

Datum	TöB	Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag
28.01.2020	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald	<p>FB 410 - Baurecht und Denkmalschutz</p> <p>3.1 Aus der Begründung geht hervor, dass der bisherige Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Im Gässle“ aus dem Jahr 2009 nicht mehr umgesetzt werden soll. Da zudem Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Plans bestehen, hat sich die Gemeinde zu einer Neufassung des Bebauungsplans entschieden.</p> <p>Wird ein VEP nicht innerhalb der Durchführungsfrist durchgeführt, soll der Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufgehoben werden. Erst recht gilt dies, wenn endgültig feststeht, dass die Planung nicht mehr verwirklicht werden soll. Die Aufhebung im vereinfachten Verfahren bedarf der Berücksichtigung im Satzungstext, bei der Durchführung des Verfahrens und der Beteiligung, sowie bei der Beschlussfassung. Hierauf hatten wir bereits im Rahmen der ersten Offenlage hingewiesen.</p> <p>3.2 Bei Ziffer 4.1 Satz 2 der örtlichen Bauvorschriften (Stellplatzverpflichtung) handelt es sich nicht um eine bloße Vorschrift zur Rundung von Dezimalstellen. Vielmehr trifft sie eine eigenständige Regelung über die Anzahl notwendiger Stellplätze, die sich umso stärker auswirkt, je mehr Wohneinheiten in einem Gebäude vorhanden sind. So sind bspw. bei 3 Wohnungen (rechnerisch $3 \times 1,5 = 4,5$) insgesamt 6 Stellplätze für das Gebäude nachzuweisen, bei 5 Wohnungen (rechnerisch $5 \times 1,5 = 7,5$) dagegen bereits 10 Stellplätze.</p> <p>Ein solch wachsender, exponentieller Anstieg kann sich nicht aus einer Vorschrift ergeben, mit der lediglich die Rundung von Dezimalstellen bezweckt werden soll.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es bedarf keiner expliziten Aufhebung der Vorgängerpläne. Unabhängig davon, ob diese rechtswirksam waren oder nicht, überlagert der vorliegende Plan die Vorgängerpläne in seinem Geltungsbereich.</p> <p>Den Anregungen wird dahingehend gefolgt, dass die Festsetzung wie folgt geändert wird: <i>Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.</i></p>

Datum	TöB	Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag
		<p>Die Regelung führt außerdem dazu, dass Gebäude mit einer Anzahl an Wohnungen, die eine Stellplatzverpflichtung ohne Dezimalstellen auslösen, bessergestellt werden. So besteht bspw. bei 4 Wohnungen eine Verpflichtung zur Herstellung von 6 Stellplätzen (ebenso wie bei 3 Wohnungen), bei 6 Wohnungen wäre sogar ein Stellplatz weniger als bei 5 Wohnungen nachzuweisen (9 Stellplätze).</p> <p>Da auch nicht von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festzusetzen, sollte die Vorschrift nochmals kritisch geprüft werden.</p> <p>Dabei sollte sich die Gemeinde primär damit auseinandersetzen, ob überhaupt ein Bedarf für eine Regelung zur Stellplatzpflicht besteht. Sofern keine Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung zusätzliche Maßnahmen erfordern, erscheint ein Verweis auf die geltende Stellplatzsatzung der Gemeinde in der Begründung ausreichend. Auf eine örtliche Bauvorschrift könnte somit verzichtet werden.</p> <p>3.3 Gemäß Punkt 2.3.1 der örtlichen Bauvorschriften sind Außenwandflächen zu mindestens 80 % als hell getönte Flächen auszubilden. Das Gebot der Normenklarheit und Bestimmtheit erfordert die Erkennbarkeit des vom Normgeber gewollten Regelungsinhalts. Nicht eindeutig nachvollziehbar ist, ob das genannte Farbspektrum für sämtliche Fassadenflächen gelten soll oder lediglich für die Vorgabe der 80 % als hell getönte Flächen. Im Umkehrschluss könnten die restlichen 20 % der Fassadengestaltung auch in nicht hell getönten Farben erfolgen. Wir regen an, die konkrete Zielsetzung der Regelung zu prüfen und diese eindeutig klarzustellen.</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass auf einen Flächenbezug verzichtet wird: <i>Außenwandflächen sind in hell getönten Farben zu halten. ...</i></p>

Datum	TöB	Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag
		<p>Vor dem Hintergrund der Bestimmbarkeit wird das zulässige Farbspektrum auf detailliert benannte Farbeigenschaften nach dem sog. Natural Color System beschränkt. Dieses Farbspektrum dürfte sich allerdings dem durchschnittlichen Bürger nicht ohne weiteres erschließen.</p> <p>Wird in den textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes bzw. in den Regelungen der Örtlichen Bauvorschriften auf andere „Regelwerke“ – wie hier auf das sog. Natural Color System – verwiesen und ergibt sich erst aus diesem, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben zulässig ist, muss der Satzungsgeber sicherstellen, dass die Regelungsbetroffenen sich auch vom Inhalt dieser Vorgaben verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können. Das kann die Gemeinde z.B. dadurch bewirken, dass sie das in Bezug genommene Regelungssystem bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften eingesehen werden kann, zur Einsichtnahme bereithält und hierauf in der Satzungsurkunde hinweist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.2010, 4 BN 21.10; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 29.07.2015, 3 S 2492/13, VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.08.2018, 3 S 1523/16 - juris).</p> <p>Wir regen deshalb an, das zulässige Farbspektrum zur besseren Nachvollziehbarkeit für den interessierten Bürger in geeigneter Form abzubilden bzw. das „Natural Color System“ unter Verweis in der Satzung zur Einsichtnahme bereitzuhalten.</p> <p>3.4 Sofern die Bebauungsplansatzung nicht als gebundenes Gesamtexemplar gefertigt wird, regen wir an, aus Gründen der Rechtssicherheit nicht nur die Gemeinsame Satzung und den zeichnerischen Teil auszufertigen, sondern auch Ausfertigungsvermerke auf den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften anzubringen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

Datum	TöB	Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschlag
		<p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns vorgetragenen Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet werden.</p> <p>Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Planfassung des Bebauungsplanes. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.</p> <p>Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald bitten wir um Übersendung der Planunterlagen in digitaler Form möglichst im Raster- (tif, tfw und pdf) als auch in Vektorformat (bevorzugt: shape; alternativ: dxf, dwg) an die E-Mail-Adresse gis@lkbh.de.</p> <p>Die digitalen Datensätze benötigen wir erst nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Pläne und immer ergänzend (!) zur Papierfassung. Die digitalen Unterlagen sollten mindestens das Datum der Ausfertigung und der Rechtswirksamkeit, das Papierformat immer auch noch die Unterschrift des Bürgermeisters enthalten. Zur Möglichkeit die Pläne einzuscannen verweisen wir auf unser Schreiben vom 30.06.2014.</p>	<p>Erfolgt so.</p> <p>Erfolgt so.</p> <p>Erfolgt so.</p> <p>Erfolgt so.</p> <p>Erfolgt so.</p>

