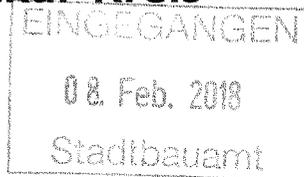


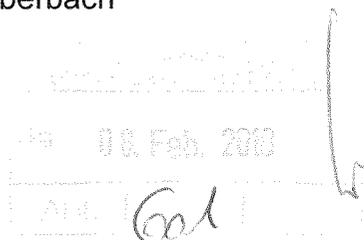


# Rhein-Neckar-Kreis



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg

Stadtverwaltung Eberbach  
Postfach 1134  
69401 Eberbach



Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis  
Baurechtsamt  
40.50 Bauleitplanung / Baulandumlegung

Dienstgebäude 69123 Heidelberg, Kurpfalzring 106

Aktenzeichen Referat Bauleitplanung

Bearbeiter/in Dr.-Ing. Joachim Stemmlé

Zimmer-Nr. 419

Telefon +49 6221 522-1281

Fax +49 6221 522-91281

E-Mail Joachim.Stemmlé@Rhein-Neckar-Kreis.de

Öffnungszeiten Mo, Di, Do, Fr: 07:30 – 12:00 Uhr,  
Mi: 07:30 – 17:00 Uhr  
und Termine nach Vereinbarung

Datum 05.02.2018

## Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Itterberg“. Parallelweg Ihr Schreiben vom 18.01.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 18.01.2018 erinnerten Sie an Ihr Schreiben vom 15.11.2017, in dem Sie um eine rechtliche Einschätzung des Sachverhaltes zur Aufhebung des o.g. Bebauungsplanes, insbesondere zur eventuellen Feststellung dessen Funktionslosigkeit baten.

Nach Durchsicht und Bewertung der uns vorliegenden Unterlagen sowie nach einer Ortsbesichtigung der betroffenen Flächen können wir Ihnen unsere Einschätzung des Sachverhaltes mitteilen.

Der Baufluchtenplan aus dem Jahr 1928 ist nach unserer Auffassung gem. § 173 Abs.3 BBauG bzw. § 233 Abs. 3 BauGB übergeleitet und gilt somit als (einfacher) Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB.

Die Einstufung als „einfacher Bebauungsplan“ ergibt sich aus dem Fehlen der für eine Einstufung als „qualifizierter Bebauungsplan“ erforderlichen Kriterien „Maß der baulichen Nutzung“ und „Art der baulichen Nutzung“.

Selbst bei einer – rechtlich kaum begründbaren – Einstufung der im Erläuterungsbericht vom Januar 1928 enthaltenen Aussagen bzgl. eines Baugebietes für „Villen und bessere Landhäuser“ als Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, würden weiterhin nur drei der vier Mindestkriterien für qualifizierte Bebauungspläne vorliegen (Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, örtliche Verkehrsflächen).

Daraus folgt, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben für die nicht festgesetzten baurechtlichen Kriterien im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB richtet.

Da die Hauptaussage des Baufluchtenplans neben der Straßenführung die Baufluchtenfestsetzung ist, kommt dieser Festsetzung eine besondere Bedeutung zu.

Wie Sie in Ihrer Beschlussvorlage vom 15.01.2016 - nach unserer Überprüfung korrekt - anführen, wurde der Parallelweg abweichend von der Planung ausgeführt. Daraus leiten Sie Zweifel ab, ob der Baufluchtenplan noch wirksam ist.

Diese Zweifel können von uns bestätigt werden, da die Einhaltung der im Plan festgesetzten Baufluchten durch die abweichende Straßenführung verhindert wird. Insofern kann hier unseres Erachtens von einer Funktionslosigkeit des Planes gesprochen werden.

Daraus folgt, dass die Bauflucht in baurechtlichen Verfahren von der Baurechtsbehörde als nicht mehr wirksam eingestuft wird und somit auch keine Berücksichtigung in der Beurteilung der baurechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfährt.

Zur rechtlichen Klarstellung raten wir dennoch zu einem Fortführen des Aufhebungsverfahrens, da hieraus eine Rechtssicherheit resultiert, die restliche Rechtszweifel an der Funktionslosigkeit beseitigt.

Zur Einstufungsbeurteilung des Gebietes nördlich des Parallelweges in die baurechtlichen Flächenkategorien Innenbereich nach § 34 BauGB und Außenbereich nach § 35 BauGB wurde durch das Baurechtsamt eine Ortsbegehung durchgeführt.

Als Ergebnis aus dieser Begehung sowie den zur Verfügung stehenden Katasterplänen und Luftbildaufnahmen wurde durch uns eine Einstufung in den Innenbereich gem. § 34 BauGB festgestellt. Sowohl die bereits vorhandene Bebauung in ihrer Wirkung als Bebauungszusammenhang mit Baulücken als auch die topografische und pflanzliche Zäsur entlang den hinteren Grenzen der am Parallelweg gelegenen Grundstücke begründen diese Einstufung.

Insofern können wir die verspringende Abgrenzungslinie zwischen Innen- und Außenbereich in der Stellungnahme des Planungsbüros IFK-Ingenieure mit Einstufung von auch straßennahen Grundstücksteilen in den baurechtlichen Außenbereich nicht nachvollziehen.

Für weitere Diskussionen zum Thema stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Joachim Stemmler