

Einwendungen gegen den B-Plan „Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderungsplan“ gemäß Schreiben an die Gemeinde Bickenbach vom 25.01.2017.

A. Sachverhalt

Im Rahmen einer Beschluss-Vorlage vom 30.06.2016 (Az.: C 1 J, Vorlagen- Nr: 2016/079-1) hat die Gemeindevertretung zu erkennen gegeben, dass nach § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „nördlich der Darmstädter Straße“, der im Jahr 1993 rechtskräftig geworden ist, in einem Teilbereich geändert werden soll. Der entsprechende Bauleitplan erhielt sodann die Bezeichnung: „Nördlich der Darmstädter Straße, 1. Änderungsplan“.

Bezüglich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird Bezug genommen auf die unter dem 27.12.2016 ausgelegte Entwurfsplanung. Der Änderungsplan umfasst demnach nur einen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplans. Namentlich sind die Grundstücke *Darmstädter Straße Nr. 6, Nr. 10, Nr. 12 und Nr. 14, das Grundstück Nr. 66, das zwischen den Anwesen Darmstädter Straße Nr. 2 und Nr. 6 liegt, die südlichen Teilflächen des Grundstücks Nr. 85/2, das Grundstück Nr. 64, die Anwesen Steingasse Nr. 2 und Nr. 4, die südlichen Teilflächen des Grundstücks Nr. 85/3, die südlichen Teilflächen des Anwesens Darmstädter Straße Nr. 2, die Anwesen Bachgasse Nr. 13 und Nr. 15 sowie die Grundstücke Nr. 84/3 bis 84/7* betroffen.

1. Neuer Bebauungsplan

Der neue Bebauungsplan soll das bestehende Baurecht ändern, indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine Neubebauung mit Wohngebäuden und solchen Gebäuden mit verschiedener Nutzung zu ermöglichen. Dabei soll der Bebauungsplan der Innenentwicklung dienen, weshalb dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll. In der Begründung zum Planentwurf heißt es:

Der ursprüngliche Bebauungsplan von 1993 weist in einem Teilbereich ein „Mischgebiet“ aus, wobei Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind, unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes, flächig festgesetzt. Diese sind dabei durch Baugrenzen bzw. entlang der Straßenbegrenzungslinie zur Darmstädter Straße durch Baulinien bestimmt. Innerhalb dieser Flächen dürfen, unter Einhaltung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4 Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen errichtet werden. In den straßennahen Bereichen sind die dort vorhandenen Hofflächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen.

Ein weiterer Teilbereich des Bebauungsplans weist die betreffenden Grundstücke als „Fläche für den Gemeinbedarf – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ aus. Auch in diesem Bereich sind flächig überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen, die entlang der jeweiligen Straßen Begrenzungslinien durch Baulinien, ansonsten durch Baugrenzen näher bestimmt werden. Teile der Grundstücksfreiflächen, insbesondere im straßennahen Bereich, werden als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen, wobei sie auf den jeweiligen Grundstücken von den vorgenannten überbaubaren Grundstücksflächen umgrenzt werden. In diesem Teilbereich setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 fest, wobei Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen errichtet werden dürfen.

Ein weiterer Bereich des Bebauungsplanes wird als „Private Grünfläche – Garten“ festgesetzt.

Schließlich handelt es sich bei einem letzten Teilbereich laut Festsetzung des Bebauungsplanes um ein „Dorfgebiet“ Sinne des § 5 BauNVO. In diesem Bereich sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig. Innerhalb der Baulinien bzw. Baugrenzen dürfen Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen unter Einhaltung einer GRZ von 0,7 und einer GFZ von 1,4 errichtet werden.

Der Bebauungsplan enthält außerdem gestalterische Festsetzungen im Sinne des damals geltenden § 118 HBO. So werden Regelungen zu Dachform und Dachneigung, zu Dachfarbe und -material, zur Ausgestaltung von Dachüberständen, von Dachöffnungen und Dachaufbauten, der Fassaden und der Fenster sowie zu Einfriedungen getroffen.

2. Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Regionalplan Südhessen und der Regionale Flächennutzungsplan 2010 – im folgenden , sofern nicht ausdrücklich getrennt, einheitlich als RegFNP behandelt, da für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main der Regionalplan der Planungsregion Südhessen zugleich die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplans nach § 204 BauGB (Regionaler Flächennutzungsplan) übernimmt¹ – stellt eine Rahmensetzung für die verbindliche Bauleitplanung dar. Der Regionalplan enthält Festlegungen für die Gemeinde Bickenbach als Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Die Ziele des Regionalplans sind von allen öffentlichen Stellen bei ihren Planungen und Maßnahmen zu beachten. Gegenüber der kommunalen Bauleitplanung begründen sie gemäß § 1 IV BauGB eine Anpassungspflicht. Auch der RegFNP ist eine verbindliche Vorgabe für die Bebauungsplanung der Städte und Gemeinden und andere Fachplanungen.

Bickenbach ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und nach den einschlägigen Festlegungen Regionalplanung Verdichtungsraum und damit Teil des Ordnungsraums. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Bickenbach nach den Vorgaben der Regionalplanung als **Kleinzentrum** einzustufen ist. Diese werden unter dem Oberbegriff Grundzentren zusammengefasst. Die Kleinzentren sollen ergänzende Funktionen für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung erfüllen. Bei der Ausweisung von Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen sollen Kleinzentren sich *grundsätzlich an der Eigenentwicklung orientieren*. Der Begriff „Eigenentwicklung“ stellt dabei Gebiete ohne festgelegte Siedlungs- und Gewerbezuwachsgebiete ab. Die weitere Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus soll vorrangig in den zentralen Ortsteilen der Ober- und Mittelzentren im Verlauf der Nahverkehrs- und Siedlungsachsen stattfinden. Hintergrund ist, dass diese Gebiete aufgrund ihrer räumlichen, verkehrlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen hierfür gerade nicht besonders geeignet sind.

Die Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus soll in jedem Fall mit Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinde im Einklang stehen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind für Gebiete in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung Dichtevorgaben von 35 bis 50 Wohneinheiten je ha einzuhalten. Dabei ist das Maximum eine feste Obergrenze, die einzuhalten ist.

¹ Regionalplan und Flächennutzungsplan werden somit im Ballungsraum zu einem gemeinsamen Planwerk zusammengefasst. Einen gesonderten Regionalplan oder einen gesonderten Flächennutzungsplan für den Ballungsraum gibt es nicht mehr.

A. Bedenken gegen den Planentwurf

I.

Aus dem Vorstehenden folgt, dass sich Bickenbach als Kleinzentrum bezüglich der baulichen Entwicklung grundsätzlich an der Eigenentwicklung zu orientieren hat. Demnach hat die Bauleitplanungen solche Entwicklungen außer Acht zu lassen, die von nahegelegenen Städten (z.B. Darmstadt oder Frankfurt a.M.) ausgehen und vermeintliche Ausstrahlungswirkung auf Bickenbach haben können. Schließlich geht es vorliegend um das Selbstverwaltungsrecht *der Gemeinde*, Art. 28 Abs. 2 GG. Die Investorengruppe, die „*ihr Projekt*“ den Bürgern der Gemeinde vorgestellt hat, stellt indes ausdrücklich darauf ab, dass die Entwicklungen in den Städten Darmstadt und Frankfurt a. M. dazu führen werden, dass Bickenbach mehr Wohn- und mehr Gewerbefläche benötigen wird. Dies scheint auch der Grund zu sein, weshalb die Gemeinde Bickenbach für die *Schlossallee Bickenbach GmbH & Co. KG* derart attraktiv ist. Deshalb bedient das Projekt auch nicht den potentiellen Wohnbedarf der Gemeinde, sondern denjenigen der umliegenden Großstädte. Das verstehen die Investoren wohl unter dem Stichwort „*Bickenbach als Vorstadt von Darmstadt*“, was freilich in eklatantem Widerspruch zu den ausdrücklichen Vorgaben der Regionalplanung steht, *vgl.* § 1 Abs. 4 BauGB.

