

<b>Vorlage III/621/2020</b>
-----------------------------

**Gemeindevertretung**

**zur 28. Sitzung**

**am 13.11.2020**

**Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Roßdorf**

**1. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ in der Gemarkung Roßdorf**

**hier: A: erneute Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie dem Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB**

**B: erneuter Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.**

**Anlagen: Stellungnahmen, Mai/Juni 2020 – Anlage 1**

**Begründung, Stand 19.10.2020**

**Bebauungsplan, Stand 19.10.2020**

**Planzeichenerklärung, Stand 19.10.2020**

**Bebauungsplan Teilgeltungsbereich 2, Stand 19.10.2020**

**Textteil zum Bebauungsplan, Stand 19.10.2020**

**Die Gemeindevertretung möge beschließen:**

**Beschlussvorlage zu A:**

Der Beschluss vom 18.09.2019 wird aufgehoben und erneut gefasst.

Die im Zuge der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden entsprechend den Vorschlägen in der vorliegenden Auflistung zur Anlage I, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, behandelt und es wird gemäß dem jeweiligen Beschlussvorschlag ein Beschluss hierüber gefasst.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Anregungen zum Inhalt des Bebauungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.

**Beschlussvorlage zu B (Satzungsbeschluss):**

Der Beschluss vom 18.09.2019 wird aufgehoben und erneut gefasst.

Der vorliegende Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“ 1. Änderung, bestehend aus dem Planteil, dem Textteil zum Bebauungsplan sowie der Begründung, wird hiermit einschließlich der in dieser Sitzung beschlossenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Rechtskraft des Bebauungsplans durch die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplans als Satzung (Inkraftsetzung) herbeizuführen.

### **Begründung:**

Aus Gründen der Rechtssicherheit der vorgelegten Bauleitplanung ist der von der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 18.09.2020 gefasste Satzungsbeschluss zu wiederholen, nachdem sowohl die in der Sitzung beschlossene Begründung als auch der Textteil zum Bebauungsplan zu beanstanden ist. In der Begründung und dem Textteil war eine Textpassage enthalten, die zuvor in dieser Form weder Inhalt der bis dato vorgelegten Entwurfsplanung noch von der Gemeindevertretung explizit beschlossen war. Die vorgelegten Abwägungsunterlagen hingegen waren nicht zu beanstanden.

Konkret wurde im Textteil zum Bebauungsplan in Teil A unter der Nr. 4 eine Festsetzung „vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB), welches in Kap. 5.1.4 Begründung erläutert wurde, zur Beschlussfassung vorgelegt. Hierzu war eine entsprechende Ermächtigungsgrundlage von der Gemeindevertretung nicht gegeben. In den bis dahin im Verfahren befindlichen Unterlagen (Begründung und Textteil) zum Entwurf des Bebauungsplanes waren diese Inhalte nicht Bestandteil der Verfahrensunterlagen. Entsprechend der in gleicher Sitzung der Gemeindevertretung am 18.09.2020 erfolgten Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sollte keine Regelung über eine nach der Hessischen Bauordnung abweichende Tiefe der Abstandsfläche von Gebäuden in den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Die fälschlicherweise enthaltene Textfestsetzung hätte dies jedoch als zulässig erklärt, so dass die Tiefe der Abstandsflächen fortan auf das Mindestmaß nach § 6 der HBO festgesetzt worden wäre. In diesem Sinne lag eine Diskrepanz zwischen der beschlossenen Abwägungsunterlage und dem Inhalt des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes vor, die nunmehr durch Aufhebung der Beschlüsse vom 18.09.2020 bereinigt werden soll.

Grundlage obiger Beschlussfassungen sind daher die aktuell vorgelegten Planunterlagen des Planungs- und Ingenieurbüros InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG, Lorsch, mit Planstand 19.10.2020, in welche die nach Anlage I aufgeführten Änderungen eingearbeitet wurden. Es wird festgestellt, dass mit der beschlossenen Anpassung des Planinhaltes die Grundzüge dieser Bauleitplanung nicht berührt werden und es sich um keine Planänderung im materiell-rechtlichem Sinne handelt, sondern lediglich um eine Präzisierung und positive Konkretisierung eines bestehenden Planinhaltes. Von der erneuten Auslegung i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB, wonach der Entwurf erneut auszulegen ist, wenn der Bauleitplan nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wird, ist daher abzusehen.

### **Sachbericht:**

Nachdem die Gemeindevertretung den Ursprungs-Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“ in ihrer Sitzung am 15.09.2017 als Satzung beschlossen und die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes unmittelbar danach erfolgte, wurde mit der Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes unter anderem durch Herstellen der Erschließungsanlagen begonnen. Die Erschließungsleistungen sind seitens des Erschließungsträgers mittlerweile nahezu vollständig abgeschlossen. Damit sind die Grundstückseigentümer in die Lage versetzt worden, ihre Bauabsichten zu realisieren.

Im Zuge der Baueingaben, die bereits unmittelbar nach den ersten Veräußerungen der Grundstücke bei der zuständigen Unteren Bauaufsicht eingereicht wurden, ergaben sich einige Fragen bei der Anwendbarkeit des rechtskräftigen Bebauungsplanes und in erster Linie von der Unteren Bauaufsicht wurde darauf gedrungen, zu einigen Details in den Planfestsetzungen eine Konkretisierung herbeizuführen. Dies sollte mit der hier

vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes erledigt werden. Die bislang entstandenen offenen Themen oder aus der Sicht der Unteren Bauaufsicht nicht eindeutigen Anwendungsbestimmungen sollten durch eine positive Konkretisierung des Festsetzungsgehaltes ausgeräumt werden.

