

## **Anlage 3 – Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Höh“ mit Aufhebung des Grundbebauungsplanes und allen bisherigen Änderungen der Ortsgemeinde Kadenbach**

### **Planungsanlass**

#### **1. Rechtswirksamkeit des Grundbebauungsplanes und der wesentlichen Änderungen**

**1.1** Im Rahmen einer Überprüfung des Bebauungsplanes „Auf der Höh“ aus dem Jahr 1982 wurde festgestellt, dass die Satzung nicht ordnungsgemäß ausgefertigt worden war. Dieser Formmangel führt zur Ungültigkeit der entsprechenden Normen mit der Folge, dass auch alle darauf basierenden Änderungen unwirksam wurden. Aus Gründen der Rechtssicherheit und –klarheit sollten die Mängel behoben werden.

**1.2** Das Baugesetzbuch sieht zur Heilung eines solchen Fehlers mehrere Möglichkeiten vor:

- Beseitigung des Ausfertigungsmangels und rückwirkendes in Kraft setzen des Bebauungsplans, ggf. nach vorheriger Entscheidung im Gemeinderat
- Aufhebung des ursprünglichen Bebauungsplanes mit allen Änderungen und Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung des Planwerks, wenn und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

**1.2.1** Das Baugebiet ist zwar größtenteils bebaut, aber einige wenige Grundstücke können noch bebaut werden, weshalb für eine geordnete Entwicklung in Zukunft das Vorhandensein eines Bebauungsplanes zur Regelung der bauplanungsrechtlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen unabdingbar ist. Dies insbesondere deshalb, da eine mögliche Beurteilung künftiger Bauvorhaben nach § 34 BauGB – Bauen im unverplanten Innenbereich – dazu führen könnte, dass erhebliche bodenrechtliche Spannungen entstehen – keine Reglementierung der Wohneinheiten, Umgebungsbebauung bildet nur einen gewissen Rahmen, der jedoch im Einzelfall überschritten werden kann usw. –.

Zwar wurde im Jahre 1992 der Bebauungsplan neu ausgefertigt und rückwirkend in Kraft gesetzt. Allerdings ist dies aus heutiger Sicht kritisch zu hinterfragen, da sich die tatsächlichen Verhältnisse im Plangebiet und auch die rechtlichen Rahmenbedingungen seit 1992 gravierend geändert haben.

**1.3** Der Bebauungsplan „Auf der Höh“, der im Jahre 1982 aufgestellt und in den Jahren 2001 und 2012 geändert wurde, reglementiert die Bebauung der Römer- und Kirchstraße sowie Teile der Limes- und Triftstraße.

Die textlichen Festsetzungen enthalten weiterhin eine Vielzahl von Regelungen, die nicht mehr den heutigen baurechtlichen oder auch ortsrechtlichen Vorschriften entsprechen und daher einer Anpassung bedürfen. Darüber hinaus wurden einige Regelungen durch die fortgeschrittene Bebauung tatsächlich ausgehöhlt und sollten durch inhaltlich klare, bestimmte und nicht im Widerspruch zur vollzogenen Entwicklung stehende Vorschriften ersetzt werden.

Zum heutigen Zeitpunkt ist das Baugebiet größtenteils bebaut und es sind nur wenige Baulücken vorhanden. Die Ortsgemeinde selbst besitzt keine eigenen Baugrundstücke mehr und beabsichtigt daher eine geordnete Innenentwicklung der vorhandenen Flächenpotentiale. Um ausschließlich eine sich einfügende Bebauung zuzulassen, sollten Gebäudehöhen, Zahl der zulässigen Wohneinheiten, etc. neu festgesetzt werden. Daher scheint es sinnvoll den Bebauungsplan neu aufzustellen und alle bisherigen Änderungen und Ergänzungen in einem einheitlichen Planwerk darzustellen. Hierdurch wird eine bessere Lesbarkeit und Anwendbarkeit des Bebauungsplanes erreicht.

## **Planinhalt**

### **1. Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht erweitert und bleibt unverändert bestehen.

### **2. Art der baulichen Nutzung**

Der Ursprungsbebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fest. Weitere Zulässigkeitsregelungen wurden nicht eingearbeitet, so dass alle in den maßgeblichen Vorschriften genannten grundsätzlich und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen statthaft sind.

