

# **STADT HENNEF (SIEG)**

## **Bebauungsplan Nr. 01.10 Hennef (Sieg) – Edgoven, 15. vereinfachte Änderung**

### **Begründung**

- Entwurf gem. § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB



**Hennef**  
DER BÜRGERMEISTER

**Stadt Hennef (Sieg)  
Amt für Stadtplanung und –entwicklung**

Stand: 19.05.2022

## **Inhalt**

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Kosten und Finanzierung**
- 4. Anlagen**

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Ziele der Planänderung**

#### **1.1.1 Anlass der Planänderung**

Anlass für die Planänderung im vorliegenden Fall ist die Erteilung von Baugenehmigungen, die sich als rechtswidrig erwiesen. Aufgrund der Baugenehmigungen sind oberste Geschosse gebaut worden, welche dem Bebauungsplan Nr. 01.10 Edgoven (rechtskräftig seit 1977), zuwider stehen. Dem Bebauungsplan liegen das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341), die erste Verordnung des Landes NW zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (Erste DVO NW BBauG) vom 29.11.1960 (GV. NW. S. 433), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) und die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 27.01.1970 (GV. NW. S. 96) zugrunde.

Für das Bauland sind nach dem Bebauungsplan vom 15.07.1977 für den Geltungsbereich reines und allgemeines Wohngebiet (WR, WA) festgesetzt. Des Weiteren sind im reinen Wohngebiet (WR), in begründeten Fällen, Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen und im allgemeinen Wohngebiet (WA), in begründeten Fällen, Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen. Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Geschößflächenzahlen handelt es sich um Höchstwerte im Sinne von § 17 BauNVO. Da die Geschößzahlen als Höchstgrenzen bzw. als Mindest- und Höchstgrenzen festgesetzt sind, richtet sich der zulässige Wert der Geschößflächenzahl nach der jeweils tatsächlich erstellten Anzahl der Vollgeschosse. Die Grundflächenzahlen sind im Bebauungsplan nicht besonders festgesetzt, da sie entsprechend dem § 17 BauNVO für das Gesamtbebauungsplangebiet gleich sind (0,4). Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist in der Zeichnung durch römische Ziffern, hier II, als Höchstgrenze ausgewiesen.

Durch die Überleitungsvorschriften der jeweiligen BauNVO ist klar, welche Fassung der BauNVO auf den jeweiligen Bebauungsplan anzuwenden ist, was jedoch erst mit dem Urteil des OVG NRW vom 03. Mai 2018 (Az.: 10 A 2937/15) die Diskussion um die Frage, ob es sich um einen statischen oder einen dynamischen Verweis auf den bauordnungsrechtlichen Vollgeschossbegriff handelt, beendet wurde. Das OVG hat für NRW abschließend entschieden, dass es sich bei der Ermittlung der Vollgeschosse um einen statischen Verweis auf die jeweilige Landesbauordnung handelt, die bei der Beschlussfassung des Bebauungsplans gültig war, und diese auch anzuwenden ist. Überleitungsvorschriften sind solche nach § 25 bis § 25e der jeweils geltenden BauNVO NRW. Diese regeln, dass für bereits eingeleitete Verfahren bei zwischenzeitlicher Änderung der BauNVO NRW die Fassung gilt, welche bei Einleitung der Aufstellung oder Änderung galt. Im vorliegenden Fall ist der Bebauungsplan am 15.07.1977 in Kraft getreten, die BauNVO von 1977 ist allerdings erst am 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) in Kraft getreten, sodass sich der Bebauungsplan nach den Vorschriften der BauNVO von 1970 richtet.

Bei den Baugenehmigungen sind die obersten Geschosse gem. des Urteils des OVG aus dem Jahr 2018 nach der falschen Fassung der BauO NRW erteilt worden. 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 NW 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 Bauwichts 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 Bebauungsplangebietern 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.

In den verschiedenen Fassungen des jeweiligen § 2 BauO NRW werden unterschiedliche Definitionen des Vollgeschosses gegeben. In dem Bebauungsplan aus dem Jahre 1977 beantwortet sich die Frage nach der Geschossigkeit nach der BauO NRW 1970. In § 2 Abs. 5 BauO NRW 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“. Die lichte Höhe ergibt sich aus § 59 BauO NRW 1970 im Allgemeinen zu 2,50 m, für Einfamilienhäuser und im Dachraum zu 2,30 m.

Im Gegensatz dazu heißt es in der BauO NRW 2018 in § 2 Abs. 6, dass Vollgeschosse oberirdische Geschosse sind, 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.

