

[REDACTED]
26736 Krummhorn

[REDACTED]
An die Gemeinde Südbrookmerland
und an alle im Rat vertretenen Fraktionen

22. Juli 2023

per E-Mail: info@suedbrookmerland.de

Stellungnahme zum Bebauungsplans 7.08 (Krummer Weg) in den Ortsteilen Moordorf und Victorbur der Gemeinde Südbrookmerland

Sehr geehrte Damen und Herren.

Ihre Planung zur Änderung des B-Plans weist meines Erachtens Mängel auf, die noch behoben werden müssen.

Ich möchte vorausschicken, dass die im Rahmen der von den Gemeinden verantworteten Bauleitplanungen häufig gegenüber den übergeordneten Rechtsnormen weitergehende Einschränkungen der grundgesetzlich und aus dem Eigentumsrecht abgeleiteten Baufreiheit enthalten. Sie sind nur in dem Maße zulässig, als sie im Sinne öffentlicher Belange gerechtfertigte Ziele verfolgen, erforderlich, geeignet und angemessen sind. Mit den Festsetzungen muss das Ziel demnach auch erreicht werden können und es muss das dafür jeweils mildeste Mittel gewählt worden sein.

In dem Maße, wie Anforderungen und Einschränkungen diesen Bedingungen nicht genügen, sind sie unzulässig und rechtsunwirksam.

In Textlichen Festsetzungen:

2. Festlegung der Höhenlage ist unnötig restriktiv geregelt

a) Mangelnde Begründung der Einschränkungen zur Höhenlage

Das sehr enge Fenster für die Höhenlage der Erdgeschossfußböden wird im Text der Begründung (7.3) zum allein damit gerechtfertigt, dass damit die einheitliche Auffüllung der Grundstücke als wichtig für die Entwässerung gewährleistet werde.

Tatsächlich aber darf kein Baugrundstück Oberflächenwasser an Nachbargrundstücke abgeben und diese damit belasten. Die ordnungsgemäße Entwässerung ist daher je Baugrundstück durch die Eigentümer unabhängig von der eigenen Höhenlage oder der Höhenlage benachbarter Grundstücke zu gewährleisten.

Die Anforderungen an die Höhenlage der Erdgeschossfußböden ist insofern unbegründet und rechtsunwirksam. Sie schränkt die grundgesetzlich verankerten Eigentumsrechte (Baufreiheit) ohne Begründung und ohne Erfordernis ein.

b) Bezugshöhe für Eckgrundstücke ist unbestimmt

Für den Fall, dass noch eine Begründung für die Festsetzung der Höhenlagen gefunden werden kann:

Die festgesetzte Höhenlage ist bezogen auf die Höhe der Straßenmitte an der Stelle, wo sie die Mittelachse des Grundstücks schneidet. Für Eckgrundstücke treffen dadurch zwei verschiedene Höhenlagen als Bezugshöhen zu. Deshalb ist die Vorschrift für Eckgrundstücke weiter zu konkretisieren - z.B. so:

"Bei Eckgrundstücken ist der höhere der so ermittelten Bezugspunkte maßgeblich."

d) Höhenlage in besonderen Fällen

Sollte noch eine Begründung zur restriktiven Festlegung zur Höhenlage von Fußböden nachgeliefert werden können, darf sie sich lediglich auf städtebauliche Wirkungen beziehen. Regelungen dürfen sich nicht auf Gebäudeinneres beziehen, wenn davon keine städtebauliche Wirkung ausgeht, die als erheblich störend in Erscheinung treten kann..

Die derzeitige Festsetzung verhindert Kamingruben und ähnliche Absenkungen oder Erhöhungen in Teilbereichen, jedenfalls solche, die um mehr als 30 Zentimeter von der Höhenlage angrenzender Fußbodenbereiche abweichen, obwohl davon keine störenden städtebaulichen Wirkungen ausgehen können. Jedenfalls insofern greift die Regelung zu weit in die Baufreiheit ein.

Die Regelung verhindert jedoch auch größere Geschossversprünge, wie sie typisch sind für die sehr kompakten Split-Level-Hausformen. Bei ihnen liegen beispielsweise zwei Drittel des Erdgeschossfußbodens ebenerdig, während ein Drittel um ein halbes Geschoss nach oben versetzt ist. Darunter befindet sich gewöhnlich noch eine Souterrainebene. Die Begründung zum Ausschluss solcher Haustypen ist ebenfalls nicht gegeben, wäre aber erforderlich. Auch insofern muss die Regelung als als unbegründet und damit rechtsunwirksam gelten.

3. Bauweise in bedenklicher bzw. unzulässiger Weise beschränkt

a) Beabsichtigter Ausschluss Flächen sparender Bauweisen problematisch

Aus der Begründung lässt sich vage ableiten, dass Hausreihungen (Reihenhäuser, Gartenhofhäuser), die nach den Regelungen der BauNVO in der offenen Bauweise bis zu einer Gesamtlänge von 50 Metern zulässig sind, ausgeschlossen werden sollen. Wäre das der Fall, würde auch der Bau von drei Reihenhäusern mit einer Gesamtlänge von 18 Metern unzulässig sein. Es ist aber nicht erkennbar, welche störende städtebauliche Wirkung, die von einem Doppelhaus mit einer Gesamtlänge von 18 Metern nicht ausgeht, zur Unzulässigkeit führen könnte.

