



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung

TOP: _____

Vorl.Nr.: V/2022/3680

Anlage Nr.: _____

Datum: 19.10.2022

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen	29.11.2022	Öffentlich

Tagesordnung

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

1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
(Empfehlung an den Stadtrat)
2. Änderung des Geltungsbereichs
3. Beschluss über die textliche Änderung
4. Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen empfiehlt, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:

- 1. zu B1,**
mit Schreiben vom 06.08.2022

Stellungnahme:

Gegen die Baugenehmigung für die 6 Doppelhäuser in der Edgovener Straße 2-10c (Geltungsbereich A der beabsichtigten Planänderung) liegt eine Fachaufsichtsbeschwerde seitens der Oberen Bauaufsicht vor. Die Rechtsgrundlage für diese Beschwerde ist eindeutig, denn das OVG NRW hat mit seinem Urteil vom 03. Mai 2018 (Az.: 10 A 2937/15) 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. Einen einzigen Aufsatz aus der Zeitschrift Baurecht heranzuziehen, um die Rechtmäßigkeit dieses Urteils in Frage zu stellen, reicht m. E. nicht aus, zumal dieser Artikel nicht zu einer wirklich überzeugenden eindeutigen Aussage kommt.

Ich habe dennoch Verständnis dafür, durch eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans für den Geltungsbereich A die rechtswidrig erteilte Baugenehmigung im Nachhinein zu legitimieren, um aufwändige Rückbauten zu vermeiden.

Wofür ich jedoch kein Verständnis habe – und dies daher ablehne – ist die beabsichtigte Anwendung der Änderung (BauO NRW von 2018 statt der rechtsgültigen BauO NRW von 1970) auf den Geltungsbereich B (noch unbebaute Flächen des Bebauungsplans 1.10 gemäß des Änderungsvorschlags).

Geltungsbereich B stellt nur einen Teilbereich des Bebauungsplans 1.10 dar. Es gibt innerhalb dieses Bebauungsplans weitere noch unbebaute Flächen. Warum soll die beabsichtigte Änderung für diese nicht gelten? Nicht, dass ich das befürworten würde – im Gegenteil! Die Beschränkung der beabsichtigten Änderung auf den Geltungsbereich B legt vielmehr die Vermutung nahe, dass es für diesen Bereich bereits konkrete Planungen gibt, die im Vorfeld der ordnungsgemäßen Verfahren legitimiert werden sollen. Und solch ein Vorgehen ist grundsätzlich abzulehnen.

Interessant in diesem Zusammenhang finde ich auch folgende Aussage in der Änderungsbegründung: „Unter städtebaulichen Gesichtspunkten fügen sich die Gebäude Edgoverer Straße 2-10c in die nähere Umgebung ein, ebenso wie zukünftige Gebäude im Geltungsbereich B.“ Zum einen glaube ich nicht, dass auch nur einer der Anwohner in der Edgoverer (und anliegenden) Straße/n diese Auffassung teilt. Zum anderen frage ich mich, wie Sie jetzt schon wissen wollen, dass die noch gar nicht errichteten Gebäude im Geltungsbereich B sich ebenfalls in die Umgebung einfügen werden.

Dies zusammengenommen, bekräftigt meine Vermutung, dass mit der Anwendung der beabsichtigten Änderung auf Geltungsbereich B einer für diesen Bereich noch nicht bekannt gemachten Planung vorgegriffen werden soll.

Daher meine konkrete Frage: Gibt es für den Geltungsbereich B Anfragen, Interessensbekundungen oder Planungen, auf den fraglichen Grundstücken ähnliche Gebäude zu errichten bzw. ein ähnliches Bauvorhaben zu realisieren wie im Geltungsbereich A?

Edgoven gehört offiziell zum Zentralort, dennoch ist dieser Stadtteil – vor allem Alt-Edgoven – charakterisiert durch seinen alten Baubestand und eine landwirtschaftlich geprägte dörfliche Vergangenheit. Gebäude, wie sie an der Edgoverer Straße 2-10c entstanden – und womöglich für andere Bereiche bereits geplant – sind, beeinträchtigen diesen Charakter sehr und passen eindeutig nicht ins Ortsbild.

Fazit: Die geplante Änderung des Bebauungsplans 1.10 Edgoven mag für Geltungsbereich A unumgänglich sein, für Geltungsbereich B (und andere Teile des Bebauungsplans 1.10) ist sie abzulehnen.