An der grundsätzlichen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets sollte auch weiterhin festgehalten werden. Die künftig zulässigen Nutzungen sollten jedoch an das Plangebiet angepasst und entsprechend konkretisiert werden:

Regelzulässig bleiben neben Wohngebäuden (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO). Zudem sind Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig.

Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind ausnahmsweise und nur mit entsprechender Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) sind nicht zulässig, da sie dem angestrebten Wohngebietscharakter im Plangebiet widersprechen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres teils großen Flächenverbrauchs sowie der mit ihnen verbundenen Auswirkungen (u.a. Verkehr und Lärm) städtebaulich mit den geplanten und in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen nicht verträglich.

Durch diese Festsetzungen wird erreicht, dass der überwiegende Wohncharakter erhalten bleibt und insbesondere Beeinträchtigungen der vorgefundenen Situation zur Nachtzeit bzw. durch übermäßigen Ziel- und Quellverkehr vermieden werden.

### **3. Innenentwicklung / Bebauung in zweiter Reihe**

**3.1** Im Plangebiet befinden sich einige Grundstücke, bei denen aufgrund der vorhandenen Grundstückstiefen eine Bebauung in zweiter Reihe möglich ist. Durch Erweiterung der Baufenster einheitlich auf 5 m bis zur – schwarz gestrichelten – Plangebietsgrenze, wird für diese bisher ungenutzten Flächenpotentiale die Möglichkeit einer Bebauung in zweiter Reihe geschaffen. Um die Innenentwicklung in der Ortsgemeinde Kadenbach zu fördern, sollen für diese bisher ungenutzten Flächenpotentiale die Möglichkeit einer Bebauung geschaffen werden. Damit wird auch der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB und dem daraus resultierenden Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Durch die Aktivierung von Bauland im bebauten Innenbereich wird der Außenbereich geschont. Dementsprechend sollte den Eigentümern der betroffenen Parzellen die Gelegenheit eingeräumt werden, die zur Verfügung stehenden Flächen optimal zu nutzen und Bauland zu schaffen.

### 3.2 Abwägung nachbarlicher Belange

Bei der Entscheidung über die Zulassung einer Bebauung in zweiter Reihe sind selbstverständlich auch die Interessen der im Plangebiet lebenden Grundstückseigentümer und Hausherrn in die zu treffende Abwägungsentscheidung einzustellen.

Diese haben im Vertrauen auf die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der zum jeweiligen Zeitpunkt rechtsverbindlichen Norm bzw. der damals maßgeblichen Bestimmungen des Baugesetzbuches ihre Entscheidung zum Kauf einer Parzelle und/oder zum Bau eines Hauses getroffen. So können die Größe der Bauplätze, die festgelegten überbaubaren Flächen und die daraus eventuell resultierenden Abstände zu den Nachbarn, die Exposition, die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse, etc. ausschlaggebend gewesen sein.

Der Satzungsgeber hat diese privaten Belange bei der zu treffenden Entscheidung zu berücksichtigen und mit anderen privaten und/oder öffentlichen Interessen abzuwägen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans sollte daher nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der bisherigen tatsächlichen Verhältnisse und zu Eigentums- oder Vermögensnachteilen führen. Außerdem sollten die gewachsenen Strukturen und Wohnverhältnisse beachtet und dafür gesorgt werden, dass sich zukünftig zulässige Baukörper harmonisch in den vorhandenen Bebauungszusammenhang einfügen.

Die Zulassung einer Bebauung in zweiter Reihe eröffnet weitgehende Nutzungsmöglichkeiten, deren Verwirklichung jedem Eigentümer selbst obliegt. Denn allein die betroffenen Grundstückseigentümer können entscheiden, ob sie der Bildung eines Hinterliegergrundstückes und einer Bebauung in zweiter Reihe zustimmen. Eine Beeinträchtigung der Eigentumsposition ist lediglich dann denkbar, wenn Betroffene im Hintergelände selbst nicht bauen, wohl aber die Nachbarn. Dabei sind verstärkte Einsichtsmöglichkeiten in die rückwärtigen, als Ruhe- und Erholungsraum genutzten Teile der Parzellen denkbar.

