

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Gemeinderat
am 24.11.2020
Beschluss**

öffentlich

Antrag eines Bürgers auf Änderung des Bebauungsplans „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II,, hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für das Flst. 3122/7, in der Hohewartstraße in 71144 Steinenbronn

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt - entsprechend der Empfehlung der Verwaltung - dem Antrag des Bürgers vom 18.08.2020, eingegangen bei der Gemeinde Steinenbronn am 20.08.2020, auf Änderung des Bebauungsplans „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für das Flst. 3122/7, in der Hohewartstraße in 71144 Steinenbronn nicht zu.

II. Sachdarstellung

Ausgangssituation:

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle zunächst vollumfänglich auf die Sitzungsvorlage GRDS-Nr. 2020/129 (siehe Anlage 2 – öffentlich) verwiesen.

Am 22.09.2020 beschloss der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung bei Tagesordnungspunkt 9) „Antrag eines Bürgers auf Änderung des Bebauungsplans „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für das Flst. 3122/7, in der Hohewartstraße in 71144 Steinenbronn“, dass diese Angelegenheit solange vertagt wird, bis eine abschließende Entscheidung durch das Landratsamt Böblingen als Untere Baurechtsbehörde über den Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Geräteschuppen ergangen ist.

Mit Entscheidung des Landratsamtes Böblingen – Bauen und Umwelt – vom 12.10.2020 (siehe Anlage 9 – öffentlich) wurde nun der Antrag auf Genehmigung der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Geräteschuppen in Steinenbronn, Hohewartstraße, Flst.-Nr. 3122/7 abgelehnt (Ziffer 1). Grundlage und Bestandteil dieser Entscheidung sind die von dem Bauherrn eingereichten Planunterlagen, bestehend aus dem Lageplan bzw. der Lageplanskizze vom 30.06.2020 sowie den Bauzeichnungen vom 22.06.2020. Die Ablehnungsentscheidung wurde wie folgt begründet: „*Nachdem das Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I +II“ liegt, richtet sich die Zulässigkeit nach § 30*

Abs. 1 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht. Das betreffende Baugebiet ist als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Gemäß § 8 (3) Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) können in Gewerbegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Voraussetzungen liegen beim vorliegenden Baugesuch nicht vor. Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich nachweislich weder um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind noch um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Damit liegen die gesetzlichen Voraussetzungen des § 8 BauNVO 1990 nicht vor.

Durch das geplante Bauvorhaben werden die Grundzüge der Planung i.S.d. § 31 Abs. 2 BauGB berührt. Mit den Grundzügen der Planung ist eine Abweichung nur vereinbar, wenn die vom Plan angestrebte und in ihm zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird, d.h. wenn angenommen werden kann, die Abweichung liege (noch) im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte. Der Plangeber des Bebauungsplans „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I+II“ hat das Gebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, damit war der Wille einer Wohnbebauung nicht gegeben. Lediglich eine Ausnahme nach § 8 (3) BauNVO hätte unter den Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen werden können. Gemessen an diesen Vorgaben würde eine Befreiung hier die Grundzüge der Planung i.S.d. § 31 Abs. 2 BauGB berühren. Das geplante Bauvorhaben würde diesen Leitlinien widersprechen. Dies ergibt sich bereits daraus, dass es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um ein Wohngebäude und nicht um einen Gewerbebetrieb handelt. Auch liegt keine Ausnahme des § 8 Abs. 3 BauNVO 1990 vor. Demnach ist der Antrag auf Genehmigung eines Einfamilienhauses mit Geräteschuppen abzulehnen. (...)“.

Aufgrund der nun vorliegenden Ablehnungsentscheidung des Landratsamtes Böblingen vom 12.10.2020 gilt es jetzt über den Antrag des Bürgers vom 18.08.2020, eingegangen bei der Gemeinde Steinenbronn am 20.08.2020, auf Änderung des Bebauungsplans „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für das Flst. 3122/7, in der Hohewartstraße in 71144 Steinenbronn abschließend zu beschließen.