Abwägung:

Der Begründung beigelegte Aufsatz eines Rechtsanwalts setzt sich kritisch mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 03.05.2018 auseinander. Im Fazit des Aufsatzes wird ausgeführt, dass sich aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und den Begründungen zur BauNVO kein Anhaltspunkt für einen statischen oder dynamischen Verweis auf das Landesrecht entnehmen lässt. Weiterhin wird ausgeführt, dass die statische Anwendung letztendlich bedeutet, dass Änderungen der Bauordnungen nur sehr langsam umgesetzt würden. Das Ziel der Bauordnungsnovellen ist es aber, Investitionsvorhaben insbesondere im Wohnungsbau zu erleichtern und den Rahmen zur Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotentialen zu schaffen. Bei einer statischen Anwendung ist diese Zielsetzung aber nur durch eine Änderung älterer Bebauungspläne umsetzbar.

Die weitere Rechtsprechung in dieser Angelegenheit bzw. eine Klarstellung des Gesetzgebers bleibt daher abzuwarten.

Da es sich bei dem Geltungsbereich B um eine verbleibende, noch unbebaute Fläche im Bebauungsplan Nr. 01.10 Edgoven handelt, erschien es sinnvoll, dass auch für diesen Bereich die aktuelle Bauordnung von 2018 anzuwenden ist.

Inwieweit eine Anpassung der Rechtsgrundlagen auch für den Geltungsbereich B sinnvoll ist, wird so lange zurückgestellt, bis detaillierte Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenkarte vorliegen, die zurzeit erstellt wird. Der Geltungsbereich B wird daher zurückgenommen. Die Änderung der Rechtsgrundlagen bezieht sich daher nur noch auf den Geltungsbereich A.

Der Begriff des Einfügens ist zu differenzieren. Bei der Verwendung des Begriffs „Einfügen“ in der Begründung ist damit gemeint, dass die Gebäude von ihrer Höhenentwicklung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Im Bebauungsplan ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Zu diesen Vollgeschossen war schon seit der Rechtskraft des Bebauungsplans ein weiteres Geschoss zulässig, sofern dieses Geschoss kein Vollgeschoss ist. Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Fassung der Bauordnung NW von 1970 und der BauO NRW von 2018 unterschiedlich definiert:

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.“

Würde das obere Geschoss ein Satteldach/Pultdach aufweisen und die o. g. Voraussetzungen der BauO NW von 1970 erfüllen, wären auch so schon Gebäude zulässig gewesen, die von der Höhenentwicklung den jetzt errichteten Gebäuden entsprechen.

Wenn in der Stellungnahme ausgeführt wird, dass die Anwohner der Edgoverer Straße der Meinung sind, dass sich die neuen Gebäude nicht einfügen, so zielt dies darauf ab, dass die neuen Gebäude eine andere Architektursprache als die Bestandsgebäude und eben auch eine andere Gebäudehöhe aufweisen. Nun liegen zwischen der Errichtung der Gebäude mehrere Jahrzehnte. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 trifft Festsetzungen, die zeitlich unbegrenzt sind und es handelt sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan, d. h. es liegt diesem kein konkretes Bauvorhaben zugrunde (wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und die Angaben zur Geschossigkeit setzen fest, dass eine II-geschossige Bebauung zulässig ist, aber eine I-geschossige Bebauung selbstverständlich auch. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neubebauung Edgoverer Straße 2c-10 haben, als sie vor Jahrzehnten errichtet wurden, nicht die maximal zulässige Geschossigkeit ausgenutzt. Daraus abzuleiten, dass eine neue Bebauung sich der gegenüberliegenden Bestandsbebauung in Geschossigkeit und Dachform anzupassen hat, widerspricht der Ausübung des Baurechts im Rahmen eines Bebauungsplanes. Der Begriff des „Einfügens“, so wie er in der Stellungnahme gemeint ist, bezieht sich vielmehr auf die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB (somit dort, wo es keinen Bebauungsplan gibt). Diese Ausübung von Baurecht kommt aber nicht zum Tragen, da die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 30 BauGB gilt.