Es ergibt sich also, dass ein Geschoss nach BauO NRW 2018 deutlich größer sein darf als Geschoss nach der BauO NRW 1970. Des Weiteren haben sich die lichten Höhen in der BauO NRW 2018 geändert. Gem. § 46 BauO NRW 2018 Abs. 1 müssen Aufenthaltsräume eine lichte Höhe von 2,40 m haben, Aufenthaltsräume der Gebäudeklassen 1 und 2 von mindestens 2,30 m, Aufenthaltsräume im Dachraum und im Kellergeschoss 2,20 m und unter der Dachschräge 2,20 m über mindestens die Hälfte ihrer Grundfläche.

### **1.1.2 Ziel**

Ziel der Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 01.10 ist vor allem die Problematik der fehlerhaften Baugenehmigungen aufzuheben. Seitens der Oberen Bauaufsicht wurde mit Schreiben vom 26.01.2022 mitgeteilt, dass der bestehende rechtswidrige Zustand der Gebäude nicht langfristig bestehen bleiben soll, so dass der rechtskräftige Bebauungsplan durch ein Änderungsverfahren angepasst wird, um so eine nachträgliche Legalisierung zu ermöglichen. Die nachträgliche Legalisierung der genehmigten Gebäude durch die Änderung der textlichen Festsetzungen betrifft damit den Geltungsbereich A.

Mit der Planänderung kann der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 mit dem bislang durch Rechtsprechung entschiedenen statischen Verweis auf die BauO NRW von 1970, so angepasst werden, dass ein Verweis auf die BauO NRW von 2018 ermöglicht wird.

Der Geltungsbereich B betrifft die noch unbebauten Flächen des Bebauungsplans Nr. 01.10, um so Rechtssicherheit, hinsichtlich der Anwendung der BauO NRW von 2018, für zukünftig entstehende Bauvorhaben zu schaffen.

Die Änderung der textlichen Festsetzungen hat insofern nur klarstellenden Charakter. An der Höhenentwicklung der Gebäude ändert sich nichts, da bereits auch unter Anwendung der BauO von 1970 eine 3-geschossige Bebauung möglich war (2 Vollgeschosse zzgl. eines Staffelgeschosses bei einer Flachdachbebauung). Unter städtebaulichen Gesichtspunkten fügen sich die Gebäude Edgoverer Straße 2 -10 c in die nähere Umgebung ein, ebenso wie zukünftige Gebäude im Geltungsbereich B. Insoweit werden durch die geplante Änderung auch nicht die Grundzüge der Planung geändert.

### **1.1.3 Inhalt der Änderung**

Die vereinfachte 15. Änderung des Bebauungsplan Nr. 01.10 Hennef (Sieg) – Edgoven hat zum Ziel, für die in den Geltungsbereichen A und B die Rechtsgrundlagen zu ändern. Maßgeblich sind die Rechtsgrundlagen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, so dass in den textlichen Festsetzungen der Verweis auf die BauNVO und die BauO NRW auf den entsprechenden Stand geändert werden.

Durch die Änderung der anzuwendenden Landesbauordnung sollen die 12 Einfamilienwohnhäuser nachträglich legalisiert werden und einer zukünftigen Bebauung auf den noch freien Grundstücken im Geltungsbereich mehr Wohnraum im obersten Geschoss ermöglichen.

Somit lautet die textliche Änderung wie folgt:

#### 1. Änderungsbereich:

Die Änderung umfasst die im Geltungsbereich A und B liegenden Flurstücke des Bebauungsplans Nr. 01.10 Hennef (Sieg) – Edgoven.

Die Änderung betrifft folgende Flurstücke:

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.

2. 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 Hennef (Sieg) – Edgoven bleiben unverändert und haben weiterhin Bestand.

#### 1.2 Verfahren

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Änderung ist geringfügig. Daher kann die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 13 Abs. 2 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im vereinfachten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

Da die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen durch diese Änderung unberührt bleiben, wird die Planung zu keiner Veränderung der Flächeninanspruchnahme führen. Es werden keine artenschutzrechtlichen Belange beeinträchtigt.

Es entfällt die Umweltprüfung, der Umweltbericht sowie die Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen.

#### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Hennef (Sieg) – Edgoven.

Die von der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans betroffenen Grundstücke liegen zum einen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 01.10 Edgoven (Geltungsbereich A), zum anderen im südlichen Teil des Geltungsbereichs (Geltungsbereich B).

