

- Abwägungstabelle zur Öffentlichkeitsbeteiligung vom 14.01.2022

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 25.11.2021	Bewertung	Beschlussvorschlag
<p>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.</p> <p>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 Abwägung, 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)</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Das Plangebiet liegt im erweiterten Ortszentrum von Pliezhausen innerhalb eines geschlossenen Straßenzugs an der Marienstraße. Eine städtebaulich sinnvolle Überplanung dieses bislang nicht qualifiziert beplanten Gebiets ist von großer Bedeutung. Die sehr großzügigen Grundstücksflächen ermöglichen eine große Palette an unterschiedlichen Vorhaben. In diesem Bereich könnten einige Veränderungen anstehen. Da die Entwicklung derzeit nicht in allen Facetten absehbar ist, sollen ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften aufgestellt werden, um eine maßvolle Nachverdichtung dieses Bereichs sicherstellen zu können. Dies entspricht der langjährigen bauleitplanerischen Praxis der Gemeinde Pliezhausen.</p> <p>Ferner liegt für das Grundstück Flst. Nr. 804/3 (Marienstraße 13) ein Bauantrag für eine Ersatzbebauung vor. Das geplante Bauvorhaben fügt sich nicht in die vorhandene Umgebungsbebauung ein und würde zu einer negativen und unerwünschten Veränderung des</p>	<p>Kenntnisnahme / Wird nicht berücksichtigt.</p>

	<p>Gebietscharakters führen. Es löst somit ein Planungsbedürfnis aus (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Es ist wie beschrieben indes nicht der alleinige Anlass für das Bebauungsplanverfahren. Dies ist bereits daran ablesbar, dass der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans die Straßenzüge beidseits der Marienstraße umfasst, um diese für die künftige Entwicklung sinnvoll zu überplanen. Es geht mithin eben nicht nur um die Überplanung des Grundstücks Marienstraße 13, sondern eines Quartiers.</p> <p>Mit dem künftigen Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften sollen Fehlentwicklungen vermieden und eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Der Bebauungsplan ist damit erforderlich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Ziel ist, dass in der zentralen und im Ortsbild exponierten Lage des Gebiets angemessene Festsetzungen und gestalterische Vorgaben durch den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften festgelegt werden, um auf diese Weise die Planung zu sichern.</p>	
--	---	--

	<p>Es handelt sich auch nicht um eine Verhinderungsplanung. Zunächst kann die Vermeidung einer Fehlentwicklung durch den Ausschluss nicht den Planungsvorstellungen der Gemeinde entsprechender Vorhaben durchaus auch als positive Planungsabsicht angesehen werden, da jede Planung den Ausschluss bestimmter, unerwünschter Nutzungen und Entwicklungen zum Gegenstand hat. Überdies erschöpft sich die Planung der Gemeinde nicht darin, lediglich den Bestand zu sichern, sondern sie enthält durchaus positive Erweiterungen der vorhandenen Baumöglichkeiten im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Hierzu wird im Weiteren noch in Bezug auf die Details einzugehen sein.</p> <p>Die Zulässigkeit des angesprochenen Vorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB war und ist mangels Einfügen gerade nicht gegeben. Die Zulassung eines Abweichens vom Einfügenserfordernis nach § 34 Abs. 3a BauGB hätte eine städtebaulich nicht erwünschte Fehlentwicklung in Gang gesetzt, welche mit den Planungszielen des Bebauungsplans nicht in Einklang steht und daher von der Veränderungssperre erfasst wurde. Das Landratsamt als</p>	
--	--	--

untere Baurechtsbehörde hat der Gemeinde gegenüber selbst artikuliert, dass sich das Vorhaben gerade nicht nach § 34 Abs. 1 BauGB einfügt und insofern ein Abweichen vom Einfügenserfordernis gegeben wäre. Bereits die Begrifflichkeit „Abweichen“ indiziert die Einleitung einer nicht von der Umgebungsbebauung gedeckten Entwicklung. Solche Entwicklungen mit einem Bebauungsplan zu steuern, stellt ein legitimes städtebauliches Ziel nach § 1 Abs. 3 BauGB dar. Überdies wird mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und maßvolle Nachverdichtung mit allen Vorhaben verfolgt, nicht nur mit Ersatzbauten im Sinne von § 34 Abs. 3a BauGB; im Plangebiet bestehen entsprechende Möglichkeiten.