Rechtliche Würdigung:

1. Voraussetzungen für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens

Grundsätzlich haben die Gemeinden in eigener Verantwortung die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Dabei ist ihnen ein Planungsermessen eingeräumt, das neben dem „Wie“ auch das „Ob“ und „Wann“ der planerischen Gestaltung umfasst. Grundsätzlich bleibt es der Einschätzung der Gemeinde überlassen, ob sie einen Bebauungsplan aufstellt, ändert oder aufhebt. Maßgebend sind ihre eigenen städtebaulichen Vorstellungen.

Das Planungsermessen erstreckt sich auch auf die Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Die - allgemein in § 1 Abs. 1 BauGB

umschriebene - Aufgabe der Bauleitplanung und die daraus folgende Befugnis und ggf. Verpflichtung zur Bauleitplanung nach § 1 Abs. 3 BauGB sind objektiv-rechtlicher Natur, d.h. die Gemeinden werden hierbei ausschließlich im öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und nicht auch im individuellen Interesse Einzelner tätig. Dementsprechend stellt § 1 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 8 BauGB klar, dass auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen kein Anspruch besteht. Die Gemeinde soll insoweit von äußeren Zwängen freigehalten werden.

Der Antragsteller hat am 26.06.2017 das Grundstück (Flst.-Nr. 3122/7) durch Kaufvertrag erworben und ist seit dem 08.04.2020 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Bereits zum Zeitpunkt des Kaufvertrages war das Grundstück mit dem Bebauungsplan „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II“ überplant, um die vorhandenen Geh- und Fahrrechte weiterhin zu sichern und ein Gebiet mit eingeschränkten Gewerbegebiet sowie Mischgebiet zu schaffen. Das Ziel der Planung, die gewünschte städtebauliche Struktur zu entwickeln, stellt einen öffentlichen Belang dar.

1.1 Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

Der Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung steht grundsätzlich nicht entgegen, dass sich der Bebauungsplan nur auf ein Grundstück beschränkt (BVerwG, Beschluss vom 16.08.1993 - 4 NB 29.93 - ZfBR 1994, 101). Auch wenn das Merkmal der Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur bei groben und einigermaßen offensichtlichen Missgriffen eine wirksame Schranke der gemeindlichen Planungshoheit darstellt, bleibt doch die Forderung unberührt, dass jede Bauleitplanung auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet zu sein und diese zu gewährleisten hat (BVerwG, Urteil vom 22.01.1993 - 8 C 46.91 - BVerwGE 92, 8).

Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe ist hier – aus Sicht der Verwaltung - die städtebauliche Erforderlichkeit der Änderungsplanung zu verneinen, da mit der vom Antragsteller gewählten punktuellen Änderung eine auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtete schlüssige Gesamtkonzeption der Gemeinde Steinenbronn fehlt. Mit dem noch wirksamen Bebauungsplan „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II“ hat die Gemeinde Steinenbronn ersichtlich eine planerische Konzeption verfolgt, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans unterschiedliche Bebauungsmöglichkeiten vorsah, wobei das Maß der baulichen Nutzung je nach Flst. bestimmt wurde.

Bei der Ortsbegehung durch das Ortsbauamt der Gemeinde Steinenbronn wurde deutlich, dass in dem Mischgebiet bereits zum jetzigen Zeitpunkt ein deutliches Überwiegen der Wohnnutzung festzustellen ist. Eine ausreichende Durchmischung i.S.v. § 6 Abs. 1 BauNVO 1990 ist daher nicht mehr gegeben. Vielmehr hat es den Anschein, dass die Plangebiete „eingeschränktes Gewerbegebiet“ sowie „Mischgebiet“ hinsichtlich der Flst. 3122/1, 3122/2, 3122/3 und 3122/5 in den vergangenen Jahren nach und nach in ein „Allgemeines Wohngebiet“ gekippt sind. Dies hat zur Folge, dass zum einen eine den Gebietscharakter „Mischgebiet“ zwingend prägende Durchmischung des Gebiets mit einem bedeutenden Gewerbeanteil auf Dauer nicht mehr möglich ist und zum anderen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Flst. 3122/1, 3122/2, 3122/3 und 3122/5 funktionslos und damit unwirksam geworden sind. Die Verhältnisse in dem Bereich, für den die