Wird eine Längenbeschränkung auf 18 Meter städtebaulich begründet, dann muss das unabhängig von Hausformen gelten.

b) Beabsichtigte Wirkung der Längenbeschränkung tritt nicht ein

Gemäß BauNVO und gemäß der Art der Formulierung zur Längenbeschränkung in den Textlichen Festsetzungen sind gereihete Bauformen grundsätzlich zulässig. Die Formulierung schließt sie nicht aus und regelt die Längenbeschränkung lediglich für Einzel- und Doppelhäuser. Reihenhäuser und gereihete Gartenhofhäuser bleiben unregelt und sind daher bis zu einer Gesamtlänge von 50 Metern zulässig.

Die Regelung ist weiter zu konkretisieren und zu begründen oder zu streichen.

c) Nur geringe Beachtung der allgemeiner Anforderungen nach dem BauGB

Die §§ 1 und 1a des BauGB stellen die Anforderung an Bauleitpläne zu einem sparsamen Umgang mit Fläche und Naturressourcen. Flächen und Ressourcen sparende Bauweisen von Einfamilienhäusern sind insbesondere Reihenhäuser und Gartenhofhäuser, die in der offenen Bauweise nach den Regeln der BauNVO bis zu einer Gesamtlänge von 50 Metern zulässig sind. Nach den Anforderungen des BauGB soll die Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung auch Vorrang vor dem Verbrauch von Flächen des Außenbereichs haben. Einen solchen Außenbereich stellte das Plangebiet zuvor dar.

Ihr hier offenbar beabsichtigter Ausschluss von Formen des Einfamilienhauses, welche besondere Eignung zur Nachverdichtung und zur Einsparung von Flächen und Ressourcen hätten, widerspricht den Anforderungen des BauGB besonders stark durch die Längenbeschränkung, die auf gut ein Drittel der Regelausdehnung reduziert werden soll und damit Flächen sparende Bauweisen so gut wie ausschließt.

Da es sich um einen Außenbereich handelt, der weitgehend von bebauten Grundstücken umgeben ist, insofern auch als ein Außenbereich im Innenbereich angesehen werden könnte, wären in weiten Teilen des Plangebiets verdichtete Bauweisen möglich, die von dort aus kaum einen nennenswerten bzw. störenden Einfluss auf das Ortsbild hätten, mit dem ja die Regelung begründet wird. Mindestens für Teilbereiche mangelt es daher an einer ausreichenden Begründung. Für sie ist die einschränkende Regelung ungerechtfertigt und daher aufzuheben.

d) Städtebaulich ungerechtfertigte Ungleichbehandlung

Die für Einzelhäuser festgelegte Längenbegrenzung von 18 Metern gilt für Quer- wie Längsausdehnungen und ermöglicht Grundflächen von bis zu 18 mal 18 Metern. Entsprechend wird für Doppelhaushalten eine Höchstlänge von 9 Metern festgesetzt - ebenfalls geltend für beide Richtungen. Das Doppelhaus darf insgesamt daher nur eine Ausdehnung von höchstens 9 mal 18 Metern annehmen. Das ist die Hälfte der Ausdehnung von Einzelhäusern. Weshalb ein Doppelhaus insgesamt nur die Hälfte der Größe eines Einzelhauses haben darf, ist nicht nachvollziehbar.

Die weitere Einschränkung für die Gesamtausdehnung von Doppelhäusern gegenüber Einzelhäusern ist überzogen, unangemessen und städtebaulich weder begründet noch begründbar. Sie kann daher keine Rechtskraft erlangen.

7. Oberflächenbefestigung unzulässig eingeschränkt

Es wird festgesetzt, dass zur Befestigung von Wegen und Zufahrten nur Pflastersteine oder Platten verwendet werden dürfen, die in einem Bett aus Sand oder Mineralgemisch lagern.

a) Mangelnde Bestimmtheit des Begriffs Platte

Die Formulierung soll das großflächige Betonieren, das zum Beispiel für Terrassenbereiche gerne gewählt wird, und das insoweit fugenlose Befestigen offenbar ausschließen. Jedoch gelingt das mit der getroffenen Formulierung nicht. Eine durchgehende Betonplatte, die auf einem Sandbett hergestellt wurde, ist eben auch eine Platte und würde der Festsetzung entsprechen.

Der Vorschrift mangelt es insofern an Bestimmtheit und an Eignung, das angestrebte Ziel auch zu erreichen. Sie ist daher nachzubessern oder zu streichen.

Mindestens müsste der Fugenanteil oder aber ein maximales Format für Pflastersteine und Platten festgelegt werden. Und es muss in die Vorschrift aufgenommen werden, dass die Fugen nicht wasserundurchlässig gefüllt werden dürfen.

b) Unzulässige Beschränkungen zum Befestigungsmaterial

Völlig unverständlich an der Vorschrift ist, dass als besonders ökologisch geltende Befestigungsarten wie Schotterrasen (Zufahrten, Stellplätze), Holzdecks (Terrassen) oder wassergebundene Decken (Wege) ausgeschlossen werden. Gerade diese Befestigungsmaterialien vermindern die Aufheizung und steigern die Versickerungsraten erheblich. Ihr Ausschluss ist städtebaulich oder ökologisch nicht begründet und auch nicht begründbar.