Sofern weiterhin auf die Sperrwirkung der Veränderungssperre abgestellt wird, sei darauf hingewiesen, dass diese zur Sicherung der städtebaulichen Planungsziele der Gemeinde erforderlich wurde. Ziel der Veränderungssperre war nicht die Verhinderung des genannten Bauvorhabens, sondern die Sicherung der Planung insgesamt. Im Rahmen des genannten Bauantrags wurde geprüft, ob eine Ausnahme von der

	<p>Veränderungssperre zugelassen werden kann. Aus Sicht der Gemeinde lagen die Voraussetzungen hierfür nicht vor, weshalb das hierzu erforderliche Einvernehmen versagt wurde. Die Veränderungssperre ist überdies bereits Ende Oktober 2021 ausgelaufen. Die Gemeinde hat auf den Fortgang des bezüglich der Ablehnung des Bauantrags anhängigen Widerspruchsverfahrens überdies keinen Einfluss. Das Bebauungsplanverfahren steht dessen unbeschadet vor dem Abschluss. Es wäre zudem der Bauherrschaft jederzeit möglich gewesen, die Veränderungssperre im Rahmen einer Normenkontrolle überprüfen zu lassen.</p> <p>Die Gemeinde hat sich überdies bestens bemüht, der Bauherrschaft trotz der Planungen der Gemeinde zu einer raschen Baugenehmigung zu verhelfen, in dem sie im Vorgriff auf den finalen Bebauungsplanentwurf für das streitgegenständliche Grundstück die Maßgaben entwickelt hat, die für die künftige Festsetzung der Firshöhe und der (für das betroffene Baugrundstück strittigen) Traufhöhe voraussichtlich herangezogen würden. Diese Festlegungen hätten jederzeit der Zulassung einer Ausnahme von der</p>	
--	--	--

	<p>Veränderungssperre zugrunde gelegt werden können, im Hinblick auf die zwischenzeitlich herausgearbeitete überdies sehr offene Gestaltung des Bebauungsplans und dessen Planungsziele könnte eine Baugenehmigung vor diesem Hintergrund bereits erteilt sein. Es ist Aufgabe der Bauherrschaft, eine genehmigungsfähige Planung vorzulegen, will sie unter Ausnahme von einer Veränderungssperre vor dem rechtskräftigen Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine Baugenehmigung erlangen. Eine solche Planung wurde zu keinem Zeitpunkt vorgelegt. Dies hat die Gemeinde nicht zu vertreten, der Vorwurf einer Verweigerung eines Baurechts geht daher fehl.</p> <p>Dies auch deshalb, da die frühzeitig definierten Maßgaben für die Traufhöhe ein „Mehr“ an Bebauung ermöglichen, als nach § 34 Abs. 1 BauGB unter Beachtung des Einfügensanfordernisses möglich. Die Gemeinde hat die zulässige Traufhöhe im Unterschied zur Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB bewusst höher festgelegt, um eine Nachverdichtung und eine Erhöhung der nutzbaren Raumhöhe im Dachgeschoss gegenüber § 34 Abs. 1</p>	
--	--	--

BauGB zu ermöglichen. Es handelt sich damit auch in dieser Hinsicht um eine positive Planung, die dem Ziel von § 13a BauGB als Innenentwicklungsmaßnahme Rechnung trägt, von der unter Vermeidung von Fehlentwicklungen und Ausreißern alle Bauvorhaben profitieren, nicht nur Ersatzbauten nach § 34 Abs. 3a BauGB. Hätte die Gemeinde lediglich den Status quo absichern wollen, hätte sie die maßgebliche Traufhöhe für diesen Bereich nicht auf 7,0 m über dem Bezugspunkt, sondern niedriger festgelegt.

Des Weiteren ermöglicht der Bebauungsplan für das gesamte Plangebiet eine angemessene Nachverdichtung unter Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie unter Vermeidung von Fehlentwicklungen. Dies betrifft alle Grundstücke im Plangebiet, die nahezu vollständig von den künftigen (und bislang nach § 34 Abs. 1 BauGB eben nicht allgemein möglichen) Höhenfestlegungen profitieren. Dies betrifft sowohl den Straßenzug oberhalb wie unterhalb der Marienstraße. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird daher nicht eingeschränkt, sondern