In mehreren obergerichtlichen Entscheidungen aus der jüngeren Vergangenheit wurde jedoch klargestellt, dass der städtebauliche Belang einer Nachverdichtung vorhandener Wohnbebauung im Rahmen der Abwägung grundsätzlich die Zurückstellung der Interessen der Grundstückseigentümer am Fortbestand bestehender Verhältnisse rechtfertigen kann. Idealerweise sollte daher ein Mittelweg gefunden werden, der einerseits den planerischen Überlegungen der Gemeinde Rechnung trägt und andererseits nicht zu spürbaren Nachteilen der von der Änderung Betroffenen führt.

Die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl von 0,4 bzw. 0,8 gilt für Alt- und Neubebauung. Wurde also durch das bereits bestehende Gebäude die überbaubare Fläche weitestgehend ausgenutzt, ist eine Bebauung in zweiter Reihe nicht mehr möglich. Durch diese Regelung wird auch gewährleistet, dass die Flächenversiegelung nicht zunimmt. Die Baunutzungsverordnung lässt in diesem Zusammenhang auch ausdrücklich eine Ausweisung der gesamten Grundstücksfläche als überbaubar zu. Allerdings ist diese überbaubare Fläche nicht identisch mit der zulässigen Grundfläche. Während diese nur den rechnerischen Anteil der Grundstücksfläche bezeichnet, wird durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche ein räumlicher Teil der Grundstücksfläche abgegrenzt. Beide Flächengrößen können übereinstimmen. Ist die zulässige Grundfläche größer als die überbaubare Grundstücksfläche, kann sie nicht voll ausgenutzt werden; ist sie kleiner, kann die überbaubare Grundstücksfläche nicht voll in Anspruch genommen werden. Bei Grundstücksteilungen muss die festgesetzte Grundflächenzahl sowohl für das alte als auch für das neu gebildete Flurstück eingehalten werden.

Daraus ergibt sich eindeutig, dass zeichnerische und textliche Festsetzungen miteinander korrespondieren und nicht losgelöst voneinander betrachtet werden können. Dies ist von besonderer Bedeutung, wenn in einem bereits bebauten Gebiet im Nachhinein eine gewisse Verdichtung zugelassen werden soll. Die ausschließliche Erweiterung der überbaubaren Flächen bei Beibehaltung der ursprünglichen Grundflächenzahl führt letztlich dazu, dass nur den Grundstückseigentümern Erweiterungschancen eingeräumt werden, die in der Vergangenheit die Grundflächenzahl nicht vollständig ausgenutzt haben und denen somit noch freie Kapazitäten zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus wird für ein Gebäude in zweiter Reihe maximal eine Wohneinheit zugelassen, um damit den Ziel- und Quellverkehr, der in den meisten Fällen an einem bestehenden Nachbargebäude entlang abgewickelt werden müsste, zu minimieren und damit die Gewähr dafür zu geben, dass die Grenze zur Unzumutbarkeit nicht überschritten wird.

### **3.3 Erschließung**

Die verkehrsmäßige Erschließung des rückwärtig geplanten Gebäudes erfolgt über das eigene Grundstück bzw. das Vorderliegergrundstück (bei Grundstücksteilungen). Auch die leitungsgebundene Versorgung des Gebäudes mit Wasser hat über das Vorderliegergrundstück zu erfolgen.

Die leitungsgebundene Entsorgung des Abwassers hat vollständig auf Kosten des Bauherrn über das Vorderliegergrundstück zu erfolgen. Entsprechende Vorgaben der Verbandsgemeindewerke wurden bereits in den Textfestsetzungen sowie den Hinweisen zum Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Darüber hinaus muss die Entsorgung des Abwassers der Grundstücke über Grunddienstbarkeiten gesichert werden.

### **3.4 Kanalisation**

Die vorhandene Kanalisation reicht zur Abführung des Berechnungsregens aus, da durch die Änderung des Bebauungsplans keine Mehrversiegelung im Vergleich zu dem bisher Zulässigen gestattet wird.