Der Begriff des Einfügens wird aber auch verwendet, wenn im Rahmen von Befreiungen über die Zulässigkeit zu urteilen ist. Bereits in der näheren Umgebung gibt es Gebäude, die eine deutlich höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude, die der Neubebauung Edgoverer Straße 2c-10 gegenüberliegen, insofern fügt sich die Neubebauung – auch wenn sie letztendlich mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses eine III-geschossige Bebauung aufweisen – in die nähere Umgebung ein.

Ältere Bebauungspläne, wie im konkreten Fall ein Bebauungsplan, der seit 45 Jahren rechtskräftig ist, haben bei ihrer Aufstellung nicht den Anspruch an eine flächensparende Bebauung gehabt, d. h. während früher noch größere Grundstücke bezahlbar und der

Flächenverbrauch seinerzeit kein kritischer Aspekt war, wird die heutige Bauweise maßgeblich auch durch diese beiden Faktoren beeinflusst. Dies erklärt eben auch, warum die zulässigen Festsetzungen unterschiedlich ausgeschöpft wurden.

In den Bebauungsplänen jüngerer Zeit wird weitestgehend auf die Festsetzung mit einer Geschosshöhe verzichtet, stattdessen wurden bzw. werden Gebäudehöhen festgesetzt. In den Bebauungsplänen „Im Siegbogen“ wurden beispielsweise 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.

In der Edgovener Straße sind bereits Ende der 90-er Jahre Gebäude entstanden, die zwei Vollgeschosse zzgl. einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) aufweisen und damit ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und eine deutliche höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude gegenüber der Neubebauung Edgovener Straße 2 – 10 c.

zu B2,

mit Schreiben vom 08.08.2022

Stellungnahme:

Wir haben Verständnis dafür, dass die derzeitige Situation um die rechtswidrig erteilten Baugenehmigungen im Geltungsbereich A geheilt werden soll.

Ausdrücklich nicht teilen wir jedoch die Auffassung aus der Änderungsbegründung, wonach sich die Gebäude Edgovener Straße 2-10c unter städtebaulichen Gesichtspunkten in die nähere Umgebung einfügen.

Edgoven war und ist in hohem Maße ländlich geprägt. Die Neubauten Edgovener Straße 2-10c wirken sich aus unserer Sicht beeinträchtigend auf das Dorfgefüge aus und passen eher in urbaner geprägte Viertel.

Eine Anpassung des Bebauungsplanes auch für den „Geltungsbereich B“ hätte zur Folge, die vorliegenden Beeinträchtigungen des ländlichen Gesamtgefüges auf ein deutlich größeres Gebiet zu erweitern und insofern die Gesamtsituation noch einmal erheblich zu verschlechtern.

Daher regen wir an, die vorliegende unbefriedigende rechtliche Situation durch eine Änderung des Bebauungsplanes lediglich für den „Geltungsbereich A“ zu beseitigen und für den „Geltungsbereich B“ keine Änderungen vorzunehmen.

Abwägung:

Der Begründung beigefügte Aufsatz eines Rechtsanwalts setzt sich kritisch mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 03.05.2018 auseinander. Im Fazit des Aufsatzes wird ausgeführt, dass sich aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und den Begründungen zur BauNVO kein Anhaltspunkt für einen statischen oder dynamischen Verweis auf das Landesrecht entnehmen lässt. Weiterhin wird ausgeführt, dass die statische Anwendung letztendlich bedeutet, dass Änderungen der Bauordnungen nur sehr langsam umgesetzt würden. Das Ziel der Bauordnungsnovellen ist es aber, Investitionsvorhaben insbesondere im Wohnungsbau zu erleichtern und den Rahmen zur Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotentialen zu schaffen. Bei einer statischen Anwendung ist diese Zielsetzung aber nur durch eine Änderung älterer Bebauungspläne umsetzbar.

Die weitere Rechtsprechung in dieser Angelegenheit bzw. eine Klarstellung des Gesetzgebers bleibt daher abzuwarten.

Da es sich bei dem Geltungsbereich B um eine verbleibende, noch unbebaute Fläche im Bebauungsplan Nr. 01.10 Edgoven handelt, erschien es sinnvoll, dass auch für diesen

Bereich die aktuelle Bauordnung von 2018 anzuwenden ist.

Inwieweit eine Anpassung der Rechtsgrundlagen auch für den Geltungsbereich B sinnvoll ist, wird so lange zurückgestellt, bis detaillierte Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenkarte vorliegen, die zurzeit erstellt wird. Der Geltungsbereich B wird daher zurückgenommen. Die Änderung der Rechtsgrundlagen bezieht sich daher nur noch auf den Geltungsbereich A.