Über die einzelnen Änderungsdetails wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses eine detaillierte Zusammenfassung gegeben, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Ferner ist auch in der als Anhang beigefügten Planbegründung die Erforderlichkeit der Planänderung in einem eigenen Kapitel 2 (Seite 5ff) ausführlich dargestellt, auch hierauf wird zur Vermeidung doppelter Ausführungen verwiesen.

Alsdann hat sich auch während des Aufstellungsverfahrens zum Entwurf des Bebauungsplans noch ein weiterer Klärungsbedarf ergeben hinsichtlich der (planungsrechtlichen) Auslegung des Doppelhausbegriffes. Anlass war eine konkret bei der Unteren Bauaufsicht eingereichte Anfrage von Bauwilligen, die auf zwei nebeneinander liegenden Nachbargrundstücken jeweils ein Gebäude mit Zusammenschluss an der gemeinsamen Nachbargrenze errichten wollten. Die Bauherrschaft vertrat die Auffassung, dass es sich bei dem Vorhaben um ein – nach den rechtskräftigen Bebauungsplanfestsetzungen zulässiges – Doppelhaus handelt, die Untere Bauaufsicht konnte dem nicht folgen und sah aufgrund der sehr unterschiedlichen Kubaturen der Einzelgebäude den Doppelhauscharakter verfehlt. Das Ersuchen wurde daher abgelehnt. In diesem Sinne enthält die hier vorliegende Änderung eine aus städtebaulicher und bauplanungsrechtlicher Sicht noch zu vertretende Definition und Beschreibung eines Doppelhauses, um der Unteren Bauaufsicht eine eindeutige Genehmigungsgrundlage zu schaffen. Über die Diskussion des Doppelhauses wird auf die ausführliche Erläuterung in der Planbegründung, Kapitel 5.1.3 verwiesen.

Die aus der erfolgten förmlichen Beteiligung eingegangenen Anregungen sind in der als Anlage I beigestellten Abwägungstabelle mit einer städtebaulichen Stellungnahme versehen worden und es wurde ein darauf abgestellter Beschlussvorschlag formuliert. Über die jeweiligen Abwägungsergebnisse ist nunmehr ein Beschluss zu fassen.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurde explizit in einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit angeregt, eine von der geltenden Regelung der Hessischen Bauordnung abweichende Bestimmung zur Abstandsfläche in den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes aufzunehmen (siehe Stellungnahme C 1). Begründet wurde dies seitens der Anregungsträgers, dass es innerhalb der sehr schmalen Grundstücke kaum möglich sei, die in § 6 HBO enthaltene Abstandsflächenregel einzuhalten.

Der Gemeindevertretung wurde bereits in der Abwägungsvorlage zur Sitzung am 18.09.2020 vorgeschlagen, dieser Anregung nicht zu entsprechen, wengleich der Gesetzgeber den planenden Gemeinden grundsätzlich diese Möglichkeit einräumt. Nach § 9 Abs 1 Nr. 2a BauGB kann die Plangeberin eine vom Bauordnungsrecht abweichende, also auch geringere Tiefe der Abstandsflächen festsetzen. Allerdings bedarf es hierfür einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung, da Abstandsflächen zumeist gefahrenabwehrrechtlichen Zwecken dienen. Die Festsetzung muss also auf städtebaulichen Gründen beruhen, wohingegen das Abstellen des Bürgers auf die zu schmalen Grundstücke in diesem Sinne nach Auffassung der Verwaltung kein städtebaulicher Rechtfertigungsgrund ist, sondern vielmehr nahezu ausschließlich eigenen, privaten Interessen dienen soll. Die besondere, auch dem Allgemeinwohl dienende städtebauliche Rechtfertigung für die Festsetzung einer geringeren Tiefe der Abstandsflächen kann daher nicht erkannt werden.

In Kenntnis dessen entspricht die in den Textteil zum Bebauungsplan in Teil A unter der Nr. 4 nachträgliche - erst nach der förmlichen Beteiligung ohne vorherige Beschlussfassung vorgenommene - Ergänzung einer Festsetzung zur Bestimmung des

vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßes für die Tiefe der Abstandsflächen nicht der herrschenden Beschlusslage und den Abwägungsinhalten und ist zu berichtigen. Die Begründung ist demgemäß in Kap. 5.1.4 anzupassen.

Die erforderlichen redaktionellen Berichtigungen des Textteils zum Bebauungsplan und in der Begründung wurden zwischenzeitlich vorgenommen und sind im aktualisierten Planstand 19.10.2020 bereits enthalten.

Alsdann kann der vorliegende Bebauungsplan erneut als Satzung beschlossen und das Aufstellungsverfahren somit abgeschlossen werden. Da der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf, ist die Herbeiführung der Rechtskraft unmittelbar durch Inkraftsetzung möglich.



**Abbildung** Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Rößdorf-Ost“, 1. Änderung

19.10.2020

Der Gemeindevorstand empfiehlt, der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

<input type="radio"/> einstimmig	<input type="radio"/> dafür	<input type="radio"/> dagegen	<input type="radio"/> Enthaltungen
----------------------------------	-----------------------------	-------------------------------	------------------------------------