### **3.5 Beitragsrelevante Auswirkungen**

Die Ausdehnung der Bauflächen hat keine beitragsrelevanten Auswirkungen, da die im Baugebiet liegenden und bereits bebauten Parzellen bereits mit der kompletten Größe beitragspflichtig sind.

## **4. Maß der baulichen Nutzung**

### **4.1 Grund- und Geschossflächenzahlen**

Im Plangebiet wurde die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt. Diese baulichen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke sollten weiterhin bestehen bleiben.

### **4.2 Vollgeschosse**

Das Maß der baulichen Nutzung mit zwei zulässigen Vollgeschossen bleibt unverändert bestehen, um künftigen Bauherrn die bisherigen Ausnutzungsmöglichkeiten überwiegend zu erhalten.

### **4.3 Firsthöhe**

**4.3.1** In der Bebauungsplanänderung aus dem Jahre 2001 wurden verbindliche Gebäudehöhen festgesetzt. Diese städtebaulich wichtige Rahmenbedingung wurde vorgegeben, weil nach den Regelungen der Landesbauordnung Keller- und Dachgeschosse unter gewissen Voraussetzungen nicht als Vollgeschosse gewertet werden. Vorher bestand theoretisch die Möglichkeit, dass bei zwei zulässigen Vollgeschossen Gebäudehöhen von bis zu 15 m realisiert werden können.

Die Traufhöhe wurde auf 6,50 m und die Firsthöhe auf 10,00 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt der talseitig tiefste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche (Schnittpunkt Außenwand – Urgelände). Auf Haupt- und Nebengebäuden sind sowohl geneigte Dächer als auch Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 0 – 47°. Bei der Errichtung eines Gebäudes mit Flachdach entfällt die festgesetzte Traufhöhe.

**4.3.2** Grundsätzlich sollte an der maximalen Firsthöhe festgehalten werden. Daher wird für Gebäude mit Dachneigungen ab 16 Grad die Firsthöhe auf 10,00 m festgesetzt. Für Anbauten wurde eine besondere Regelung eingeführt, die auch – unter Überschreitung der vorgenannten Höhenbeschränkung – höhengleiche Erweiterungen zulässt.

Damit die Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten, scheint es darüber hinaus sinnvoll auch die Gebäudehöhe an die Dachform und die Dachneigung anzupassen. Die Firsthöhe für Gebäude mit einem Flachdach und flachgeneigten Dach von 0 – 15 Grad wird daher auf maximal 8,00 m festgelegt.

#### **4.4 Traufhöhe**

Daneben setzt der Ursprungsbebauungsplan „Auf der Höh“ eine Traufhöhe von 6,50 m fest. In der Vergangenheit sind im Zuge der privaten Bautätigkeiten vermehrt Schwierigkeiten mit der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhen aufgetreten. Denn bei der Errichtung von Gebäuden mit flachgeneigten Dächern war die festgesetzte Traufhöhe regelmäßig zu niedrig. Daher wird die Regelung zur Traufhöhe im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Auf der Höh“ ersatzlos gestrichen und die Höhe der Gebäude künftig ausschließlich über die Firsthöhe verbindlich bestimmt.

Den künftigen Bauherrn wird hierdurch ein notwendiges Maß an gestalterischer Freiheit eingeräumt und künftige Gebäudeplanungen werden nicht durch verzichtbare Auflagen und Beschränkungen erschwert.

#### **5. Bauweise**

Im Plangebiet wird – in Anpassung an den vorgefundenen Gebäudebestand und die dörflichen Strukturen – eine offene Bauweise für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgegeben. In zweiter Reihe ist ausschließlich eine Bebauung mit Einzelhäusern gestattet.

#### **6. Zulässige Wohneinheiten**

In der Bebauungsplanänderung aus dem Jahre 2001 wurde die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude festgelegt. Zusätzlich ist eine Einliegerwohnung im Kellergeschoss zulässig.

Die bestehenden Regelungen sollen geringfügig angepasst werden, denn das Baurecht kennt keine Unterschiede zwischen „normalen“ Wohneinheiten und Einliegerwohnungen. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten soll künftig auf maximal zwei pro Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte festgesetzt werden. In dieser Zahl sind auch schon kleinere Einliegerwohnungen inbegriffen. Vorhandene Wohngebäude mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten genießen Bestandsschutz.