Festsetzungen galten, haben sich so entwickelt, dass eine Verwirklichung der Festsetzungen auf nicht absehbare Zeit ausgeschlossen ist. Diese Tatsache ist auch so offenkundig, dass ein Vertrauen auf die Fortgeltung der Festsetzungen nicht mehr schutzwürdig ist.

Lediglich auf dem Grundstück, Flst. 3122/7, ist derzeit eine gewerbliche Nutzung – wie im Bebauungsplan festgesetzt - noch umsetzbar. Allerdings ist hierbei zu sehen, dass sich in den seit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II“ vergangenen 14 Jahren die Grundzüge der Planung geändert haben. So existieren zum heutigen Zeitpunkt die ursprünglich vorhandenen Geh- und Fahrrechte nicht mehr vollumfänglich. Es besteht nur noch eine Grunddienstbarkeit „Geh- und Fahrrecht“ zugunsten der Grundstücke, Flst. 3122/3 und 3122/5 und zulasten des Flst. 3122/7.

Auch wenn sich die Grundzüge der Planung nunmehr erheblich geändert haben, so ist die Gemeinde Steinenbronn dennoch gesetzlich nicht dazu verpflichtet, den Bebauungsplan „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II“ zu ändern. Eine Änderung des Bebauungsplans kommt nur dann in Betracht, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (siehe oben).

Die Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist nicht gegeben, wenn die Gemeinde sich nicht von städtebaulichen Motiven im Sinne von § 1 Abs. 5 und 6 BauGB leiten lässt, sondern die Planung ausschließlich im privaten Interesse einzelner Personen erfolgt (reine Gefälligkeitsplanung). So liegt hier der Fall, da eine Änderung des Bebauungsplans zugunsten des Eigentümers des Flst. 3122/7 lediglich die Interessen des Antragstellers bedienen würde. Daran ändert auch die Tatsache, dass eine Unterschriftenliste der Anwohner vorliegt, welche den Bau eines Wohnhauses befürworten, nichts.

Die Verwaltung verkennt nicht, dass im Gemeindegebiet ein hoher Bedarf an Wohnraum besteht und eine Nachverdichtung grundsätzlich äußerst wünschenswert ist, um bestehende Baulücken zu schließen. Die Nachverdichtung kann zudem eine den Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB entsprechende planerische Konzeption darstellen, wie zum Beispiel hier im Wege der Zulassung von zusätzlichem Wohnraum. Aus Sicht der Verwaltung ist die Verdichtung im Innenbereich der Gemeinde sicherlich einer weiteren Nachversiegelung im Außenbereich vorzuziehen. Allerdings ist die Beschränkung einer Bebauungsplanänderung auf ein einziges Grundstück als Gefälligkeitsplanung solange anzusehen, wie es nicht städtebauliches Ziel der Gemeinde ist, in ihrem Gemeindegebiet insgesamt oder zumindest in abgegrenzten Teilen davon, eine entsprechende Verdichtung planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die Verwaltung sieht derzeit das städtebauliche Ziel der Verdichtung im Gemeindegebiet insgesamt oder zumindest in abgegrenzten Teilen davon nicht.