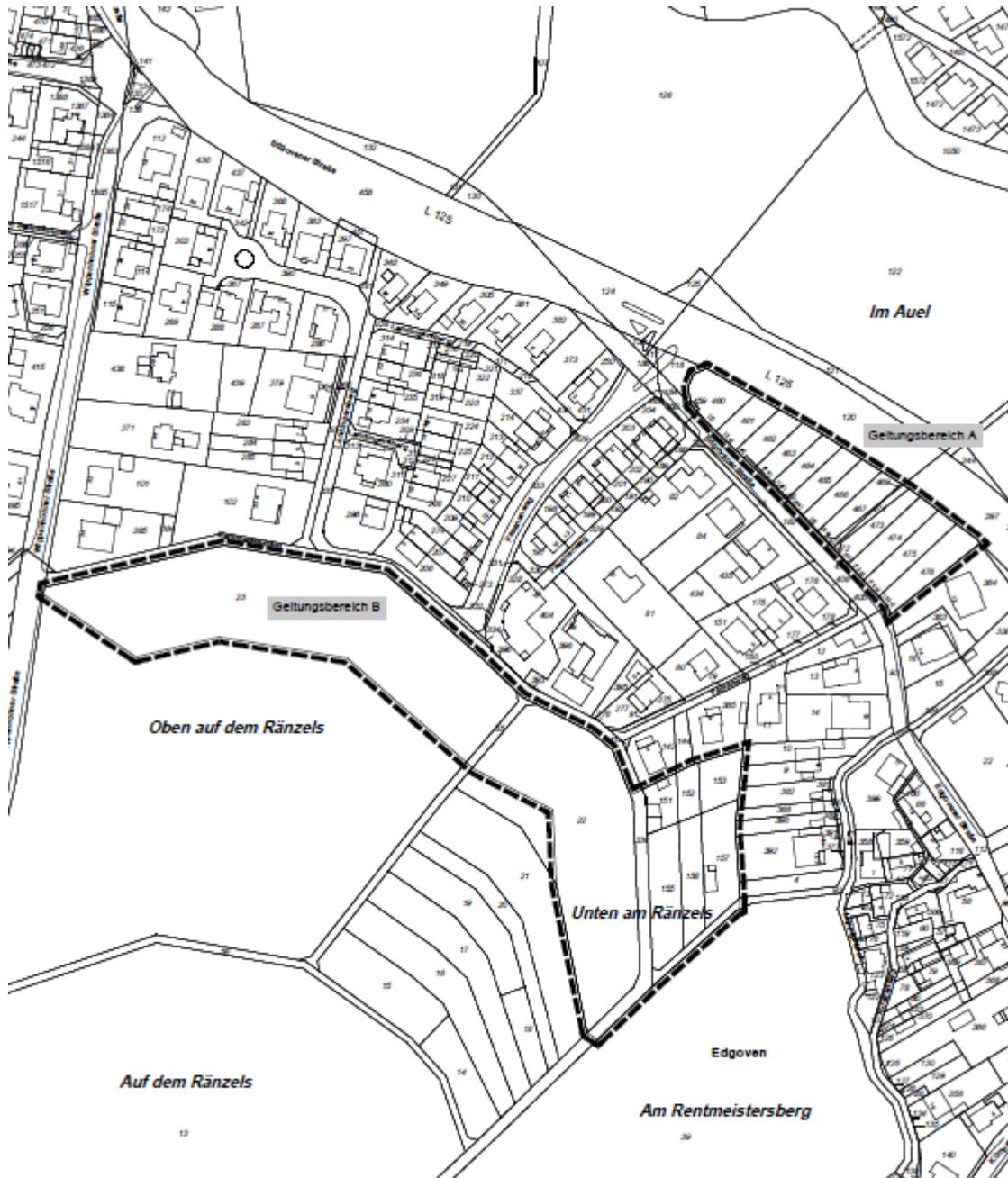


Abb. 1: Geltungsbereich A und Geltungsbereich B

Der Geltungsbereich A umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Geistingen

Flur 28, Flurstücke Nr. 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 469, 470, 471, 473, 474, 475 und 476

Der Geltungsbereich B umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Geistingen

Flur 27, Flurstücke Nr. 92 tw., 151, 152, 153, 155, 156, 157

Flur 28, die Flurstücke Nr. 22 tw., 23 tw., 55 tw., 336 tw.

### **3. Kosten und Finanzierung**

Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (textliche Änderung) entstehen der Stadt Hennef (Sieg) keine Kosten.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **4. Anlagen**

- Auszug aus der Zeitschrift „Baurecht“ (Ausgabe 5/2021: „Welche Bauordnung gilt? – Statische oder dynamische Verweisung auf das Landesrecht in § 20 Abs. 1 BauNVO“)

Hennef, den 19.05.2022  
Amt für Stadtplanung und –entwicklung

Gertraud Wittmer