Die Vorschrift ist insofern unbegründet, unverhältnismäßig und zu weit gehend, weshalb sie keine Rechtskraft entfalten kann.

c) Unzulässige Beschränkungen zum Bettungsmaterial

Für das Bettungsmaterial von Oberflächenbefestigungen soll nur Sand oder ein Mineralgemisch zugelassen sein. Im Platz-, Wege- und Straßenbau wird damit ein Material bezeichnet, das aus natürlichem Gestein besteht, Steinbrüchen entnommen und zu einer definierten Körnung gebrochen wird. Im vorliegenden Fall könnte aber unter Terrassendecks aus Holz auch grober Kies und unter Pflasterungen auch ein

Recyclingmaterial aus Beton oder Ziegel verwendet werden. Der Ausschluss dieser Materialien ist unter ökologischem Aspekt kontraproduktiv und unbegründbar und städtebaulich völlig irrelevant.

Die Vorschrift ist unbegründet und überflüssig, sogar ökologisch schädlich. Sie ist zu streichen oder nachzubessern.

Ein Gebot, dass die Bettungsmaterialien wasserdurchlässig sein müssen, würde völlig ausreichen, ökologisch wünschenswerte Versickerungsraten zu erreichen.

9. Außenbeleuchtung sollte weiter eingeschränkt werden

Es ist anzuerkennen, dass Regelungen zu einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung getroffen werden. Leider verhindert die Regelung nicht den vielfach anzutreffenden Einsatz von Leuchten, lediglich der Beleuchtung von Gartenanlagen oder Lichteffekten an Fassaden dienen.

Es ist daher zu empfehlen, die Regelungen so zu ergänzen, dass Außenleuchten lediglich zur Beleuchtung befestigter Flächen eingesetzt werden dürfen.

In den Örtlichen Bauvorschriften

1. Festsetzungen zur Dachform stehen außerhalb der Ermächtigungsgrundlage

Gemäß Begründung soll das Hauptmerkmal der Dachformen der so genannten „Plaatsen“, welche für Ostfriesland typisch seien, hier auch im Kleinen noch erkennbar gemacht werden, obwohl sich hier die einst durch die Plaatsen geprägten Dorfstrukturen nicht verwirklichen ließen.

Es wird demnach begründet mit hier nicht zu verwirklichen Dorfstrukturen, die aber anderswo und zu früheren Zeiten in Ostfriesland typisch gewesen seien. Das verlässt die Ermächtigungsgrundlage. Würde eine solche Gestaltungsvorschrift rechtmäßig sein, dann würde das ja in ganz Ostfriesland gelten. § 84 NBauO beschränkt die Möglichkeit zum Erlass einer solchen Vorschrift jedoch auf bestimmte Teile eines Gemeindegebiets. Nicht einmal für ein vollständiges Gemeindegebiet könnte also eine solche Vorschrift erlassen werden. In der Folge bestätigt auch die Rechtsprechung, dass die Gestaltungskriterien nur aus einer in gewisser Weise bedeutsam gestalteten näheren Umgebung abgeleitet und begründet werden können.

Wäre es anders, gäbe es in Ostfriesland keinen Fortschritt, keine Windkraftanlagen, keine Photovoltaik, keine begrünten Dächer und keine anderen Maßnahmen zur Anpassung an geänderte Umwelt-, Produktions- und Arbeitsbedingungen.

Die Vorschrift ist daher städtebaulich unzureichend begründet und ist so durch die Ermächtigungsgrundlage nicht gedeckt, damit unzulässig. Insbesondere aufgrund der Tatsache, dass Gebäude aus der hinteren Lage des Plangebiets heraus kaum städtebauliche Wirkungen in öffentliche Straßenräume hinein haben können, sind die Vorschriften städtebaulich nicht erforderlich, nicht zielführend und auch unangemessen. Das gilt für...

a) Dachneigung

Wir leben in Zeiten des Klimawandels. Mögliche Gelegenheiten zur Klimaanpassung sind daher zu ergreifen und auch nach den allgemeinen Anforderungen des BauGB geboten. Beim Neubau von Gebäuden ist eine besonders wirksame Maßnahme die Dachbegrünung. Sie wird als eigenes Biotop wirksam, fördert die Artenvielfalt von Flora und Fauna und trägt positiv zum Wasserhaushalt bei. Und schließlich wirkt sie sich kühlend auf das Mikroklima aus.

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb bereits durch die Festsetzung einer Mindestdachneigung von 30° die Begrünung von Hauptdächern extrem erschwert wird.

b) Dachform

Mit der gleichen Begründung ist nicht nachvollziehbar, weshalb Vorschriften zur Dachform gemacht und insbesondere Pult- und Flachdächer ausgeschlossen werden. Gerade sie wären sowohl für Dachbegrünungen als auch für die Nutzung von Photovoltaik ideal.

