



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2022/3397
Datum: 21.04.2022

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen	31.05.2022	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 01.10 Hennef (Sieg) - Edgoven, 15. vereinfachte Änderung

1. Aufstellungsbeschluss
2. Beschluss über die Änderung der textlichen Festsetzungen
3. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

1. Gemäß § 13 i. V. m. § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), wird der Bebauungsplan Nr. 01.10 Hennef (Sieg) - Edgoven, 15. vereinfachte Änderung, im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Geistingen, Flur 27, die Flurstücke Nr. 92 tw., 151, 152, 153, 155, 156, 157 und in der Flur 28, die Flurstücke Nr. 22 tw., 23 tw., 55 tw., 336 tw., 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 469, 470, 471, 473, 474, 475 sowie 476 und ist im beiliegenden Übersichtsplan dargestellt.

2. Die textliche Änderung lautet wie folgt:

„Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 01.10 Hennef (Sieg) -Edgoven werden unter Ziffer 1 wie folgt geändert:

1.3 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

1.4 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV.NRW.2018 S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW S. 1086)“

- 3. Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Grundlage der vorgestellten Änderung der textlichen Festsetzungen in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.**

Begründung

Begründung:

Im Ortsteil Edgoven wurden mit Datum vom 21. Juni 2020 (im beigefügten Geltungsbereich A) Baugenehmigungen für 12 Doppelhaushälften erteilt. Die Gebäude weisen dabei zwei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss mit einem Flachdach auf. Bei der Berechnung der Vollgeschosse wurde seitens des Entwurfsverfassers die BauO NRW 2018 angewandt. Der Bebauungsplan ist seit dem 15.07.1977 rechtskräftig. Gemäß einer Entscheidung des OVG Münster vom 03.05.2018 wurde festgestellt, dass § 20 Abs. 1 BauNVO (Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche) eine statische und keine dynamische Verweisung auf das Bauordnungsrecht beinhaltet. Maßgeblich sei grundsätzlich die Rechtslage, die dem Satzungsbeschluss, ggf. seiner Bekanntmachung zugrunde liege. Das bedeutet, dass für den Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 die BauNVO aus dem Jahre 1968 gilt und somit die BauO NRW aus dem Jahr 1970.

Auf die Fragestellung „Welche Bauordnung gilt? – Statische oder dynamische Verweisung auf das Landesrecht in § 20 Abs. 1 BauNVO“ geht der beigefügte Aufsatz eines Rechtsanwalts aus der Zeitschrift Baurecht (Ausgabe 5/2021) detailliert ein. Der Aufsatz kommt zu folgendem Fazit: *„Aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und den Begründungen zur BauNVO lässt sich kein Anhaltspunkt für einen statischen oder dynamischen Verweis auf das Landesrecht entnehmen. Die Begründung, die das OVG Münster in seiner Entscheidung vom 03.05.2018 für die statische Anwendung formuliert, ist nicht überzeugend, weil insbesondere die zitierte Aussage des 7. Senats aus seinem Urteil vom 24.02.2009 keine vergleichbare Fragestellung betraf. Überzeugend ist auf den ersten Blick die Argumentation des VGH Mannheim, dass bei einer dynamischen Anwendung des § 20 Abs. 1 BauNVO und des § 2 Abs. 6 BauO der Planinhalt ohne Zutun des Plangebers verändert wird. Diese Argumentation ist aber nicht zu Ende gedacht. Sie berücksichtigt nicht, dass der Plangeber einen Bebauungsplan nicht nur in Ansehung der geltenden BauNVO aufstellt, sondern auch der jeweils geltenden Bauordnung. Dabei legt er seiner Planung nicht nur die Vorschriften zum Voll- und Nichtvollgeschoss in § 2 Abs. 6 BauO NRW zugrunde, sondern z. B. auch das Abstandsflächenrecht. § 6 BauO NRW ist durch die BauO 2018 grundlegend geändert und die einzuhaltenden Abstandsflächen sind nahezu halbiert worden. Ein Plangeber, der unter der Geltung des alten Abstandsflächenrechtes mit einer Abstandsflächenzahl von 0,8 H die Festsetzung eines Bauwuchs von 3 m für ausreichend gehalten hat, muss nunmehr feststellen, dass mit der neuen Abstandstiefe von 0,4 H ein Gebäude wesentlich näher bzw. höher an die Nachbargrenze rücken kann oder eine rückwärtige Gartenfläche bebaubar wird, die nach dem alten Abstandsflächenrecht zumindest nicht sinnvoll bebaubar war. Hätte er das gewusst, hätte er vielleicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB ein anderes Abstandsflächenmaß festgesetzt.*

Diesen Gedanken konsequent zu Ende geführt, würde aber bedeuten, dass viele Vorschriften der Bauordnungen der Länder im Geltungsbereich von Bebauungsplänen statisch angewandt

werden müssten und Änderungen der Bauordnungen nur sehr langsam umgesetzt würden. Das Ziel der Bauordnungsnovellen, Investitionsvorhaben insbesondere im Wohnungsbau zu erleichtern und den Rahmen zur Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotentialen zu schaffen, würde in Bebauungsplangebieten ohne vorherige Änderung des Bebauungsplans nicht realisiert werden können. Die bis zu dem Urteil des OVG Münster vom 03.05.2018 überwiegende Verwaltungspraxis, die BauO NRW in der jeweils geltenden Fassung und damit dynamisch anzuwenden – und zwar auch die Definition des Vollgeschosses – sollte deshalb fortgeführt werden. Es bleibt zu hoffen, dass der Gesetzgeber eine Klarstellung vornimmt oder die Oberverwaltungsgerichte Gelegenheit bekommen, ihre Rechtsprechung zu überdenken.“