1.2 Städtebauliche Motive im Sinne von § 1 Abs. 5 und 6 BauGB

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie

sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Diesen konkretisierten Aufgabenbeschreibungen als grundsätzlichen Planungszielen in § 1 Abs. 5 BauGB folgt in § 1 Abs. 6 BauGB ein Katalog der bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der

- Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
 - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
8. die Belange
 - a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
 - b) der Land- und Forstwirtschaft,
 - c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
 - d) des Post- und Telekommunikationswesens,
 - e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
 - f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,
 9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
 10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,
 11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,
 12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,
 13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.

Sollte sich die Gemeinde Steinenbronn für die beantragte Änderung des Bebauungsplans „Sindelfinger Straße/Hohewartstraße I und II“ entscheiden, so hätte dies zur Folge, dass zum einen die Planungsziele nach § 1 Abs. 5 BauGB nicht beachtet worden wären sowie zum anderen der Belang nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB nicht bei der Abänderung des Bebauungsplans berücksichtigt worden wäre.

Auch darf nicht übersehen werden, dass grundsätzlich der Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG) Anwendung finden muss. Diesbezüglich ist festzustellen, dass eine Änderung des Bebauungsplans zugunsten des Antragstellers zu einer erheblichen Wertsteigerung von dessen Grundstück, Flst. 3122/7, führen würde. Die Eigentümer der Flst. 3122/1, 3122/2, 3122/3 und 3122/5 hingegen würden aufgrund einer Änderung des Bebauungsplans – wie vom Antragsteller beantragt – keinen positiven Nutzen haben und auch keine Wertsteigerung für deren Grundstücke erzielen. Damit läge ein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz vor.

Ergebnis:

Wegen der fehlenden Begründbarkeit des Planerfordernisses für eine Bebauungsplanänderung würde sich der Bebauungsplan gegenüber Dritten rechtlich

angreifbar machen. Gerade auch, weil die Überbaubarkeit nur für einen sehr kleinen Teil vorgesehen wäre, sodass es sich bei dieser individuellen Änderung um einen "Briefmarkenplan" bzw. eine Gefälligkeitsplanung handeln würde.

Zudem hätte die Bebauungsplanänderung hinsichtlich dieser Fläche hohe Kosten für Ausgleich und Ersatz zur Folge, da die entfallende Grünfläche an andere Stelle, mangels Möglichkeiten nicht im Bebauungsplanbereich, sondern außerhalb, geschaffen werden müsste. Sollte eine Änderung für die Fläche angestrebt werden, entstehen hierdurch nicht unerhebliche Kosten.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass eine Bebauungsplanänderung die Arbeitszeit von Mitarbeitern bindet und damit die Bearbeitung anderer wichtiger Verwaltungstätigkeiten verschiebt. Aufgrund der formalen Vorgaben und des zeitaufwendigen Verwaltungsverfahrens ist bei der Änderung des Bebauungsplanes von einer reinen Bearbeitungszeit von ca. vier Wochen auszugehen. Insgesamt ist eine Verfahrensdauer von drei bis sechs Monaten einzuplanen.

Abschließend schlägt die Verwaltung vor, den Antrag des obigen Antragstellers zu einem späteren Zeitpunkt nochmal aufzugreifen, wenn sich die Gemeinde allgemein um die innerörtlichen Potenziale für eine Wohnbebauung kümmern möchte – dann geht es, auch im Sinne der Gleichbehandlung, um mehrere Fälle und nicht nur isoliert um das persönliche Anliegen des obigen Antragstellers.

Anlagen:

1. Lageplan (öffentlich)
2. Sitzungsvorlage GRDS 2020-129 (öffentlich)
3. Antrag Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren (öffentlich)
4. Begründung Sindelfinger Straße -Hohewartstraße I und II (öffentlich)
5. Ausschnitt Bebauungsplan (öffentlich)
6. Bilder Vorort und nähere Umgebung (nicht öffentlich)
7. Prüfung der Befangenheit (nicht öffentlich)
8. Unterschriften (nicht öffentlich)
9. Ablehnungsentscheidung des LRA BB vom 12.10.2020 (öffentlich)