Für eine Bebauung in zweiter Reihe wird maximal eine Wohneinheit im Einzelhaus zugelassen. Hierdurch kann der durch die Neubebauung ausgelöste Ziel- und Quellverkehr minimiert werden und die herzustellenden privaten Erschließungsstraßen werden nicht über Maß beansprucht.

Erfahrungen aus anderen Baugebieten zeigen nämlich, dass die Ausnutzung von unbeschränkten Chancen zum Bau von Mehrfamilienhäusern immer wieder zu Problemen mit den alteingesessenen Anliegern und vor allem den unmittelbaren Nachbarn führen, die sich plötzlich mit einer sehr massiven, zum Teil erdrückenden Bebauung sowie den anschließenden Problemen in Bezug auf Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs, wildem Parken, nicht ausreichende Infrastrukturanlagen usw. konfrontiert sehen.

Außerdem kann diese Entwicklung signifikante bodenrechtliche Spannungen zur Folge haben, da der verstärkte Mehrfamilienhausbau auch ein deutliches Ansteigen der Grundstückspreise nach sich zieht. Dadurch ist auch das Ziel einer sozialgerechten Bodennutzung sowie der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gefährdet.

Gerade in dem überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Plangebieten und der auch darauf abgestellten Infrastrukturanlagen ist zu befürchten, dass es durch die überproportionale und ungesteuerte Verdichtung der Bebauung zu einer städtebaulich nicht wünschenswerten Umwandlung der baulichen Eigenart der betroffenen Bereiche kommen wird.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Festlegung der Wohneinheiten auf einem relativ niedrigen Level anzustreben. Nach Abwägung der benannten unterschiedlichen Belange ist eine Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal zwei pro Einzelhaus, eine pro Doppelhaushälfte in erster Baureihe und eine pro Einzelhaus in zweiter Baureihe auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten zumutbar, aber auch erforderlich.

## **7. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei wurde sich grundsätzlich an den bestehenden Baufenstern orientiert und diese regelmäßig in einem Abstand von 5 m zur Erschließungsstraße festgesetzt. Zu dem schmalen Straßenstich des Limeswegs wurde das Baufenster in einem Abstand von 3 m festgesetzt.

Zur Plangebietsgrenze wurden die Baufenster einheitlich bis auf 5 m zur Plangebietsgrenze erweitert, um die Möglichkeit einer Bebauung in zweiter Reihe zu schaffen. Öffentliche oder private Belange werden durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht berührt, da generell nach den Vorschriften der Landesbauordnung zur Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung ein Abstand von grundsätzlich 3 m vorgeschrieben ist.

## **8. Firstrichtung**

Der Ursprungsbebauungsplan „Auf der Höh“ sieht die verbindliche Regelung der Firstrichtung vor. Um den Bauherrn einen größeren Gestaltungsspielraum einzuräumen, wird eine verbindliche Firstrichtung künftig nicht mehr vorgegeben.

## **9. Mindestgrundstücksgröße**

Um die gewachsenen dörflichen Strukturen zu erhalten und eine zu starke Verdichtung der Bebauung zu verhindern, soll künftig eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> festgesetzt werden. Somit können auch kleinere Grundstücke einer Bebauung zugeführt werden; es wird jedoch verhindert, dass städtische Strukturen mit kleinen Grundstücken und einer starken Verdichtung entstehen.

## **10. Garagen und Nebengebäude**

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung aus dem Jahre 2012 wurden die Regelungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen neu gefasst. An dieser Regelung sollte auch weiterhin festgehalten werden.

1. Garagen, überdachte Stellplätze (= Carports), Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, auch nur einseitig geschlossene Carports und Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
2. Vollständig offene Carports (= überdachte Stellplätze) sowie mit einer Verglasung versehene Carports können auch unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, wobei die vorderen Stützpfeiler hierzu einen Mindestabstand von 1 m einhalten müssen.

## **11. Dachform, Dachgestaltung**

Auf Haupt- und Nebengebäuden sind sowohl geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Pult-, Mansarddächer, etc. zulässig) als auch Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 0 – 47°.