Aus dem Artikel der Zeitschrift Baurecht geht hervor, dass es trotz des Urteils des OVG Münster vom 03.05.2018 immer noch Unklarheiten gibt und die Rechtslage nach wie vor nicht eindeutig ist. Betroffen von dieser Problematik ist auch das inzwischen realisierte Bauvorhaben der 12 Einfamilienwohnhäuser (als Doppelhaushälften) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.10 Edgoven. Gegen die Baugenehmigungen liegt eine Fachaufsichtsbeschwerde seitens der Oberen Bauaufsicht vor. Seitens eines Nachbarn/einer Nachbarin wurde die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung infrage gestellt und die Obere Bauaufsicht des Rhein-Sieg-Kreises informiert.

Angegriffen wird die Anwendung der BauO NRW 2018 anstelle der BauO NW von 1970.

In § 2 Abs. 5 der BauO NW von 1970 heißt es:

„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche die für Aufenthaltsräume erforderliche lichte Höhe haben.“

In § 2 Abs. 6 der BauO NRW von 2018 heißt es:

„Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.“

Während also gemäß der BauO NW von 1970 das oberste Geschoss weniger als 66,67 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen muss, damit es kein Vollgeschoss ist, sind es gemäß der BauO NRW von 2018 weniger als 75 %, d. h. der Unterschied liegt bei weniger als 10 %, was im konkreten Fall der Bebauung mit den 12 Einfamilienhäusern eine Abweichung von 6,56 qm ausmacht. Ein Rückbau wäre absolut unverhältnismäßig.

In den Bebauungsplänen jüngerer Zeit wird weitestgehend auf die Festsetzung mit einer Geschoszahl verzichtet, stattdessen wurden bzw. werden Gebäudehöhen festgesetzt. In den Bebauungsplänen im Siegbogen wurden beispielweise die Einfamilienwohnhäuser mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Die 12 Einfamilienwohnhäuser an der Edgovener Straße weisen eine Gebäudehöhe von 9,39 m auf und entsprechen damit der üblichen Höhe eines Einfamilienwohnhauses, zudem springt das oberste Geschoss entlang der Edgovener Straße zurück, welches dadurch eine geringere Gebäudehöhe vermittelt.

Seitens der Oberen Bauaufsicht wurde mitgeteilt, dass der bestehende rechtswidrige Zustand der Gebäude nicht langfristig bestehen bleiben kann, so dass der rechtskräftige Bebauungsplan durch ein Änderungsverfahren angepasst werden soll, um so eine nachträgliche Legalisierung zu ermöglichen. Bis zum 15.06.2022 soll der Oberen Bauaufsicht eine Kopie des Aufstellungsbeschlusses zugeschickt werden.

Der Intention des Gesetzgebers zur Änderung der BauO NRW von 2018 (bei unveränderter zulässiger Gebäudehöhe) wird durch die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.10 Edgoven Rechnung getragen. Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans (textliche Änderung) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung ist geringfügig. Die 15. Änderung betrifft den Bereich der 12 Einfamilienwohnhäuser (Geltungsbereich A) sowie den bislang noch unbebauten Bereich (Geltungsbereich B) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.10 Edgoven.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird darüber hinaus auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die nach Anl. 1 zum UVG – Gesetz oder nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000-Gebiete) eintreten könnte. Das vereinfachte Verfahren ermöglicht als Planungserleichterung den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, auf den Umweltbericht nach § 2a, auf Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, das Monitoring nach § 4c sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Darüber hinaus bietet das vereinfachte Verfahren die Möglichkeit, von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, hiervon Gebrauch zu machen und für die Bebauungsplanänderung gleich die Offenlage gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, den Entwurf, der vereinfachten 15. Änderung des Bebauungsplans zu beschließen und ein Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Auslegung und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchzuführen.

Im vereinfachten Bebauungsplanverfahren gem. § 13 BauGB wird folgende Textänderung vorgenommen:

„Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 01.10 Hennef (Sieg) -Edgoven werden unter Ziffer 1 wie folgt geändert:

1.3 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

1.4 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV.NRW.2018 S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW S. 1086)“

Die weiteren Bestimmungen des Bebauungsplans Nr. 01.10 Edgoven bleiben unverändert und haben weiterhin Bestand.

Auswirkungen auf den Haushalt

Keine Auswirkungen

Kosten der Maßnahme

Jährliche Folgekosten

Sachkosten: €

Personalkosten: €

	Höhe des Zuschusses	€
<input type="checkbox"/> Maßnahme zuschussfähig		%
<input type="checkbox"/> Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,	HAR:	€
Haushaltsstelle:	Lfd. Mittel:	€
<input type="checkbox"/> Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich	Betrag:	€
<input type="checkbox"/> Kreditaufnahme erforderlich	Betrag:	€
<input type="checkbox"/> Einsparungen	Betrag	€
<input type="checkbox"/> Jährliche Folgeeinnahmen	Art:	
	Höhe:	€
<input type="checkbox"/> Bemerkungen		

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

des Flächennutzungsplanes überein nicht überein (siehe Anl.Nr.)

der Jugendhilfeplanung überein nicht überein (siehe Anl.Nr.)

Mitzeichnung:

Name:

Paraphe:

Name:

Paraphe:

Hennef (Sieg), den 21.04.2022
In Vertretung

Anlagen

- Übersichtsplan

- Textliche Festsetzungen gem. § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf)
Stand: 19.05.2022

- Begründung gem. § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf)
Stand: 19.05.2022