<p>4. Ziffer 3.3 zur Definition der Erdgeschossrohfußbodenhöhe 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.</p>	<p>unter Vermeidung von Fehlentwicklungen erweitert, eine ordnungsgemäße und nachhaltige städtebauliche Entwicklung wird somit sichergestellt. Dies stellt ein legitimes Planungsziel im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB dar. Der Bebauungsplan erreicht daher einen angemessenen Ausgleich zwischen einer maßvollen und gleichzeitig wirkungsvollen Nachverdichtung sowie dem Planungsziel einer angemessenen und der Topographie sowie dem Straßenverlauf angepassten Abwicklung. Diese wurde wie beschrieben positiv „nach oben gesetzt“. Dabei ist auch festzuhalten, dass die Zielsetzung der Nachverdichtung nicht absolut sein kann (im Sinne dessen, dass die Gemeinde jede positive Steuerung aufgeben und jeglicher Entwicklung stattgeben müsste).</p> <p>Es handelt sich vorliegend nicht um eine Festsetzung, sondern um einen Hinweis. Die Formulierung „im Einvernehmen mit der Gemeinde“ ist insofern widersprüchlich. Der Hinweis kann ersatzlos gestrichen werden. Die Festsetzung einer konkreten EFH im Bebauungsplan ist vorliegend nicht erforderlich, da die zulässige</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p>
--	--	-----------------------------

<p>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.</p> <p>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</p> <p>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 angebliches 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.</p> <p>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.</p>	<p>Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung zulässiger Gebäudehöhen eindeutig definiert ist, die EFH wird vorliegend als Bezugspunkt nicht benötigt, da sich die Höhenentwicklung den Planungszielen entsprechend am Straßenverlauf orientiert.</p> <p>Diese Regelung wurde lediglich versehentlich in den Textteil aufgenommen, da im zeichnerischen Teil bewusst keine Firstrichtungen festgelegt wurden. Die Festsetzung wird daher gestrichen.</p> <p>Zunächst ist festzuhalten, dass schon bislang vor der altrechtlichen Baulinie entsprechende Baulichkeiten nicht zulässig waren. Insofern beinhaltet die Neuregelung im Zuge des Bebauungsplans zunächst erstmal keine materielle Rechtsänderung. Mit der Festsetzung der Baugrenze und dem Ausschluss von Garagen, Carports und Nebengebäuden außerhalb der hiermit festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen wird die legitime städtebauliche Zielsetzung verfolgt, einen einheitlichen Mindestraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird teilweise berücksichtigt und im Übrigen nicht berücksichtigt.</p>
---	--	---

	<p>und Baufeld zu schaffen, der von Gebäuden freigehalten wird. Damit soll der vorhandene offene Charakter des Gebiets gesichert und weiterentwickelt werden. Der Ausschluss betrifft überdies lediglich einen 4,0 m breiten Streifen, wohingegen die weit überwiegenden Grundstücksflächen entsprechend nutzbar sind. Die Grundstückseigentümer werden somit nicht unangemessen oder unzulässig beeinträchtigt, zumal eine Ausnahmeregelung zur Überschreitung der Baugrenze bis zu einem Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche für Garagen und Carports vorgesehen ist. Die Formulierung „im Einvernehmen mit der Gemeinde“ wird unter Verweis auf die nachfolgenden Ausführungen gestrichen. Auf die Festlegung des Höchstabstands zwischen Garagen, Carports und offenen Stellplätzen sowie jeweils der öffentlichen Verkehrsfläche kann angesichts der Vorgabe zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten und angesichts des Bestands vorliegend verzichtet werden.</p>	
--	--	--

<p>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 Eigentumsrechts der jeweiligen Grundstückseigentümer herbeigeführt. Eine nachvollziehbare Ermessensabwägung hierzu findet sich in der Begründung nicht.</p> <p>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>2</sup> festgesetzt werden, während die Landesbauordnung im Innenbereich genehmigungsfrei Nebenanlagen bis 40 m<sup>2</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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Mit der Begrifflichkeit „Gartenhaus“ sind Nebengebäude mit Aufenthaltsräumen gemeint (Regelbeispiel). Solche werden ausgeschlossen, da im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zwar die für die Hauptwohnnutzung erforderlichen Nebenanlagen realisiert werden können sollen, aber kein neben dem Hauptwohnen eigenständiges Nebenwohnen stattfinden soll, das mit dem Gebietscharakter nicht in Einklang zu bringen ist. An der Festsetzung wird daher festgehalten. Das Regelbeispiel kann gestrichen werden, da die Definition „Gebäude mit Aufenthaltsräumen“ eindeutig genug ist.</p> <p>Mit der Beschränkung auf ein Nebengebäude je Grundstück wird die Zielsetzung verfolgt, einen städtebaulich unerwünschten Wildwuchs („vereinigte Hüttenwerke“) auszuschließen. Die Größenbeschränkung auf 20 m<sup>2</sup> folgt den städtebaulichen Ordnungsvorstellungen der Gemeinde, mit denen eine Wohngebiete angemessene Größe von Nebenanlagen vorgegeben werden soll, bei der Vorgabe aus der LBO handelt es sich um eine rein</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt und im Übrigen nicht berücksichtigt.</p>
---	---	---

