag meiner Mandanten mache ich gegen den Bebauungsplan folgende Einwendungen geltend:

1. Das Bedürfnis für ein Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren ist bereits nicht vorhanden. Das Bauvorhaben meiner Mandantschaft wird als Grund für die Planung angegeben mit der Behauptung, dieses füge sich nicht in die Umgebungsbebauung ein. Dies ist aber nicht zutreffend, wie sich aus den Ausführungen des Landratsamtes Reutlingen im Baugenehmigungsverfahren ergibt, was die Gemeinde auch weiß. Das Landratsamt Reutlingen als Genehmigungsbehörde hat mitgeteilt, dass das Objekt genehmigungsfähig wäre, die Genehmigung wurde lediglich nicht ausgesprochen, weil die Gemeinde Pliezhausen mit einer Veränderungssperre dies verhindert hat. Es trifft aber ausdrücklich nicht zu, dass das Bauvorhaben meiner Mandanten sich nicht in die Umgebungsbebauung einfügt und bodenrechtliche Spannungen verursacht. Ein Planungsbedürfnis wegen dieses Bauantrages im Sinne des § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB liegt nicht vor! Somit fehlt es bereits an einer Berechtigung für den Bebauungsplan, diese ist nicht dargestellt.
2. Der Bebauungsplan ist rechtswidrig, da bereits jetzt ein einfacher Bebauungsplan besteht und meinen Mandanten ein Baurecht gibt, durch die Fristsetzungen des Bebauungsplans wird dieses Baurecht eingeengt und teilweise verweigert. Eine ordnungsgemäße Abwä-

gung, weshalb das Baurecht meiner Mandantschaft durch einen Bebauungsplan eingeengt werden kann, soll findet nicht statt, dies führt zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes (s. hierzu Bundesverwaltungsgericht Beschluss vom 13.03.2017, 4 BM 25/16)

Praktisch findet entgegen der Begründung eine Nachverdichtung durch den geänderten Bebauungsplan nicht statt, vielmehr wird eine Nachverdichtung ausgeschlossen, was sich gerade darin zeigt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die bisher zulässige Bebauung meiner Mandanten nun nicht mehr zulässig ist, weil zu voluminös. Die Voraussetzung der Nachverdichtung, die als Grund für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angegeben wird, liegt also gerade nicht vor, da der Bebauungsplan eine geringere Bebaubarkeit vorsieht als dies nach den bisherigen Regelungen der Fall wäre.

3. In Ziffer 3.2 werden Gebäudehöhen definiert, die jedoch zu einer Reduzierung der baulichen Verdichtung führen, da nach jetziger Planlage höhere Gebäude zulässig sind und somit auch mehr Wohnraum geschaffen werden kann, als nach dem Bebauungsplan, somit fällt die Begründung für das vereinfachte Verfahren weg. Es ist auch kein Grund ersichtlich, weshalb Gebäude durch den zukünftigen Bebauungsplan niedriger gestaltet werden müssen und dadurch weniger Wohnraum zur Verfügung steht als bisher. Dies entspricht nicht ordnungsgemäßer Abwägung, zumal die Schaffung von Wohnraum in der Begründung als ausdrücklicher Grund angegeben ist. Die Festsetzung der First- und Traufhöhen ist ermessensfehlerhaft.
4. Ziffer 3.3 zur Definition der Erdgeschossfußbodenhöhe ist rechtswidrig. Es muss eine objektiv bestimmbare Erdgeschossfußbodenhöhe im Bebauungsplan dargestellt werden. Diese kann nicht im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt werden. Die Gemeinde ist nicht Baubehörde, sie kann nicht im Einzelfall, nach dem sie nur Anhörungsrechte hat, die Zulässigkeit eines Bauvorhabens von ihrem Einvernehmen abhängig machen. Ein Bebauungsplan ist so auszugestalten, dass die EFH objektiv definiert werden kann und nicht im willkürlichen Ermessen der Gemeinde liegt, die noch einmal Baugenehmigungsbehörde ist. Es fehlt an einer objektiven Festsetzung der EFH. Die Festsetzungen sind zu unkonkret, dies macht den Bebauungsplan rechtswidrig.
5. Gleiches gilt zu den Firstrichtungen unter Ziffer 5 des Bebauungsplans. Die Gemeinde hat lediglich ein Anhörungsrecht, jedoch kein Baugenehmigungsrecht. Soweit ein Abweichen von den im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen ermessensfehlerfrei durch die Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden muss, hat die Gemeinde ein Anhörungsrecht, es kann jedoch nicht im Bebauungsplan ihr Einvernehmen verlangt werden als Voraussetzung der Zulässigkeit. Denn dies würde bedeuten, dass eine ermessensfehlerfreie Ermessensausübung der Baugenehmigungsbehörde nicht möglich wäre, wenn das Einvernehmen der Gemeinde fehlt und dieses Einvernehmen rechtswidrig verweigert wird. Derartige Regelungen sind in Bebauungsplänen nicht zulässig.
6. Ziffer 6.1 ist ermessensfehlerhaft. Es gibt keinen Grund, weshalb untergeordnete Nebengebäude, die auch an der Grundstücksgrenze zulässig sind, im vorliegenden Fall nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen. Die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer werden dadurch unzulässig beeinträchtigt