2. Regelungen zu Dachaufbauten und Dachgauben unverhältnismäßig

Die Regelungen zu diesen untergeordneten Bauteilen setzen den Regelungsdrang, der von angeblich ostfriesischen Traditionsdächern abgeleitet und auf Einfamilienhäuser mit Sattel- oder Walmdächern heruntergebrochen wird, bis ins Detail fort. Die städtebauliche Begründung ist aber mangelhaft, siehe dazu auch den vorigen Abschnitt.

Gemäß Begründung sind die Regelungen erforderlich, um „Auswüchse“ zu verhindern, bei denen sich die Dachform oder gar die Geschossigkeit nicht mehr erkennen ließen.

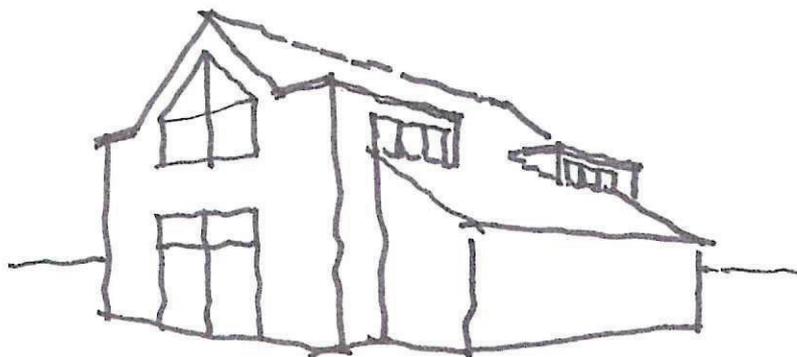
Die Erkennbarkeit der Dachform als Sattel- oder Walmdach spielt nur eine Rolle, wie gemäß Begründung damit die Dachformen der Plaatsen im kleinen ihren Niederschlag finden sollen. Dass das aber städtebaulich nicht begründbar ist und die Ermächtigungsgrundlage verlässt, ist oben bereits dargestellt.

Die Erkennbarkeit der Geschossigkeit, welche eine bauordnungsrechtliche Kenngröße ist, kann von außen ohnehin nicht zutreffend beurteilt werden, da dafür auch die inneren Strukturen, Flächengrößen und Höhen maßgeblich sind.

Die Regelungen sind bereits insoweit unangemessen, unbegründet und nicht geeignet, vom Plangebiet ausgehend ein gerechtfertigtes städtebauliches Ziel zu erreichen.

Beispiel 1: Abstand zur Giebelwand (1 Meter) unbegründet

Es gibt viele Bauformen, bei denen bis an Giebelmauerwerk heranreichende oder gar dieses überschreitende Dachgauben ein architektonisches Gesamtbild ergeben, das auf keinen Fall als ein mit Regelungen zu bekämpfender Auswuchs zu bezeichnen ist. So beispielsweise in der folgenden Skizze:



Beispiel 2: Giebelabstand auf Walmdächern nicht anwendbar

Eine Dachgaube wie im folgenden Bild dargestellt ist nach den Gestaltungsregeln zulässig. Aber ist das nicht ein Auswuchs? Und wo ist das Giebelmauerwerk, von dem aus die Bauaufsichtsbehörde messen soll, ob die Gaube dazu den richtigen Abstand einhält?



Für alles gibt es gute und schlechte Lösungen - wie es auch gute und schlechte Planer gibt. Gestaltungsvorschriften der vorliegenden Qualität werden das nostalgische Frühere nicht festschreiben oder wiederbeleben können. Aber sie können Gutes und eine erforderliche

Entwicklung behindern. Das tun diese Vorschriften mit Blick auf einen vermeintlich alten und guten Ostfriesenstil. Und so stehen dann vor immer wieder den gleichen Häusern mit Erkern, Wintergärten und Sprossenfenstern dicke SUVs mit Elektroantrieb - ohne Sprossen in der Windschutzscheibe.

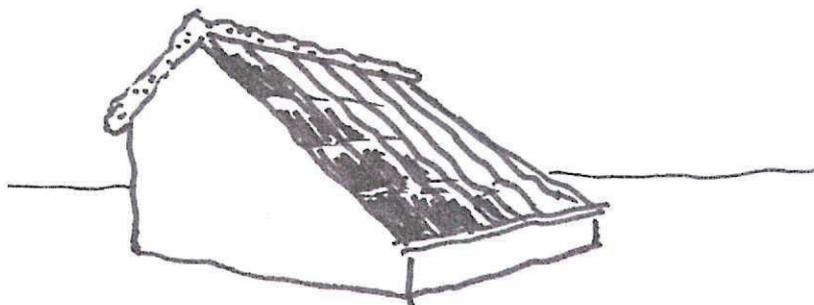
Mit solcher Art Gestaltungsvorschriften und Begründungen ist die Ermächtigungsgrundlage des § 84 NBauO weit verlassen - zumal in einem solch hinterliegenden Bereich.

Die Vorschriften sind auch völlig unverhältnismäßig in Orten, wo Ortsbilder durch gestalterisch nicht regulierte Gewerbebauten in Form immer gleicher grauer Blechkisten das Ortsbild um ein Vielfaches mehr prägen als Gauben im Inneren von Wohngebieten, wo deren Lage und Randbedingungen bis ins Detail reguliert werden, jedoch auf Wesentliches wie Flächen- und Energieeinsparung, Klimaanpassung usw. nicht eingegangen wird.

3. Festsetzungen zu Dacheindeckungen verfehlen städtebauliches Ziel

Als Materialien sind für geneigte Dachflächen über 15 Grad zugelassen: Tonziegel oder Betondachsteine in Farben von Orange bis Schwarz, Reet, Schiefer oder Photovoltaikmodule, das bei Neigungen bis zu 48 Grad und ohne weitere Einschränkung zur Symmetrie von Satteldächern oder zur Einheitlichkeit der Dachneigungen eines Hauptgebäudes.

So sind beispielsweise Satteldächer möglich, die einseitig oberhalb einer 3,8 Meter hohen Traufe eine nur 2 Meter breite, 48 Grad geneigte und mit Reet gedeckte Dachfläche und auf der anderen Seite in einer Breite von ca. 7 Metern eine Dachfläche mit schwarzer Eindeckung aus schwarzen Photovoltaikmodulen haben, die mit 30 Grad wesentlich flacher geneigt sind und bis zu einer Traufhöhe von nur 1,5 Metern herabreichen. Siehe Skizze:



Daneben könnte ein niedriges Walmdachhaus mit Ziegeleindeckung in Orange und mit einer Neigung von 40 Grad stehen. Viel mehr an Bebauung würde das Plangebiet auch kaum aufnehmen können. Eine städtebaulich gestalterische Einheitlichkeit entsteht im genannten Beispiel nicht, kann also auch durch die getroffenen Festsetzungen nicht gewährleistet werden.

Die gestalterischen Vorschriften zu Eindeckungsmaterialien - insbesondere auch in Kombination mit Vorschriften zur Dachform und zur Dachneigung - sind daher ungeeignet, irgendein städtebaulich gestalterisches Ziel zu erreichen. Das dafür erforderliche Mindestmaß an gestalterischer Linie und Vereinheitlichung wird verfehlt.

Der Ausschluss von Dachbegrünungen, die auf Dächern von 15 bis 20 Grad bereits gut möglich wären, ist städtebaulich unbegründet, ökologisch kontraproduktiv und steht den allgemeinen Anforderungen des BauGB entgegen. Das gehört geändert.

4. Aufwand für Außenwände unnötig hoch festgesetzt

Festgesetzt wurde eine Verblendung mit Vormauerziegeln oder Ziegelriemchen. Diese Festsetzung bedeutet insbesondere bei besonders Energie sparenden Bauweisen (Holzrahmenbau, Niedrigenergie-, Passiv- oder Null-Energie-Häuser) einen erheblichen und nicht erforderlichen Zusatzaufwand. Beispielsweise müsste die Verblendung eines Passivhauses auf von der Sohlplatte thermisch getrennter Gründung erfolgen. Selbst auf die starken Dämmschichten, die dann aus festen Kunststoffen bestehen müssten, ist gegenüber einem Putz das Aufkleben von Riemchen eine erhebliche Verteuerung. Es werden damit auch Bauweisen vorgegaukelt, die unter der Außenhaut nicht vorhanden sind.

Es wäre viel sinnvoller, Holzrahmenbauten, Passivhäuser usw. mit mineralischen Dämmstoffen zu dämmen und sie mit Holz zu verkleiden oder zu putzen. Der ökologische Fußabdruck wäre dann auch weit kleiner.

Der Ausschluss dieser Materialien ist weder städtebaulich ausreichend begründet (siehe oben) noch kann der offenbar gewünschte städtebauliche Effekt im öffentlichen Raum eine nennenswerte Wirkung entfalten. Insofern gäbe es kaum ein geeigneteres Gelände, als gerade hier heute und für die Zukunft erforderliche Bauweisen zuzulassen, wo keine historisch wertvolle Bausubstanz in der näheren Umgebung andere Herangehensweisen erfordert.

Holz und Putz darf daher als Fassadenmaterial nicht ausgeschlossen werden. Das Gleiche muss für Schiefer und andere Plattenmaterialien gelten - zumal ja Schiefer auch als Dacheindeckung zugelassen werden soll. Die Möglichkeit zu leichten Vorhangfassaden, die u.U. auch aus PV-Elementen bestehen könnten, sind für Energie sparende Bauweisen essenziell.

5. Traufwandhöhe ungeeignet festgesetzt

Für die Festsetzungen gilt das bereits vorher Aufgeführte sinngemäß. Da die Spanne der einzuhaltenden Traufhöhe von 1,5 bis 3,8 Meter reicht und nicht festgesetzt wurde, dass je Gebäude eine einheitliche Traufhöhe einzuhalten ist, kann ein bestimmtes, städtebaulich gerechtfertigtes Gestaltungsziel auf der nicht sehr großen Fläche nicht erreicht werden. Die Regelung ist daher ungeeignet, städtebaulich unbegründet, durch die Ermächtigungsgrundlage nicht gedeckt und daher unzulässig.

Siehe dazu auch die zu 3. gemachten Ausführungen.

8. Unglückliche Regelung zu Ausnahmen

a) Unklare Folge des Begriffs Ausnahmen

Von Festsetzungen des Bebauungsplans können gemäß § 31 BauGB solche Ausnahmen zugelassen werden, die nach Art und Umfang im Bebauungsplan bestimmt wurden. Das gilt sinngemäß auch für Örtliche Bauvorschriften. Wenn also möglich sein soll, von dortigen Regeln zu Dachform, Dacheindeckung, Außenwänden und Traufwandhöhen Ausnahmen zugelassen, so wären die nach Art und Umfang zu beschreiben, damit die Bauaufsichtsbehörde über deren Zulassung entscheiden kann.

Da im Plangebiet gemäß § 62 NBauO genehmigungsfrei gebaut werden kann, werden die Vorhaben dann behindert, zeitlich verzögert und führen zu einem zusätzlichen Bürokratieaufwand, wenn zuvor die Genehmigung zu Ausnahmen beantragt werden müssen. Gerade dieser zusätzliche Zeit- und Verwaltungsaufwand soll aber mit der Genehmigungsbefreiung nach § 62 NBauO vermieden werden.

Es ist daher wichtig, dass zwischen Ausnahmen, zu denen eine Zulassung beantragt werden muss, und Bauteilen zu unterscheiden, die von bestimmten Festsetzungen ausgenommen sein sollen. Das ist durch eine geeignete Formulierung klarzustellen. Die getroffene Formulierung ist missverständlich.

Es sollte heißen: „Die Regeln zu Dachform, Dacheindeckung, Außenwänden und Traufwandhöhen sind auf transparente Bauten nicht anzuwenden.“ oder „Transparente Bauten sind von den Regeln zu Dachform, Dacheindeckung, Außenwänden und Traufwandhöhen ausgenommen.“

b) Unklare Definition transparenter Bauten

Definiert ist, dass es sich beim Regelungsgegenstand (transparente Bauten) um untergeordnete Vor-, An- oder Aufbauten handeln muss, deren Grundfläche an der Gesamtgrundfläche höchstens 25 % betragen darf. Als transparentes Material wird auf Glas oder Ähnliches verwiesen. Die Regelung bezieht sich offensichtlich auf die Gestaltung so genannter Wintergärten. Es bleibt dabei aber unklar, ab welchem Grad der Transparenz von den Gestaltungsregeln abgewichen werden kann.

Ist der Anbau beispielsweise an der Traufe des Hauptgebäudes länglich vorgestreckt und hat ein sehr flach geneigtes Satteldach, dann besteht er aus Glasdach, zwei verglasten Längsseiten und einer verglasten Giebelseite. Nehmen wir weiter an, dass eine Längsseite des Wintergartens in Verlängerung der Giebelseite des Hauptgebäudes angeordnet ist. Für

einen solchen Wintergarten ist aus Gründen der Reduzierung der Wärmeeinstrahlung zu empfehlen, die Dachfläche nicht zu verglasen. Ansonsten würden nämlich sehr teure, außen liegende Sonnenschutzanlagen erforderlich. Ist er dann noch transparent genug?

Hat man solche Sonnenschutzanlagen, kann es Sinn machen, die Längsaußenwände nicht zu verglasen, mindestens aber die in Verlängerung mit dem Giebel des Haupthauses ebenfalls als verblendete Fassade zu schließen.

Die Frage ist jeweils: Wie transparent muss ein angebauter Wintergarten ausgeführt werden, damit er von den Regelvorschriften ausgenommen ist? Was für ein Anteil der Außenbauteile muss dafür mindestens verglast sein?

Die Vorschrift bleibt insofern unbestimmt, löst Rechtsunsicherheit aus und ist nachzubessern. Angesichts sehr überzogener Gestaltungsregeln für die Hauptgebäude, die so nicht Bestand haben können, sollte ohnehin von irgendwelchen Gestaltanforderungen für untergeordnete Gebäudeteile ganz abgesehen werden. Daher sollte erwogen werden, die Regelung auf alle untergeordneten Gebäudeteile auszudehnen, die weniger als 25 % der gesamten Gebäudefläche ausmachen.

c) Widersprüchliche Größengrenze für Wintergärten

Nach der Begründung soll die Größe von Wintergärten, die von den Gestaltregeln ausgenommen werden, bis zu 20 % der Gesamtfläche betragen, nach der Textlichen Festsetzung aber bis zu 25 %. Der Widerspruch ist aufzuklären.

d) Energiegewinnung nur als Ausnahme möglich

Zum Gebrauch des Begriffs Ausnahme, der hier nichts zu suchen hat, siehe das oben Ausgeführte. PV-Elemente und thermische Kollektoren(!) sind unter die zulässigen Dachmaterialien aufzuführen und nicht als Ausnahme anzusehen.

8. Zur Anzahl der notwendigen Einstellplätze

Die Ausführungsempfehlungen zu § 47 der NBauO geben als Richtzahl an: 1 bis 2 Estpl. je Wohnung. Gemäß 2.5 dieser Empfehlungen kann bei guter ÖPNV Anbindung oder bei Nutzung von Car-Sharing ein geringerer Bedarf geltend gemacht werden. Das gilt auch in Sonderfällen, die im Einzelfall zu prüfen wären. Dazu kann der vollständige Verzicht auf die Nutzung eigener Autos gehören.

Durch die Festsetzung wird als Örtliche Bauvorschrift verlangt, in jedem Fall den Platz für zwei Autos je Wohnung zu befestigen, was in bestimmten Fällen zu vermeidbaren Bodenversiegelungen führt. Die Regelung verschärft auch die in § 47 NBauO bzw. in den dazu erlassenen Ausführungsempfehlungen genannten Anforderungen. In der Begründung wird als Regelungsziel angegeben, so die Nutzung der Erschließungsstraßen durch parkende Autos als Quelle von Konflikten verringern oder verhindern zu wollen.

Die städtebauliche Begründung ist jedoch nicht schlüssig und auch nicht erforderlich. Einerseits ist es grundsätzlich erlaubt, Erschließungsstraßen zum Parken zu benutzen. Das zwingt den Verkehr hier und da zu Rücksichtnahmen und zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit, ist aber in Wohngebauten durchaus erwünscht. Ohnehin vorhandene Verkehrsflächen zunächst zu nutzen und dafür auf unnötige Bodenversiegelungen zu verzichten, ist zudem ökologisch sinnvoll.

Gerade im Inneren von Wohngebieten die bereits geregelten Zahlen zu notwendigen Einstellplätzen noch zu verschärfen ist daher im Ermächtigungsrahmen des § 84 NBauO nicht begründbar und auch nicht erforderlich.

In der Planzeichnung:

Grundflächenzahl mit zu schwacher Begründung eingeschränkt

Der Orientierungswert für das Höchstmaß der baulichen Nutzung in einem Wohngebiet beträgt gemäß BauNVO 0,4 als Grundflächenzahl (GRZ 1) für Hauptgebäude und kann um 50 % durch weitere bauliche Anlagen überschritten werden. Das ergibt als GRZ 2 dann 0,6.

Festgesetzt wurden jedoch die GRZ 1 mit 0,3 und eine nur 25 %-ige Überschreitung, was eine GRZ 2 von nur 0,375 ergibt. Es werden damit nicht einmal zwei Drittel des Orientierungsrahmens ausgeschöpft. Damit geht ein bewusst erhöhter Flächenverbrauch einher, der den allgemeinen Anforderungen der §§ 1 und 1a BauGB zuwider läuft. Die städtebauliche Begründung verweist lediglich auf Belange des Ortsbildes. Aber die können aus weiten Bereichen des Plangebietes heraus kaum berührt werden.

Auch ein mögliches Argument, dass durch die Festsetzungen und das damit verbundene Mehr an Grün Verbesserungen des Mikroklimas einhergingen, zieht nicht. Denn es führt zu mehr Landschaftsverbrauch an anderer Stelle. Vielmehr wäre es sinnvoll, für Bauweisen und Maßnahmen, welche die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts wenigstens teilweise kompensieren könnten, ein Maß der baulichen Nutzung auch oberhalb der Orientierungswerte zuzulassen. Dazu zählen beispielsweise Flächen sparende Bauweisen wie Reihen- oder Gartenhofhäuser, Dachbegrünungen oder das Gebot zur Versickerung des Niederschlagswassers.

Jedenfalls ist die starke Begrenzung der baulichen Nutzung ökologisch kontraproduktiv, städtebaulich unzureichend begründet und daher nachzubessern.

Zur Verdeutlichung soll das folgende Beispiel eines Hauses für einen 4-Personen Haushalt mit zwei Kindern und einem häuslichen Arbeitszimmer dienen. Ein solches Haus hat ca. 170 Quadratmeter Wohnfläche, von der ein Viertel im Dachgeschoss untergebracht werden darf. Im Erdgeschoss gibt es dann 127 Quadratmeter Wohnfläche, die zu einer Grundfläche von ca. 160 Quadratmetern führt. Das Grundstück müsste bei der Geschossflächenzahl mindestens 535 Quadratmeter groß sein. Jedoch wird ein solches Haus wohl noch einen Doppelcarport mit einem Raum für Fahrräder, Gartengeräte, Gartenmöbel, Mülltonnen und einen kleinen Werkplatz haben. Dafür sind ca. 55 Quadratmeter erforderlich. Es treten die notwendigen Flächen für eine Zuwegung zum Hauseingang, für Garagenzufahrten und eine Sonnenterrasse hinzu. Soll vielleicht später einmal die Erweiterung um einen Wintergarten möglich sein, ist für diese Flächen eine Größe von insgesamt ca. 90 bis 100 Quadratmeter einzuplanen. Mit Hauptgebäude, Nebenanlagen und befestigten Flächen darf das Maß der baulichen Nutzung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,375 betragen. Für die Gesamtfläche von ca. 310 Quadratmetern muss das Grundstück für diese 4-köpfige Familie deshalb mindestens ca. 830 Quadratmeter groß sein.

Hätte man es bei den Orientierungswerten der BauNVO (GRZ 0,4) und der Regelüberschreitung für Nebenflächen (50 %) belassen sowie den Ausbau von Dachgeschossen nicht unnötig eingeschränkt, dann könnte alles auf einem Grundstück von 470 Quadratmetern Größe verwirklicht werden - eine Flächensparnis von 43 % bei gleichzeitig kostengünstigerer Bauweise des Hauptgebäudes. Die Ersparnis von ca. 100.000 € an Bau-, Grundstücks-, Finanzierungs- und Grunderwerbskosten sind sehr erheblich und könnten mehr Familien an Wohneigentum heranführen. Es ist ein Trauerspiel, dass mit Bauleitplanung verbundene Verbräuche an Fläche und Ressourcen sowie Folgen für die Finanzierung durch diejenigen, für die die Planung erstellt wird, so unzulänglich berücksichtigt werden und in der Begründung überhaupt nicht auftauchen.

Hinweis: Gartenhofhäuser in einer Bauform mit nur ebenerdigen Räumen und relativ kleinen Grundstücksgrößen sind besonders geeignet für ältere Menschen oder Menschen mit Beeinträchtigungen. Diese Häuser werden in der offenen Bauweise bis zu Gesamtlängen von 50 Metern aufgereiht. Sie führen wegen der kleinen Grundstücke jedoch zu relativ hohen Grundflächenzahlen. Es gibt keine Gründe, solche Bauformen hier auszuschließen. Zusammen mit Reihenhäusern sind ermöglichen sie einen niedrigen finanziellen Schwellenwert zur Erlangung von Wohneigentum.

Geschossflächenzahl stellt weitere Einschränkung dar

Ohne die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist für eingeschossige Gebäude ein Dachraum zulässig, der über bis zu zwei Dritteln der Erdgeschossfläche mindestens 2,2 Meter lichte Höhe aufweist. Es ist dies die Fläche, die im Dachgeschoss z.B. für die Wohnnutzung mitgenutzt werden darf.

Durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 0,4 wird erreicht, dass von den ansonsten zulässigen zwei Dritteln der Erdgeschossgröße nur noch die Hälfte für Aufenthaltsräume und deren Erschließung genutzt werden darf. Diese weitere Einschränkung der Nutzung von Dachbereichen eingeschossiger Häuser ist städtebaulich unbegründet und kann nicht zur Vermeidung städtebaulich störender Auswirkungen dienen. Jedoch erhöht es Baukosten und

Flächenverbrauch, da das Erdgeschoss unnötig größer ausfallen müsste und dieser Vergrößerung auch ein entsprechend vergrößertes Grundstück zur Folge hätte.

Mit der Regelung kann insofern städtebaulich nichts erreicht werden. Jedoch wirkt die Regelung ökologisch nachteilig. Sie ist unbegründet, schädlich und überflüssig. Sie kann keine Rechtswirksamkeit erlangen.

Nach den Grundregeln der BauNVO zählen Flächen im Dachraum bei eingeschossig festgesetzten Bauweisen nicht mit zur Geschossfläche. Im Bebauungsplan kann jedoch festgesetzt werden, dass Aufenthalts- und Treppenträume einschließlich deren Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche einzubeziehen sind. Erst in einem solchen Fall kann sie bei eingeschossiger Bauweise eine Geschossflächenzahl ergeben, die größer als die Grundflächenzahl ist. Im vorliegenden Fall wurde eine größere Geschossflächenzahl (0,4) als die Grundflächenzahl (0,3) festgesetzt. Das schränkt die Nutzung von Dachräumen für Wohnzwecke um ca. die Hälfte dessen ein, was ansonsten in Dachräumen gleicher Größe möglich und üblich ist. Das ist einerseits städtebaulich nicht begründet, zwingt zu kostenträchtigeren und größeren Gebäude und läuft den allgemeinen Anforderungen des BauGB nach sparsamem Umgang mit Flächen und Ressourcen zuwider.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl von 0,4 ist unbegründet. Es fehlt auch der Hinweis auf im obersten Geschoss gemäß BauNVO anzurechnenden Flächen. Sie ist daher noch zu begründen und nachzubessern oder zu streichen.

Festsetzung der privaten Grünfläche ist kaum praxisgerecht

Die vergleichsweise große Fläche, die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgeräte festgesetzt wurde, muss verwundern, weil für die Wohnbauflächen im Plangebiet Regelungen getroffen werden, die bereits zu unnötig großen Hausgärten führen; denn dort wird ja der bebaubare Anteil durch die geringe Grundflächenzahl und die Einschränkung für Überschreitungen mit Nebenanlagen und befestigten Flächen stark reduziert.

Daher ist zu bezweifeln, dass für die private Grünfläche ein Bedarf aus dem Plangebiet heraus besteht. Auch ist ein Bedarf, wie er sich aus nahegelegenen Mehrfamilienhäusern ergeben könnte, nicht erkennbar. Insofern wäre es weit sinnvoller gewesen, die Regenrückhalteanlage hier unterzubringen. Daneben wäre dort noch Baulandfläche für mindestens zwei Grundstücke möglich und es würde statt des jetzt festgesetzten Standortes für die Regenrückhaltung ebenfalls noch Bauland gewonnen. Das zusammen würde den allgemeinen Anforderungen aus den §§ 1 und 1a des BauGB weit mehr entsprechen.

Anders wäre es nur, wenn die Fläche als öffentliche Grünfläche wesentliche städtebauliche Funktionen erfüllen könnte und sollte.

Schlussbemerkung

Ich wünsche den Ratsfrauen und -männern die Kraft und Vernunft zur Verbesserung dieses Bebauungsplans.

Mit freundlichem Gruß und dem Wunsch nach besseren Wirkungsgraden