	<p>bauordnungsrechtliche Regelung zur Verfahrenspflicht, mit welcher der Gesetzgeber festlegt, ab wann die Errichtung einer entsprechenden baulichen Anlage der präventiven Kontrolle eines bauaufsichtlichen Verfahrens unterliegen soll. Mit den Regelungen zur Zulassung weiterer aus besonderen Gründen nötiger Nebengebäude (Kellerersatzraum, Gebäude für nach der LBO notwendige Fahrradabstellplätze) wird besonderen Bedürfnissen nach weiteren Nebengebäuden Rechnung getragen.</p> <p>Die Formulierung „im Einvernehmen mit der Gemeinde“ wird jeweils gestrichen. Sie hat jeweils ohnehin nur deklaratorischen Charakter (§§ 31 Abs.1, 36 BauGB). Überdies sind die Anwendungsvoraussetzungen für die Zulassung der Ausnahmen klar definiert.</p> <p>Bei der Regelung in Ziffer 6.4.5. soll der Bestandsschutz nicht davon abhängig gemacht werden, ob die vorhandenen Nebenanlagen im zeichnerischen Teil dargestellt sind oder nicht. Es handelt sich dabei lediglich um den der Gemeinde bekannten Planstand. Der Bestandsschutz gilt selbstverständlich für alle zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Anlagen. Die</p>	
--	---	--

<p>11. Die Regelung unter B Ziffer 1 zur Dachgestaltung ist rechtswidrig. Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb in einem Bestandsbaug Gebiet 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 (<i>siehe hierzu Urteil des Verwaltungsgeschichtshofes Baden-Württemberg, Az. 3 S 1953/07</i>).</p>	<p>Formulierung wird angepasst, unter Verweis auf den vorigen Absatz wird zudem die Formulierung „im Einvernehmen mit der Gemeinde“ gestrichen.</p> <p>§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO ermächtigt die Gemeinde, zur Durchführung baugestalterischer Absichten über örtliche Bauvorschriften Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zu erlassen. Hierzu gehören auch Dachform und Dachneigung. Mit dieser Ermächtigung räumt die LBO der Gemeinde nicht nur die Befugnis zur Abwehr verunstaltender Anlagen ein, sondern verleiht ihr darüber hinaus das Recht zur positiven Gestaltungspflege. Mit diesen Gestaltungsregelungen soll die Einbindung möglicher neuer Gebäude im Plangebiet in das bestehende bauliche Umfeld und das gewachsene Ortsbild gewährleistet werden. Im Plangebiet sind nämlich ausschließlich Gebäude mit der traditionellen, ortsbildtypischen und hergebrachten Dachform des Satteldachs vorhanden. Es ist ein asymmetrisches Satteldach gegeben,</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p>
--	---	-----------------------------------

	<p>des Weiteren nur symmetrische. Auch im weiteren Umfeld ist das Satteldach nicht nur typisch, sondern prägend. Beide seiner Erscheinungsformen sind weiterhin zulässig, die gestalterische Absicht der Gemeinde der Beibehaltung dieser charakteristischen Dachform kann im Ergebnis mit der örtlichen Bauvorschrift wirksam verfolgt werden. Die zulässigen Dachneigungen entsprechen dem Bestand und ermöglichen große Spielräume. Die angeführte Nachverdichtung wird damit nicht unangemessen beschränkt, ein absoluter Anspruch auf eine solche besteht nicht. Die gewählten Festlegungen ermöglichen in Korrespondenz mit den übrigen Vorgaben eine große und angemessene Bandbreite an Nachverdichtungsmöglichkeiten zur Schaffung von hochwertigem Wohnraum. Unter Abwägung gegen das von der Gemeinde verfolgte, tragfähige Gestaltungskonzept steht hier die Zielsetzung einer „maximalen Nachverdichtung“ unter Nutzung anderer Dachformen (z.B. Flachdächer) zurück. Es werden zudem großzügige Dachaufbauten zugelassen, die nur auf das gestalterisch notwendige Mindestmaß beschränkt sind. Die Dachgeschosse werden somit</p>	
--	---	--