In der Begründung wird pauschal auf die städteplanerische Entwicklung abgestellt, ohne konkrete Begründung, weshalb im vorliegenden Fall die durch die Landesbauordnung und das Baugesetzbuch zugelassene Errichtung von Nebenanlagen als Grenzanlagen im vorliegenden Bebauungsplan nicht zugelassen wird. Der Hinweis auf ein angegliches geordnetes und harmonisches städtebauliches Bild ist nicht ermessensfehlerfrei, da ein geordnetes und harmonisches Bild auch erzeugt werden kann, wenn Nebenanlagen als Grenzbebauung außerhalb der mit Hauptanlagen überbaubaren Flächen zulässig sind.

Ziffer 6.3 ist rechtswidrig. Grundsätzlich ist der Eigentümer in der Nutzung seines Grundstückes nur aus triftigen Gründen einzuengen. Es gibt jedoch keinen Grund, Stellplätze in einem Abstand von mehr als 20 m von der Grundstücksgrenze nicht zuzulassen. Das generelle Verbot führt zu einer unzulässigen Beeinträchtigung des Eigentumsrechtes der jeweiligen Grundstückseigentümer. Es gibt keinerlei Grund, der eine Beeinträchtigung des Eigentumsrechtes aus Art. 14 GG in dieser Art und Weise rechtfertigen würde.