Bedauerlicherweise leistet die Gemeindevertretung den Vorgaben der Investoren kommentarlos Gefolgschaft. Ein Hinweis auf § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist an dieser Stelle unumgänglich.

II.

In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es, dass für die Gemeinde Bickenbach 45 - 60 Wohneinheiten je Hektar festzusetzen seien. Dies ergebe sich aus einer Lage im Verdichtungsraum sowie an einer regionalen Verkehrsachse. Dem ist zu widersprechen, da es derzeit lediglich einen RB/RE-Anschluss in Bickenbach gibt. Dieser befindet sich zudem in einer Sanierungsphase, sodass derzeit nicht davon ausgegangen werden kann, dass Bickenbach i.S.d. Regionalplanung an einer Regionalachse mit **guter** Anbindung zum ÖPNV liegt. Eine Festsetzung der zulässigen Bebauungsdichte mit 45 - 60 Wohneinheiten pro Hektar erscheint vor diesem Hintergrund nicht gerechtfertigt. Vielmehr ist den Vorgaben der Regionalplanung Rechnung zu tragen, wonach in dem beplanten Gebiet 35 bis maximal (!) 50 Wohneinheiten pro Hektar zulässig sind.

Diese insofern zwingende Vorgabe wird von der Bauleitplanung missachtet (§ 1 Abs. 4 BauGB). Es ist in diesem Zusammenhang auf eine Entscheidung des VGH Hessen zu rekurrieren, die sogleich näher betrachtet wird. Bereits jetzt sei aber angemerkt, dass die Antragsgegnerin des vorgenannten Normenkontrollverfahrens nach § 47 VwGO die Stadt Dreieich ist, die gleich über vier Haltestellen des ÖPNV verfügt (Dreieich-Buchsschlag, Dreieich-Götzenhain, Dreieich-Weibelfeld und Dreieich-Offenthal), von der Rechtsprechung aber gleichwohl als verstädtertes Besiedlungsgebiet eingestuft wird (Urteil vom 13.10.2016 - Az. 4 C 962/15.N).

Demnach kann die Annahme, dass das Plangebiet in Bickenbach eine Bebauungsdichte von 45 – 60 Wohneinheiten zulässt, keinen Bestand haben. Es ist davon auszugehen, dass es sich insofern vielmehr um eine Zielvorgabe der Investoren handelt, die man nunmehr zu begründen versucht.

III.

Die vorgesehene Bebauungsdichte ist aber auch aus einem weiteren Grund zu beanstanden. Dies folgt daraus, dass es sich bei der ausgewiesenen Fläche um eine innerörtliche Baufläche handelt, die jedoch *kein im Zusammenhang bebautes Wohngebiet* darstellt. Dies liegt daran, dass die meisten Grundstücke der Planfläche unbebaut sind. Für diesen Teil des Baugebiets sollen nach dem Beschluss des Planungs-, Landwirtschafts- und Umweltausschusses 55 WE auf einer Fläche von 6.600 qm vorgesehen werden. Das entspricht in etwa einer tatsächlichen Dichte von 83 Wohneinheiten je Hektar. Dieser Wert liegt offenkundig selbst über demjenigen, den die Gemeinde für zulässig hält.

Hinzu kommt, dass der Geltungsbereich des avisierten Bebauungsplans nicht einmal innerhalb des Bereichs liegt, der eine Nähe zu einem schienengebundenen ÖPNV ausweist. So kann man zu dem Ergebnis von 58 WE/ha nur dann gelangen, wenn man die *weitaus niedrigere Bebauungsdichte der bereits überbauten Grundstücke* und der Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit in die Rechnung einbezieht. Im Übrigen kommt man mit den neuen 55 WE und den 8 WE im Bestand auf 63 WE/ha. Dies wohlgermerkt vor dem Hintergrund, dass in der Begründung zum Bebauungsplan noch „ca. 50 WE“ steht, was täuscht, wenn man den vorbezeichneten Beschluss des Ausschusses kennt. Es ist daher nicht einzusehen, weshalb sich die Grundstücke im Bestand an die Dichtevorgaben zu halten haben, um damit als Vorlage für die von den Investoren angestrebte Maximalbebauung zu dienen.

In diesem Zusammenhang sei noch auf folgendes hingewiesen:

In der von dem 4. Senat des VGH (aaO) zitierten Entscheidung kommt es auf die Frage an, ob die Vorgaben der Regionalplanung zur maximal zulässigen Bebauungsdichte verbindlich für die Städte und Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind. Der VGH bejaht dies für den Fall der „*Ausweisung eines neuen Baugebiets*“. Für die Überplanung bereits vorhandener Baugebiete gelten indes Besonderheiten.

Da es sich aber nach der eigenen Vorstellung der Gemeinde um die Überplanung „brachliegender“ Grundstücke handelt, ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass es sich um die *Ausweisung eines neuen Baugebiets* im Sinne dieser Rechtsprechung handelt. In diesem Fall sind die Vorgaben der Regionalplanung aber zwingend einzuhalten. Diese sehen – wie bereits dargelegt – eine maximale Dichte von 50 WE/ha vor.

Aber selbst für den anderen Fall, in dem man von einer Überplanung *eines bereits vorhandenen Baugebiets* ausginge, käme es im Ergebnis darauf an, ob sich die geplante Bebauungsdichte an den örtlichen Gegebenheiten orientiert. Wie bereits dargestellt fehlt es hieran. Die Gemeinde behauptet dies auch nicht, was wiederum die Vermutung nahelegt, dass man sich mit diesem Problem nicht hinreichend auseinandergesetzt hat. Es ist wiederum zu konstatieren, dass mit der vorgesehenen Planung vornehmlich den Interessen der Investoren gedient ist, weil ohne rechtliche Grundlage von den Vorgaben der Regionalplanung bzw. den örtlichen Gegebenheiten nach oben hin abgewichen wird. Dies erschließt sich auch, da mehr Wohneinheiten pro Hektar zu mehr Verkaufsfläche führen, weshalb das Projekt für die Planer umso wirtschaftlicher ist, je weiter Bebauungsdichte festgesetzt wird.

IV.

Auch die Hochrechnung der Regionalplanung zur Bevölkerungsentwicklung rechtfertigt diese Abweichung nicht. Demnach muss davon ausgegangen werden, dass im Landkreis Darmstadt-Dieburg bis 2020 mit einem Bevölkerungszuwachs von max. 2.198 Menschen zu rechnen ist. Dies wohlgermerkt bezogen auf den gesamten Landkreis, weshalb bei lebensnaher Betrachtung davon auszugehen ist, dass auf Bickenbach nur ein ganz geringer Teil anfallen wird.

Städtebaulich lässt sich der „überdimensionierte“ Plan letztlich nicht begründen, § 1 Abs. 3, Abs. 5 BauGB.

V.

Das Vorhaben der Gemeinde birgt zudem weitere Konflikte in sich:

So ist bereits jetzt absehbar, dass bei einer Realisierung der einzelnen Bauvorhaben, die ihre Grundlage in der Bauleitplanung finden sollen, die Vorgaben der Hessischen Bauordnung bezüglich der einzuhaltenden Grenzabstände nicht eingehalten werden können. Es ist daher geradezu intendiert, dass Baugenehmigungen nur unter Zuhilfenahme von Ausnahmen und Befreiungen erteilt werden können. Dies wird zu Rechtsstreitigkeiten in der Nachbarschaft führen. Ziel der Bauleitplanung ist es aber solche Konflikte im Voraus zu erkennen und durch die erforderlichen Maßnahmen, im Wege eines gerechten Interessenausgleichs, zu lösen, so jedenfalls die Intention des Gesetzgebers. Dem wird die Gemeinde mit der beabsichtigten Planung aber nicht gerecht, was – mit Verlaub – auf der Hand liegt, wenn die Planungshoheit gem. Art. 28 Abs. 2 GG aus den Händen gegeben wird, um sie einer Investorengruppe zu überlassen.

Auf diese Weise wird auch nicht gewährleistet, dass die Belange der Nachbarschaft sorgfältig geprüft und mit den Interessen der Öffentlichkeit abgewogen werden, § 1 Abs. 7 BauGB. Schließlich befasst sich die *Planung der Schlossallee Bickenbach GmbH & Co. KG* nicht mit den Belangen der Nachbarschaft, sondern vielmehr mit den eigenen wirtschaftlichen Interessen.

Dies wird auch daran deutlich, dass die Belange der Nachbarschaft – mit Blick auf die drohende Verschattung durch die geplanten Staffelgeschosse mit Flachdach (wo findet sich so etwas in Bickenbach?) – nicht sorgfältig geprüft worden sind. Die Gemeinde hat dieses Anliegen nicht geprüft, sondern dieses an ein von der Investorengruppe beauftragtes Planungsbüro durchgereicht. Heraus kam eine völlig unzureichende Schattensimulation, die sich die Gemeinde lediglich zu eigen gemacht hat. Es muss daher hervorgehoben werden, dass die Simulation Schattenwurfzeiten nur zu günstigen Sonnenständen enthält und eine Betrachtung des gesamten Tages- und Jahresverlaufs vermissen lässt.

VI.

Auch das charakteristische Bild des Ortskerns wird durch die Festsetzungen tangiert. Das Plangebiet des ursprünglichen Bebauungsplans von 1993 umfasst Grundstücke, die mit Gebäuden bebaut sind, welche dem dörflichen Charakter von Bickenbach entsprechen. Es handelt sich hierbei vornehmlich um zweigeschossige Häuser mit Walm- bzw. Satteldach. Eine städtische Bebauung findet sich im Ganzen Gemeindegebiet nicht. Nunmehr sollen zweigeschössige „*Quartiershäuser*“ mit Staffelgeschoss und Flachdach zulässig sein, was eine völlige Veränderung des Ortskerns mit sich bringt.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB können Ortsteile zwar fortentwickelt werden. Allerdings ist hierbei auch auf die Aufgaben der Überplanung von gewachsenen städtebaulichen Strukturen, somit auch das in die Abwägung einzustellende Gewicht der vorhandenen Verhältnisse hinzuweisen (Battis/Krautzberger/Löhr/Battis BauGB § 1 Rn. 60-61a). Dieser werden aber an keiner Stelle berücksichtigt bzw. geprüft. Mit der beabsichtigten Planung werden die vorhandenen Verhältnisse daher völlig hintangestellt. Eine Entwicklung bzw. Fortentwicklung liegt mithin nicht vor, es entsteht ein Fremdkörper im Ortskern von Bickenbach.

VII.

Nach alledem verstößt der Planentwurf gegen zwingende Vorgaben der Regionalplanung. Er löst bereits jetzt sich abzeichnende städtebauliche Konflikte nicht bzw. schürt diese geradezu. Dies folgt insbesondere daraus, dass die Gemeinde ihr nach dem Grundgesetz verbürgtes Recht auf Planungshoheit aus den Händen gibt. Die beabsichtigte Planung ändert zudem den typisch dörflichen Ortskern der Gemeinde massiv und erfüllt damit nicht die städtebaulichen Vorgaben i.S.d. BauGB.