<p>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 tragfähige 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).</p>	<p>angemessen und gut nutzbar und ein angemessener Interessensausgleich erreicht. Für Dachaufbauten sowie weitere untergeordnete Bauteile bestehen überdies Möglichkeiten, von der vorgegebenen Dachform und Dachneigung abzuweichen, damit auch weitergehende gestalterische und bauliche Vorstellungen der Grundstückseigentümer verwirklicht werden können.</p> <p>Die Vorgabe zum Dachmaterial wird gestrichen. Die Festlegungen der zulässigen Dachfarben dienen der Vermeidung gestalterisch unerwünschter Ausreiser, greller und verunstaltend wirkender Farbgebung. Angesichts der großen Bandbreite denkbarer Farbgebungen wurden die zulässigen Farben anhand der im Gebiet vorhandenen Farben festgelegt. Da aber keine sinnvolle und eindeutige Regelung für die beschriebene Fallkonstellation gegeben ist, wird sie ersatzlos gestrichen. Es ist sodann dem gesetzlichen Verunstaltungsverbot überlassen, welche Dachfarben zulässig sind.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p>
---	--	-----------------------------

<p>13. Nach obigen Ausführungen ist auch die Regelung zu den Dachaufbauten im Sinne der Ziff 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.</p>	<p>Die Einschränkung der Zulässigkeit von Dachaufbauten ist auf das zur Sicherstellung einer gestalterisch harmonischen Ausführung sowie zur Erhaltung des Satteldachcharakters nötige Mindestmaß beschränkt. Die Vorgaben dienen dabei zudem dem Zweck, den angestrebten und gewünschten Satteldachcharakter zu erhalten, denn größere Dachaufbauten können dazu führen, dass deren gestalterische Dominanz dermaßen zunimmt, dass der Satteldachcharakter des Gebäudes nicht mehr ausreichend in Erscheinung tritt. Gleiches gilt für die Festlegung von Mindestabständen mehrerer Dachaufbauten untereinander. Die Vorgaben zu Mindestabständen zu First und Ortgang folgen dem Ziel, ein optisches „Umkippen“ der Gebäude zu vermeiden und sichern im Zusammenspiel mit den übrigen Festlegungen das von der Gemeinde verfolgte Gestaltungskonzept.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>14. Die Festsetzung der zwingenden Begrünung 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 Begrünung ist eine derartig hohe Substratstärke nicht erforderlich.</p>	<p>Die Vorgabe der Substratstärke erfolgt, um die mit der Vorgabe einer Dachbegrünung gewünschte ökologische Wirkung sowie Retentionsfähigkeit zu unterstützen bzw. zu sichern. Gerade bei artenreichen, extensiven Begrünungen mit</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p>

<p>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.</p>	<p>höherwüchsigen Pflanzen ist eine höhere Substratstärke in der Regel hilfreich / sinnvoll bzw. Voraussetzung. Vorliegend handelt es sich bei der Vorgabe nicht um eine naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme, weshalb auf die verpflichtende Vorgabe der Substratstärke verzichtet werden kann. Sie wird stattdessen als unverbindlicher Hinweis bzw. Empfehlung formuliert.</p> <p>Mit dieser örtlichen Bauvorschrift verfolgt die Gemeinde das gestalterische Konzept, dass sich die Gebäude hinsichtlich der Fassadengestaltung in den gewachsenen Bestand im Gebiet und im Umfeld einfügen, für den verputzte Gebäude nicht nur typisch, sondern prägend sind. Holzverkleidungen können diesen harmonisch ergänzen bzw. weiterentwickeln. Die Vorgabe „gedeckter Farben“ wird gestrichen, sie scheint erstens Auslegungsprobleme zu beinhalten und zweitens wird eine harmonische Farbgebung im Gebiet bereits durch das gesetzliche Verunstaltungsverbot gesichert. Es kann auch nicht gedeckte Farben geben, die diesem gerecht werden und zu einem harmonischen Gesamtbild beitragen.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt und im Übrigen nicht berücksichtigt.</p>
--	---	---