7. Der Ausschluss von Nebenanlagen in Ziffer 6.4 des Entwurfes ist rechtswidrig. Es gibt keinen Grund, weshalb beispielsweise Gartenhäuser als Nebenanlagen nicht zugelassen werden. Auch hier wird eine nicht zu rechtfertigende Einschränkung des Eigentumsrechtes der jeweiligen Grundstückseigentümer herbeigeführt. Eine nachvollziehbare Ermessensabwägung hierzu findet sich in der Begründung nicht.
8. Gleiches gilt zu Ziffer 6.4.2. Weshalb maximal eine Nebenanlage auf den sehr großzügig bemessenen Grundstücken zulässig sein soll, erschließt sich nicht. Eine Begründung hierfür wird nicht geliefert. Hier liegt eine unzulässige Einschränkung des grundrechtlich geschützten Eigentumsrechtes der Grundstückseigentümer vor. Ebenso wenig wird begründet, weshalb Nebengebäude auf eine Größe von maximal 20 m<sup>3</sup> festgesetzt werden, während die Landesbauordnung im Innenbereich genehmigungsfrei Nebenanlagen bis 40 m<sup>3</sup> zulässt. Eine Reduzierung der Größe der Nebenanlagen ist nicht gerechtfertigt und auch nicht begründet. Jegliche Ermessungsüberlegungen hierzu fehlen. Der Ausschluss von Nebenanlagen für teilweise große Teile des Grundstücks stellt ebenfalls eine nicht ermessensfehlerfrei vorgenommene Regelung im Bebauungsplan dar.
9. Auch die Regelung in Ziffer 6.4.3 ff., die Ausnahmen von der Gestaltung jeweils nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zulassen, ist rechtswidrig. Die Gemeinde ist nicht Baugenehmigungsbehörde. Eine objektivierbare Zulässigkeit derartiger Anlagen ergibt sich aus dem Bebauungsplan nicht. Ermessenseinschränkungen bei dem Einvernehmen der Gemeinde werden nicht definiert, somit wäre die Zulässigkeit von Nebenanlagen der reinen Willkür der Gemeinde entgegen den gesetzlichen Regelungen ausgesetzt. Die Einwendungen der Gemeinde sind von der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen einer ermessensfehlerfreien Überprüfung der Zulassung einer Ausnahme zu prüfen. Die Gewährung einer Ausnahme darf jedoch nicht vom ausdrücklichen Einvernehmen der Gemeinde abhängig gemacht werden. Dies zumindest solange nicht, wie die Gemeinde nicht die Ermessenserwägungen abstrakt definiert.
10. Ziffer 6.4.5, die den Bestandschutz der Nebenanlagen darauf reduziert, dass sich diese im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes finden ist ebenfalls rechtswidrig. Legal errichtete bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz unabhängig davon, ob sie in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans aufgenommen sind oder nicht.
11. Die Regelung unter B Ziffer 1 zur Dachgestaltung ist rechtswidrig. Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb in einem Bestandsbaugelände nunmehr Einschränkungen der Dachneigung und Dachform vorgenommen werden. Städtebauliche Gründe hierfür gibt es nicht. Durch die Definition der Dachform wird die Nachverdichtung ganz empfindlich eingeschränkt. Es ist kein ermessensrelevanter Grund ersichtlich, das Eigentumsrecht der Eigentümer einzuschränken, insbesondere vor dem Hintergrund, dass den Eigentümern die Möglichkeit gegeben werden muss, einen möglichst hohen Wohnflächenanteil auf ihren Grundstücken zu realisieren, um dadurch dem übergeordneten Gebot der Nachverdichtung zu genügen. Im vorliegenden Fall liegt auch keine Ausnahme vor, die das Vorschreiben einer Dachform rechtfertigen würde (*siehe hierzu Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg, Az. 3 S 1953/07*).
12. Ziffer B 1.2 ist rechtswidrig. Es gibt keinen ermessensrelevanten Grund, weshalb das Dachmaterial und die Dachfarbe vorgeschrieben werden. Weder eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die pauschal hierzu angeführt wird, noch sonstige Gründe sind trag-

fähige Argumente (siehe hierzu VG Hannover, Urteil vom 19.10.2013, Az. 4 A 3611/12; Verwaltungsgericht Trier, Urteil vom 26.09.2012, Az. 5 K 441/12.Tr). Die Beschränkung der Dachfarbe ist bereits allein deshalb unzulässig, weil die Aufbringung von Solaranlagen auf den roten Dächern grundsätzlich zulässig ist, Solaranlagen jedoch eine andere Farbe haben als die vorgeschriebene Dachfarbe. Somit ist es nicht ermessensfehlerfrei, für die Flächen, die nicht von Solaranlagen in anderer Farbe bedeckt sind, eine Dachfarbe zu bestimmen obwohl klar ist, insbesondere nach den Regelungen zum Einsatz regenerativer Energien, dass auf eine Großzahl der Dächer Solaranlagen installiert werden müssen, die nicht von roter Farbe sind. Es kann also ohnehin kein einheitliches Dachfarbenbild geben mit der Folge, dass die Festsetzung einer Dachfarbe bei gleichzeitiger Zulassung von Solaranlagen, die eine andere Farbe haben, ermessensfehlerhaft ist (siehe hierzu Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg, Az. 8 S 2417/05).