## **12. Zeichnerische Darstellung**

### **12.1 Gemeinbedarfsfläche – Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude**

Die Kirche, die Trauerhalle, der Friedhof, die Parkplätze und die dazugehörigen Flächen werden entsprechend ihrer Nutzung als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie als Parkplatz- und Grünflächen festgesetzt.

### **12.2 Gemeinbedarfsfläche – Halle zur zentralen Lagerung von gemeindlichen Geräte**

Auf der gemeindlichen Parzelle Nr. 201/2 (Flur 13) entlang der K 114 wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Halle zur zentralen Lagerung von gemeindlichen Geräten“ festgesetzt.

### **12.3 Dauerkleingärten**

Die von den Privateigentümern genutzten Gartengrundstücke auf dem Flurstück Nr. 201/2 (Flur 13) werden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Dauerkleingärten festgesetzt.

### **12.4 Flächen für Versorgungsanlagen**

Die im Plangebiet vorhandene Trafostation wird als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

### **13. Vereinfachtes Verfahren**

Das Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Höh“ und zur Aufhebung des Grundbebauungsplanes mit den bisherigen Änderungen wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Werden durch die Änderung eines Bebauungsplanes u.a. die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht.

**13.1** Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Höh“ wird weder ein Vorhaben nach der Anlage 1 zum UVPG vorbereitet oder begründet noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

**13.2** Es stellt sich daher die Frage, ob durch die Planänderung die Grundzüge der Planung berührt werden:

In ständiger Rechtsprechung wurden zur Frage, wann die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens vorliegen, folgende Ausführungen getroffen:

Der Begriff „Grundzüge der Planung“ bezieht sich auf den jeweiligen Bebauungsplan, der geändert oder ergänzt werden soll (Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 13 RdNr. 18). Nach der Rechtsprechung des BVerwG (vgl. Beschl. v. 15.03.2000 – 4 B 18.00 –, BauR 2001, 207, m. w. Nachw.) braucht nach diesem Merkmal nur ein vereinfachtes Planänderungsverfahren stattzufinden, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von mindermem Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht. Im Allgemeinen wird man davon ausgehen können, dass die planerische Grundkonzeption nicht berührt wird, wenn sich die Planänderung oder Planergänzung nur auf Einzelheiten der Planung beziehen – Krautzberger a.a.O. -.

Der Bebauungsplan wird in Bezug auf die Firstrichtung und die einzuhaltende Gebäudehöhe angepasst, um den Bauherrn einen größeren Gestaltungsspielraum bei der Errichtung ihres Gebäudes zu ermöglichen. Darüber hinaus werden die Baufenster in den rückwärtigen Bereich erweitert, um eine bessere bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen. Diese Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht. Auch die Konkretisierung der Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung verändern den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht. Es bleibt bei der generellen Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und es werden die nicht zulässigen Nutzungen verbindlich geregelt.

Wäre – im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts – die nun aufgegriffenen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Höh“ bekannt gewesen, hätte die Ortsgemeinde Kadenbach unzweifelhaft bereits damals die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Die Abweichung liegt mithin im Rahmen dessen, was der Planer gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.

Da die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB vorliegen, wird auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Um die Informationsmöglichkeiten der Fachbehörden und der Öffentlichkeit nicht zu schmälern, wurde von einem Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde im bereits im Jahre 2018 durchgeführt. Vom 28.06.2021 bis einschließlich 30.07.2021 wurde der Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt, nachdem bekannt wurde, wo im Plangebiet die Halle zur zentralen Lagerung von gemeindlichen Geräte errichtet werden soll. Im Anschluss an die Offenlage hat sich jedoch ein weiterer Anpassungsbedarf ergeben, so dass der Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden muss.

Im Vergleich zur Offenlagefassung wurden die Festsetzungen zur Traufhöhe ersatzlos aus den Festsetzungen des Bebauungsplans gestrichen. Darüber hinaus wird das Flurstück Nr. 198/4 (Flur 13) entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung als Parkplatz- und Grünfläche dargestellt.

Als nächster Verfahrensschritt ist der Bebauungsplan für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden.

Zusammengestellt:  
Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur  
im Dezember 2022