<p>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.</p>	<p>Diese Ausführungen treffen nicht zu. Zwar ist richtig, dass Hecken per Definition einen gewissen Dichtschluss aufweisen und geschlossene Einfriedungen darstellen, mit dem verfolgten Planungsziel einer offenen Gebietsgestaltung und einer Freihaltung des Streifens zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baufläche wird aber auf eine Begrenzung der Höhe solcher Einfriedungen abgestellt. Es geht also unterhalb der zulässigen Höhe von Einfriedungen von max. 80 cm in diesem Streifen nur insoweit um die Offenheit der Einfriedung, als dass bauliche Einfriedungen nur als offene Zäune zulässig sind; Hecken hingegen werden aus ökologischer und gestalterischer Sicht begrüßt und dürfen daher auch als geschlossene Einfriedung umgesetzt werden. Bei Einhaltung der Höhenbegrenzung wird der gewünschte offene Charakter dennoch erreicht. Zudem wird mit dem Ziel der Höhenbeschränkung auch ein Aspekt der Verkehrssicherheit verfolgt, nämlich die Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum und den angrenzenden Flächen.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p>
---	---	-----------------------------------

<p>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.</p>	<p>Die örtliche Bauvorschrift Ziffer 5 kodifiziert unter anderem Folgendes:</p> <p><i>Nicht zulässig sind Beläge aus wassergebundener Decke und herkömmlichen Pflasterungen (Pflasterdecke oder Plattenbelag mit Fugenverguss oder vermörtelten Fugen) sowie Asphalt- und Betondecken und sonstige wasserundurchlässige Beläge.</i></p> <p>Die in Klammern aufgeführten Beläge sind dabei Definition für unzulässige herkömmliche Pflasterungen. Der behauptete Widerspruch besteht daher nicht, die Vorschrift ist in sich stringent und rechtmäßig.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>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.</p>	<p>Die Erhöhung des Stellplatzschlüssels erfolgt wie in der Begründung ausgeführt aus Gründen des Verkehrs. Das enge und bereits stark belastete öffentliche Straßennetz im Plangebiet und umliegend ist nicht in der Lage, den aus einer mit der Planung auch angestrebten Erhöhung der Wohndichte resultierenden zusätzlichen Parkierungsbedarf abzudecken. Zutreffend ist aber, dass eine weitergehende Regelung zur Ausgestaltung der Stellplätze über örtliche Bauvorschriften nicht möglich ist. Die Anforderungen an Stellplätze</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p>

<p>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 Darstellung, 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.</p>	<p>(„Eignung“) ergeben sich aus § 37 LBO sowie der Garagenverordnung. Die fraglichen Vorgaben werden daher gestrichen.</p> <p>Mit dieser Gestaltungsvorschrift wird das Ziel verfolgt, potentiell verunstaltend wirkende Nebengebäude mit anderer Fassadengestaltung, wie z.B. (See)Container, die andernfalls bei dauerhafter Nutzung als Gebäude (bei Erfüllung des Anlagenbegriffs nach der LBO) ebenfalls zulässig wären, auszuschließen und ein harmonisches Einfügen von Nebengebäuden in das gestalterische Ortsbild sicherzustellen. Da zwischenzeitlich auch gestalterisch hochwertige Nebengebäude aus Metall am Markt zunehmen und im Hinblick auf ihre Lebensdauer vorteilhaft sein gegenüber Holzgebäuden sein können, wird die Vorschrift angepasst, sodass auch diese zulässig sind. (See)Container und vergleichbare Ausführungen bleiben unzulässig. Die Vorgabe von „gedeckten Farben“ wird unter Verweis auf die vorigen Ausführungen gestrichen.</p>	<p>Wird teilweise berücksichtigt.</p>
--	--	---------------------------------------

<p>Insgesamt leidet der Entwurf des Bebauungsplanes an ganz erheblichen Mängeln, sodass dieser so keinen Bestand haben kann.</p>	<p>Die Gemeinde ist der Auffassung, dass mit Einarbeitung der aus den vorgenannten Ausführungen resultierenden Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ein Planwerk vorliegt, das die behaupteten Mängel nicht aufweist, den rechtlichen Vorgaben folgt und einen angemessenen und gerechten Ausgleich zwischen öffentlichen und privaten Belangen herstellt; dies unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben sowie unter Erreichung der städtebaulich gewünschten und mit der Planung verfolgten Zielen, vor allem der Nachverdichtung und Innenentwicklung unter gleichzeitiger Wahrung des Gebietscharakters, des gewachsenen Ortsbildes, der Baugebietsstruktur sowie einer angemessenen, der Topographie und dem Straßenverlauf angepassten Höhenentwicklung.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p>
--	--	-----------------------------------