13. Nach obigen Ausführungen ist auch die Regelung zu den Dachaufbauten im Sinne der Ziffer B 1.3 unzulässig. Es ist nicht ersichtlich, dass dies zur geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich wäre zumal es sich um ein sehr kleines Baugebiet handelt, das ja von den anderen Baugebieten optisch beeinflusst wird.
14. Die Festsetzung der zwingenden Begründung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm von Garage und Carportdächern ist nicht zulässig. In der Begründung gibt es keinerlei Ermessenerwägungen, weshalb dies festgesetzt werden soll. Im Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB ist dies im Übrigen auch nicht enthalten. Auch sonst wird kein Grund genannt, weshalb diese Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sein sollten. Für eine extensive Begründung ist eine derartig hohe Substratstärke nicht erforderlich.
15. Ziffer 2 zur Fassadengestaltung ist ebenfalls unzulässig, eine Begründung, weshalb in die Eigentümerrechte auch noch durch die optische Gestaltung eingegriffen werden soll, ergibt sich aus der Begründung des Bebauungsplanes nicht. Es sind hierfür auch keinerlei Gründe ersichtlich. Wenn als Begründung angeführt wird, die Fassaden müssten sich in den Bestand einfügen, müsste auch dargestellt werden, dass es nur einen solchen Bestand gibt wie er nunmehr festgesetzt wird. Allenfalls die Festsetzung der Vermeidung einer Blendwirkung ist durch Verkehrssicherheitsüberlegungen gerechtfertigt.
16. Für die Einschränkung der Möglichkeit von Einfriedungen in Ziffer 4.2 gibt es ebenfalls kein berechtigtes ermessensfehlerfreies Interesse, das die Regelung rechtfertigen würde. Das Argument, zur offenen Gestaltung des Gebietes und zur Vermeidung geschlossener Eindrücke müsse die Regelung erfolgen, trifft nicht zu, denn zulässige Hecken stellen geschlossene Einfriedungen dar. Die Begründung gibt die Festsetzung also gerade nicht her.
17. Ziffer B 5 enthält eine in sich widersprüchliche Regelung. Einerseits werden wasserdichte Beläge, wie beispielsweise Platten mit Fugenverguss oder vermörtelte Fugen als zulässig beschrieben, andererseits wird verlangt, dass diese wasserdurchlässig herzustellen sind. Wie ein wasserundurchlässiger Belag wasserdurchlässig herzustellen sein soll, erschließt sich nicht. Der Text des Bebauungsplans ist in sich widersprüchlich und somit rechtswidrig.
18. Ziffer B 7 ist ermessensfehlerhaft. Zwar steht es der Gemeinde zu, bis zu zwei Stellplätze pro Wohneinheit zu verlangen. Es steht ihr aber nicht zu, gefangene Stellplätze hierauf nicht anzurechnen, soweit pro Wohnung ein Stellplatz nicht gefangen ist. Hierfür wird auch keine Begründung geliefert. Die Festsetzung, dass der zweite Stellplatz nicht gefangen sein darf und auch nicht der Vorplatz von Garage oder Carport sein darf, ist somit ermessensfehlerhaft.
19. Zu Ziffer B 8 hinsichtlich der Gestaltung der Fassaden von Nebengebäuden kann auf die Ausführungen zu Ziffer 2 verwiesen werden. Es gibt keine ermessensfehlerfreie Darstel-

lung, weshalb sich die Nebengebäude nur einfügen, wenn sie in Holz oder aus verputztem Mauerwerk herzustellen sind. Im Übrigen ist die Festsetzung zu unbestimmt, sofern von gedeckten Farben die Rede ist. Der Begriff der gedeckten Farbe lässt sich nicht objektiv bestimmen.

Insgesamt leidet der Entwurf des Bebauungsplanes an ganz erheblichen Mängeln, sodass dieser so keinen Bestand haben kann.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt