



Informationsvorlage 630/439/2021

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 08.12.2021	Aktenzeichen: 63.01.01, Az.: BAN0051/2021; 630/B2	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	13.12.2021	Vorberatung N
Stadtrat	14.12.2021	Kenntnisnahme Ö

Betreff:

**Antrag des Ortsbeirates Dammheim vom 01.12.2021 zum Erlass einer Veränderungssperre und eines Bebauungsplanes zur Sicherung der „Haus-Hof-Bauweise“, im Ortskern von Dammheim;
Stellungnahme der Verwaltung**

Information:

In einer Besprechung mit dem Ortsvorsteher und Teilen des Ortsbeirates am 16. September 2021 in der Turnhalle Dammheim wurden bereits anhand des vorliegenden Planungsfalls an der Dorfstraße die Anwendungsvoraussetzungen bauplanungsrechtlicher Steuerungsinstrumente wie dem Bebauungsplan gem. § 30 BauGB oder der Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erläutert. Dem vorausgegangen bzw. unmittelbar nachgelagert waren – Monate vor der aktuell vorliegenden Informationsvorlage zum Bauvorhaben Dorfstraße 25 – ausführliche schriftliche Informationen in selbiger Angelegenheit am 05. Juli 2021 und am 21. September 2021 an den Ortsvorsteher:

Wie in der Sitzungsvorlage 630/435/2021 ausgeführt, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen, um städtebauliche Strukturen in einer Ortslage zu sichern oder zu steuern. Hierfür bedarf es z.B. einer aus der Bau- oder der Nutzungsstruktur städtebaulich abgeleiteten Begründung und klar formulierter Planungsziele, aus denen die Notwendigkeit einer Bauleitplanung und letztlich eines Eingriffs in die Privatnützigkeit des Eigentums hervorgehen. Der Planungsanlass darf sich nicht darin erschöpfen, eine Gebäudekubatur oder eine städtebauliche Struktur, die nach den geltenden Vorschriften des Bau- und Planungsrechtes zulässig wären, verhindern zu wollen. Eine sogenannte „Negativplanung“, wie sie in Dammheim an der Alten Bahnhofstraße diskutiert wurde und aktuell im Dorfkern beantragt ist, ist unzulässig. Eine auf dieser Grundlage erlassene Satzung über eine Veränderungssperre wäre unwirksam (1 C 10495/12.OVG).

Insoweit müsste der vorliegende Antrag so ausgelegt werden, dass der Geltungsbereich und die Inhalte so gefasst werden, dass die Umsetzung der Planungsabsichten (bspw. Sicherung und Weiterentwicklung der Haus-Hof-Bauweise entlang der gesamten Dorfstraße) auch für ein weiteres Umfeld zum Tragen kommt. Der Ortskern von Dammheim ist geprägt von Bestandsbebauung, die uneinheitlich ist und auch in der näheren Umgebung von Anwesen mitgeprägt wird, die nicht in Haus-Hof-Bauweise errichtet sind. Damit stellt sich auch bei weiterer Fassung des Geltungsbereichs die Frage, ob es vernünftigerweise geboten ist, die bauliche Entwicklung durch einen Bebauungsplan zu ordnen. Insbesondere die nördliche Dorfstraße ist von einer relativ

ungeordneten Bebauung hinsichtlich deren Größe und Stellung auf den Grundstücken geprägt, sodass ein Regelungsbedarf, der über die Ansätze des § 34 BauGB und der zukünftigen Erhaltungssatzung hinausgeht, nicht erkennbar ist. Ein solcher Bedarf ist auch auf absehbare Zeit nicht zu erwarten, da Baulücken derzeit nicht bestehen bzw. vergleichbare Neubauabsichten nicht bekannt sind. Insofern wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich schnell als unzulässige Verhinderungsplanung zu erkennen.

Anders stellt sich die Situation an der Eichbornstraße dar, die als Vergleichsbeispiel herangezogen wird, weil die Stadt dort über einen Bebauungsplanaufstellungsbeschluss und eine Veränderungssperre Nachverdichtungsplanungen steuert: Mit dem Bebauungsplan C 40 wurde einer Situation begegnet, in der ein Vorhaben direkt in einem nicht überplanten Anschlussbereich zum Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes C35 liegt, dessen positive Plankonzeption (maßvolle Nachverdichtung) zu unterlaufen drohte. Anknüpfungspunkt war eine vorhandene städtebauliche Planung. Hier bestand ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB, da die Planung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich war.

Für eine allein auf Erhaltung der baulichen Struktur bezogene Zielsetzung (wie in Dammheim entlang der Dorfstraße) sieht das BauGB hingegen das Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB vor, das von der Stadt ja für den fraglichen Bereich auch aufgegriffen wurde. Mit der Erhaltungssatzung kann die Gemeinde Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung und auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Diese wird nur erteilt, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird. Zwar können solche Gebiete nach § 172 Abs. 1 BauGB auch in einem Bebauungsplan bezeichnet werden, es fehlt aber insoweit an einem Planerfordernis, wenn bereits eine Erhaltungssatzung besteht oder in Aufstellung ist. Zudem sind derzeit Planziele, die über die Gebietserhaltung hinausgehen und die Aufstellung eines Bebauungsplans rechtfertigen würden, nicht ersichtlich.

Das Erfordernis, die vorhandenen, ortsbildprägenden Strukturen und Merkmale aller Ortskerne der Stadtteile von Landau und somit auch die von Dammheim zu schützen, wurde von der Verwaltung und inzwischen auch von allen Stadtdörfern erkannt. Dementsprechend wurden Erhaltungssatzungen und neue Gestaltungssatzungen einvernehmlich mit den Ortsbeiräten erarbeitet, die sich aktuell im Gremienlauf befinden und voraussichtlich in der zweiten Dezemberhälfte in Kraft treten.

Für das strittige Bauvorhaben an der Dorfstraße in Dammheim wurde im Juni der Bauantrag eingereicht. Über das Vorhaben wurde in der anfangs erwähnten Besprechung sowie in diversem Schriftverkehr von Seiten des Stadtbauamtes ausführlich und frühzeitig informiert – einschließlich möglicher Steuerungsinstrumente und der (damals bereits gleichlautenden) fachlichen Einschätzung der Verwaltung über die Zulässigkeit und Sinnhaftigkeit des Einsatzes der zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumente. Als Ergebnis dieses Austausches lässt sich festhalten, dass man sich darauf verständigt hat, die Erhaltungssatzung und die Gestaltungssatzung als zukünftige Steuerungsinstrumente möglichst zügig zum Abschluss zu bringen, von Bebauungsplänen als Steuerungsinstrument (im Geltungsbereich der künftigen Erhaltungssatzung) abzusehen und für das Einzelvorhaben über eine aktive Bauberatung zu versuchen, den Bauherrn von einer Neubebauung zu überzeugen, die stärker an die traditionelle „Haus-Hof-Bauweise“ angelehnt ist. Nach diversen Überarbeitungen und Anpassungen der Planung lag der Bauantrag Anfang Dezember entscheidungsreif dem Bauamt vor (siehe Ansichten und Lageplan in der Anlage), so dass nach der Information

des Ortsbeirates und des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen die Baugenehmigung erteilt wurde.

Für die Zulässigkeit zukünftiger Bauvorhaben im Ortskern von Dammheim werden die Gestaltungs- und die Erhaltungssatzung ergänzend zum § 34 BauGB den planungs- und baurechtlichen Rahmen bilden. Ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, ggf. in Kombination mit dem Erlass einer Veränderungssperre wie vom Ortsbeirat beantragt, läuft in zweierlei Hinsicht ins Leere: zum einen finden diese Vorschriften keine Anwendung mehr für das Vorhaben Dorfstraße, zum anderen dürften sie inhalts- und wirkungsgleich zur fertig erarbeiteten Erhaltungssatzung sein und damit überflüssig werden. Zudem könnte der Aufstellungsbeschluss mit der Veränderungssperre auch nicht früher als die Erhaltungssatzung in Kraft gesetzt werden.

Hätte die Verwaltung die Baugenehmigung herausgezögert und einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan sowie den Erlass einer (mit guten Erfolgsaussichten anfechtbaren (s.o.) Veränderungssperre abgewartet, wären Entschädigungsansprüche nicht auszuschließen gewesen. Anträge sind bei Entscheidungsreife zu bescheiden.

Selbiges gilt für ein Hinauszögern der Baugenehmigung bis zum In-Kraft-Treten einer Erhaltungssatzung.

Die Verwaltung empfiehlt, den o.g. Antrag abzulehnen.

Anlagen:

Anlage 1: Schwarzplan

Anlage 2: Ansichten, Schnitte

Beteiligtes Amt/Ämter:

Rechtsamt

Schlusszeichnung:

