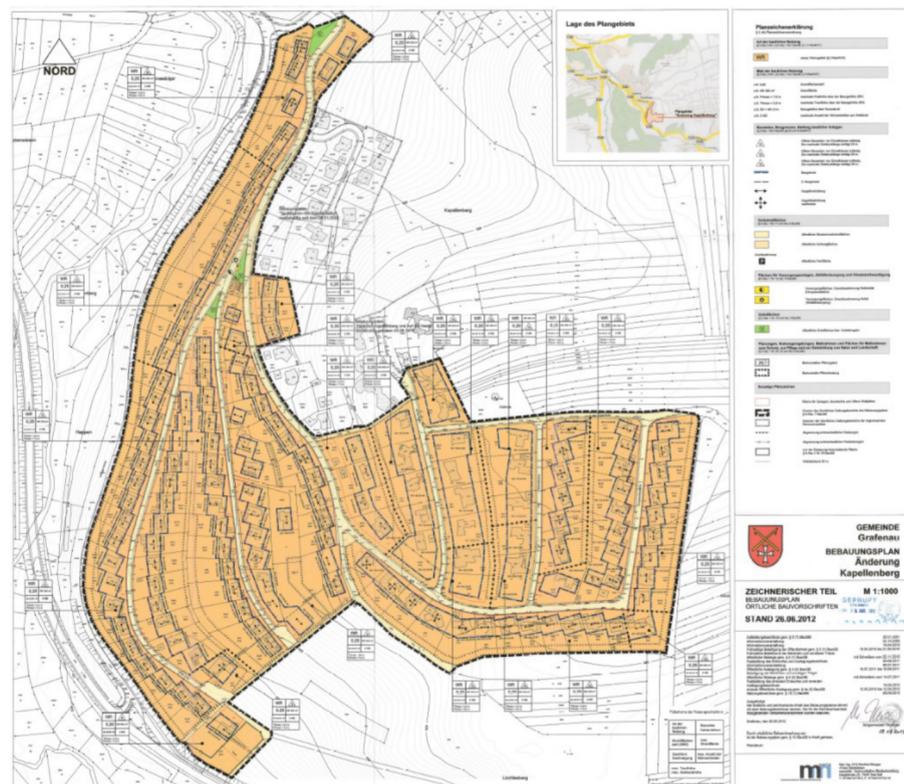


Die Landhaussiedlung Kapellenberg

– Historisch Gewachsenes bewahren und schützen –

Eine Handreichung des Kapellenbergverein e.V. zum Bebauungsplan
 „Änderung Kapellenberg“ der Gemeinde Grafenau
 (Stand: Dezember 2021)



Inhalt:

I.	Die Landhaussiedlung Kapellenberg und der Kapellenbergverein	2
1.	Die Landhaussiedlung Kapellenberg	2
2.	Ziel des Kapellenbergverein e.V.	3
3.	Bauliche Fehlentwicklungen der jüngeren Zeit.....	3
II.	Bebauungsplan „Änderung Kapellenberg“	4
1.	Die Grundzüge der Planung als Leitprinzip	4
2.	Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans	5
III.	Anwendungsbeispiele der jüngeren Zeit.....	6
1.	Zulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO.....	7
2.	Ermittlung der Grundfläche der Bebauung	7
3.	Zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche	7
4.	Behandlung von Terrassen und Swimmingpools	8

I. Die Landhaussiedlung Kapellenberg und der Kapellenbergverein

1. Die Landhaussiedlung Kapellenberg

Auf dem Kapellenberg in Grafenau liegt eine von drei Landhaussiedlungen im Landkreis Böblingen – die Landhaussiedlung Kapellenberg.

Die Siedlung steht in der Tradition der gegliederten und aufgelockerten Stadt. Der Kapellenberg bildet eine vom Stadtkörper isolierte Wohnsiedlung in der freien Landschaft, durchzogen und verbunden mit den angrenzenden Frei- und Landschaftsräumen. Die verwendeten Bautypen sowie der Name „Landhaussiedlung“ sind angelehnt an die Strömung der Villenkolonien und Landhaussiedlungen des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts.

Die Planungen des Gemeinderats Döffingen für das Landhausgebiet begannen bereits im Frühjahr 1956, im August 1957 wurde der Bebauungsplan für das Gebiet aufgestellt. Bis heute zählt die Landhaussiedlung auf dem Kapellenberg zu den schönsten Wohngebieten in der Region.

2. Ziel des Kapellenbergverein e.V.

Der Kapellenbergverein e.V. hat sich der Bewahrung der Schönheit der Landhaussiedlung Kapellenberg verschrieben. Vereinszweck ist der Erhalt des Charakters des Döffinger Ortsteils Kapellenberg als Landhausgebiet, die Förderung der gemeinsamen Interessen seiner Bewohner und die Pflege des Gemeinschaftslebens. Gegründet wurde der Verein bereits im Jahr 1963. Nach einer längeren Pause wurde er im Jahr 2008 reaktiviert. Der Verein setzt sich aktiv für die Erhaltung des Kapellenbergs als eine der schönsten Landhaussiedlungen in Baden-Württemberg ein.

3. Bauliche Fehlentwicklungen der jüngeren Zeit

Der Kapellenbergverein e.V. beobachtet mit großer Sorge die aktuellen baulichen Entwicklungen auf dem Kapellenberg. In jüngerer Zeit wurden Bauvorhaben genehmigt, die den Charakter der Landhaussiedlung zunehmend in Frage stellen und als Präzedenzfälle mittel- und langfristig zu negativen Veränderungen führen werden.

Um die historisch gewachsene Struktur der Landhaussiedlung Kapellenberg zu bewahren und gegenläufigen baulichen Entwicklungen entgegenzuwirken, hat sich der Kapellenbergverein e.V. daher entschlossen, die nachfolgenden Hinweise zum geltenden Planungsrecht zusammenzustellen. Der Verein setzt seine Hoffnungen in die zuständigen Behörden, dass die Hinweise die künftige Genehmigungspraxis leiten werden.

II. Bebauungsplan „Änderung Kapellenberg“

1. Die Grundzüge der Planung als Leitprinzip

Die Landhaussiedlung Kapellenberg liegt größtenteils im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Änderung Kapellenberg“ der Gemeinde Grafenau vom 26.06.2012. Der Bebauungsplan regelt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Gebietes.

Dazu trifft er verschiedene Festsetzungen (unten II. 2.). Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung für ein Bauvorhaben (z. B. ein Wohnhaus) ist grundsätzlich, dass das Vorhaben diese Festsetzungen einhält (§§ 58 Abs. 1 Satz 1, 52 Abs. 2 Nr. 1 LBO, § 30 Abs. 1 BauGB). Abweichungen davon sind nur innerhalb enger Grenzen im Wege einer Befreiung möglich (§ 31 Abs. 2 BauGB). Insbesondere darf die Abweichung die sog. „**Grundzüge der Planung**“ nicht berühren.

Entscheidend ist dabei, ob die Abweichung dem planerischen Grundkonzept der Gemeinde Grafenau zuwiderläuft, wie es im Bebauungsplan „Änderung Kapellenberg“ zum Ausdruck kommt. Je tiefer die Befreiung in das Interessengeflecht der Planung eingreift, desto eher liegt der Schluss auf eine Änderung der Planungskonzeption nahe, die nur im Wege der (Um-) Planung – also der Änderung des Bebauungsplanes – möglich ist (BVerwG, Urt. v. 18.11.2010 – 4 C 10.09, juris Rn. 37).

Oberstes Ziel des Bebauungsplans „Änderung Kapellenberg“ ist der **Erhalt des Charakters der Landhaussiedlung** (Bebauungsplanbegründung v. 26.06.2012, Pkt. C) I.). Zu den Planungszielen zählt ferner die Erhaltung der innerquartierlichen Grünräume und die Verzahnung mit der Landschaft, keine weitere verkehrliche Erschließung innerhalb der Quartiere und keine Nachverdichtungen in der Höhe, d. h. maximal bis zu den ortsüblichen Bauhöhen (Bebauungsplanbegründung v. 26.06.2012, Pkt. C) V.)

Als „Grundzüge der Planung“ hat die Baugenehmigungsbehörde diese Planungsziele bei der Beurteilung der Frage, ob für ein Bauvorhaben eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Änderung Kapellenberg“ (§ 31 Abs. 2 BauGB) erteilt werden kann, zu berücksichtigen. Abweichungen eines Bauvorhabens von den Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen ihnen nicht zuwiderlaufen.

2. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Änderung Kapellenberg“ setzt in seinem Geltungsbereich ein **Reines Wohngebiet (WR)** fest (Art der baulichen Nutzung). Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen (§ 3 Abs. 1 BauNVO). Sie bieten im Vergleich zu den anderen Baugebieten der Baunutzungsverordnung (BauNVO) den umfassendsten Schutz der Wohnruhe, weil der Gebietscharakter allein vom Wohnen geprägt ist. Damit sind schon geringfügige Belästigungen oder Störungen der Wohnruhe durch andere Nutzungen unvereinbar.

Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung sieht der Bebauungsplan – quartiersbezogene – **Grundflächenzahlen (GRZ)** zwischen 0,20 und 0,30 sowie höchstzulässige **Grundflächen (GR)** zwischen 200 bis 320 m² vor. Die Grundflächenzahl gibt dabei an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter maßgebender Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Beispiel: Auf einem Grundstück mit einer maßgebenden Fläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO) von 1.500 m² sind bei einer GRZ von 0,20 nur bauliche Anlagen (z. B. ein Wohnhaus) mit einer Grundfläche bis zu 300 m² (= 1.500 m² x 0,20) zulässig. Anlagen mit einer größeren Grundfläche sind nach dem Bebauungsplan nicht zulässig. Sie könnten nur im Wege einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn die Überschreitung der Grundfläche die „Grundzüge der Planung“ nicht berührt (dazu oben II. 1.).

Nach dem Bebauungsplan „Änderung Kapellenberg“ müssen sowohl die Vorgaben zur GRZ als auch die max. Grundfläche eingehalten werden.

Beispiel: Auf einem Grundstück mit einer maßgebenden Fläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO) von 1.500 m² soll ein Wohnhaus errichtet werden. Für das Baugrundstück setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,25 und eine GR von 320 m² fest. Im Hinblick auf die GRZ dürfte das Wohnhaus grundsätzlich eine Grundfläche von bis zu 375 m² (= 1.500 m² x 0,25) haben. Allerdings begrenzt der Bebauungsplan die höchstzulässige GR auf 320 m², sodass die Grundfläche des Wohnhauses nur bis zu diesem Wert genehmigungsfähig ist. Ein Gebäude

mit einer größeren Grundfläche könnte nur unter Erteilung einer Befreiung von den Vorgaben des Bebauungsplans zugelassen werden, wenn die strengen Anforderungen des § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (mit Zufahrten), Nebenanlagen zum Hauptgebäude und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen, wobei § 19 Abs. 4 BauNVO bei diesen Anlagen gewisse Überschreitungen der zulässigen Grundfläche zulässt (unten III. 3.).

Außerdem begrenzt der Bebauungsplan „Änderung Kapellenberg“ die zulässige **Höhe der baulichen Anlagen**. Die Höhenfestlegungen erfolgen durch Vorgaben zur max. Traufhöhe (THmax) und zur max. Firsthöhe (FHmax) von Gebäuden. Danach sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gebäude bis zu einer Traufhöhe von 3,8 m und bis zu einer Firsthöhe zwischen 6,0 und 8,0 m (je nach Quartier) zulässig.

Zudem schreibt der Bebauungsplan **offene Bauweise** vor. In der Landhaussiedlung Kapellenberg sind grundsätzlich nur Einzelhäuser mit einer max. Länge zwischen 20 und 30 m (je nach Quartier) zulässig.

III. Anwendungsbeispiele der jüngeren Zeit

Zuletzt wurden für Bauvorhaben auf dem Kapellenberg Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Änderung Kapellenberg“ – insbesondere hinsichtlich der zulässigen Grundfläche – erteilt, die rechtliche Zweifelsfragen aufwerfen. Des Weiteren wurden Baugenehmigungen für „de-facto“-Doppelhäuser erteilt.

Der Kapellenbergverein e.V. hat sich daher baurechtlich beraten lassen, um die Genehmigungspraxis wieder in eine Richtung zu lenken, die dem obersten Planungsziel des Bebauungsplans – Erhalt des Charakters der Landhaussiedlung – gerecht wird. Zur Berechnung der zulässigen Grundfläche nach dem Bebauungsplan „Änderung Kapellenberg“ sind danach folgende Leitlinien festzuhalten.

1. Zulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO

Die Ermittlung der zulässigen Grundfläche richtet sich nach der Vorschrift des § 19 BauNVO. Zulässige Grundfläche ist danach der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO). Die Berechnung dieses Anteils erfolgt durch Multiplikation der GRZ mit der nach § 19 Abs. 3 BauNVO maßgebenden Grundstücksfläche (dazu oben die Beispiele unter II. 2.).

2. Ermittlung der Grundfläche der Bebauung

Um festzustellen, ob eine Bebauung zulässig ist, wird die zulässige Grundfläche mit der Grundfläche der vorhandenen und geplanten Bebauung verglichen. Dabei werden die Grundflächen aller baulichen Anlagen berücksichtigt.

§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO stellt klar, dass bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (Nr. 1),
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Nr. 2),
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Nr. 3),

mitzurechnen sind.

3. Zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Der Begriff der Nebenanlage (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) wird in § 14 BauNVO vorausgesetzt, aber nicht definiert. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bestimmt:

Außer den in den §§ 2 bis 13 BauNVO genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen

Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Zu den Wesensmerkmalen einer untergeordneten Nebenanlage gehört, dass die Anlage sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke (oder des Baugebiets selbst) sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zu- und untergeordnet ist. Für die räumlich-gegenständliche Unterordnung sind optische Kriterien maßgeblich, welche die Nebenanlage als „Anhängsel“ erscheinen lassen (BVerwG, Urt. v. 14.12.2017 – 4 C 9.16, juris Rn. 9).

Unabhängig von der optischen Unterordnung ist eine Anlage jedoch keine Nebenanlage, wenn sie Teil der Hauptanlage (z. B. eines Wohnhauses) ist. Ob eine bauliche Anlage eigenständig ist oder lediglich Bestandteil einer anderen (Haupt-)Anlage, richtet sich sowohl nach räumlichen als auch nach funktionalen Gesichtspunkten (BVerwG, Urt. v. 14.12.2017 – 4 C 9.16, juris Rn. 8; Beschl. v. 13.06.2005 – 4 B 27.05, juris Rn. 4 f.).

Räumlich kommt es darauf an, ob die Anlage in die Hauptanlage integriert, mit ihr konstruktiv verbunden oder baulich eigenständig ist. Jedenfalls im Regelfall wird eine Nebenanlage baulich selbstständig sein (BVerwG, Urt. v. 14.12.2017 – 4 C 9.16, juris Rn. 10). Funktional ist maßgeblich, ob die Anlage eine originäre Funktion der Hauptanlage erfüllt oder diese lediglich ergänzt. So ist etwa ein Geräteschuppen im Garten in aller Regel nicht funktional Teil des Wohnhauses, weil er nicht bewohnt wird und zum Wohnen auch nicht zwingend erforderlich ist, sondern nur ergänzende gärtnerische Funktionen erfüllt.

4. **Behandlung von Terrassen und Swimmingpools**

Zuletzt stellte sich die Frage, inwiefern Terrassen und Swimmingpools der Vorschrift des § 19 Abs. 4 BauNVO unterfallen. Maßgebend hierfür ist, ob es sich dabei um Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 14 BauNVO handelt.

Terrassen sind nach Auffassung des VGH Baden-Württemberg dann keine Nebenanlagen, sondern Teil des Wohnhauses, wenn sie an dieses angebaut, von diesem aus direkt zugänglich und dem Wohngebäude unmittelbar

funktional zugeordnet sind (VGH Mannheim, Urt. v. 29.09.2021 – 5 S 1031/20, juris Rn. 47).

Auch für **Swimmingpools** ist eine räumlich-funktionale Abgrenzung maßgeblich: Jedenfalls Schwimmbecken, die ohne Verbindung zum Hauptgebäude frei im Garten liegen, werden regelmäßig als Nebenanlagen einzuordnen sein.

Von der Einordnung einer Anlage (z. B. Terrasse oder Swimmingpool) als Nebenanlage im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 14 BauNVO hängt die Anwendung der Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ab. Danach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Auf Terrassen und Swimmingpools, die – wie häufig der Fall – keine Nebenanlagen, sondern Teil des Wohnhauses sind, ist § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht anwendbar. Ihre Grundfläche erhöht vielmehr nach § 19 Abs. 1 bis 3 BauNVO die Grundfläche der baulichen Anlage (z. B. des geplanten Wohnhauses), für die die Baugenehmigung beantragt wird. Überschreitet in einem solchen Fall die (Gesamt-)Grundfläche die Vorgaben des Bebauungsplans „Änderung Kapellenberg“, kann das Vorhaben nur im Wege einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden. Voraussetzung dafür ist, dass die strengen Anforderungen der Befreiungsvorschrift erfüllt sind; die Abweichungen bei der Grundfläche dürfen insbesondere nicht die „Grundzüge der Planung“ (oben II. 1.) berühren, also nicht dem Charakter des Landhausgebietes Kapellenberg zuwiderlaufen.



Dr. Schieferdecker
Rechtsanwalt



Dr. Pompl
Rechtsanwalt