Der Begriff des Einfügens ist zu differenzieren. Bei der Verwendung des Begriffs „Einfügen“ in der Begründung ist damit gemeint, dass die Gebäude von ihrer Höhenentwicklung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Im Bebauungsplan ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Zu diesen Vollgeschossen war schon seit der Rechtskraft des Bebauungsplans ein weiteres Geschoss zulässig, sofern dieses Geschoss kein Vollgeschoss ist. Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Fassung der Bauordnung NW von 1970 und der BauO NRW von 2018 unterschiedlich definiert:

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.“

Würde das obere Geschoss ein Satteldach/Pultdach aufweisen und die o. g. Voraussetzungen der BauO NW von 1970 erfüllen, wären auch so schon Gebäude zulässig gewesen, die von der Höhenentwicklung den jetzt errichteten Gebäuden entsprechen.

Wenn in der Stellungnahme ausgeführt wird, dass die Anwohner der Edgoverer Straße der Meinung sind, dass sich die neuen Gebäude nicht einfügen, so zielt dies darauf ab, dass die neuen Gebäude eine andere Architektursprache als die Bestandsgebäude und eben auch eine andere Gebäudehöhe aufweisen. Nun liegen zwischen der Errichtung der Gebäude mehrere Jahrzehnte. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 trifft Festsetzungen, die zeitlich unbegrenzt sind und es handelt sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan, d. h. es liegt diesem kein konkretes Bauvorhaben zugrunde (wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und die Angaben zur Geschossigkeit setzen fest, dass eine II-geschossige Bebauung zulässig ist, aber eine I-geschossige Bebauung selbstverständlich auch. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neubebauung Edgoverer Straße 2c-10 haben, als sie vor Jahrzehnten errichtet wurden, nicht die maximal zulässige Geschossigkeit ausgenutzt. Daraus abzuleiten, dass eine neue Bebauung sich der gegenüberliegenden Bestandsbebauung in Geschossigkeit und Dachform anzupassen hat, widerspricht der Ausübung des Baurechts im Rahmen eines Bebauungsplanes. Der Begriff des „Einfügens“, so wie er in der Stellungnahme gemeint ist, bezieht sich vielmehr auf die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB (somit dort, wo es keinen Bebauungsplan gibt). Diese Ausübung von Baurecht kommt aber nicht zum Tragen, da die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 30 BauGB gilt.

Der Begriff des Einfügens wird aber auch verwendet, wenn im Rahmen von Befreiungen über die Zulässigkeit zu urteilen ist. Bereits in der näheren Umgebung gibt es Gebäude, die eine deutlich höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude, die der Neubebauung Edgoverer Straße 2c-10 gegenüberliegen, insofern fügt sich die Neubebauung – auch wenn sie letztendlich mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses eine III-geschossige Bebauung aufweisen – in die nähere Umgebung ein.

Ältere Bebauungspläne, wie im konkreten Fall ein Bebauungsplan, der seit 45 Jahren

rechtskräftig ist, haben bei ihrer Aufstellung nicht den Anspruch an eine flächensparende Bebauung gehabt, d. h. während früher noch größere Grundstücke bezahlbar und der Flächenverbrauch seinerzeit kein kritischer Aspekt war, wird die heutige Bauweise maßgeblich auch durch diese beiden Faktoren beeinflusst. Dies erklärt eben auch, warum die zulässigen Festsetzungen unterschiedlich ausgeschöpft wurden.

In den Bebauungsplänen jüngerer Zeit wird weitestgehend auf die Festsetzung mit einer Geschosszahl verzichtet, stattdessen wurden bzw. werden Gebäudehöhen festgesetzt. In den Bebauungsplänen „Im Siegbogen“ wurden beispielsweise 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.

In der Edgovener Straße sind bereits Ende der 90-er Jahre Gebäude entstanden, die zwei Vollgeschosse zzgl. einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) aufweisen und damit ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und eine deutliche höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude gegenüber der Neubebauung Edgovener Straße 2 – 10 c.

zu B3,
mit Schreiben vom 09.08.2022

Stellungnahme:

Wir wohnen gegenüber der im Geltungsbereich A neu erstellten Häuser. Wir können nachvollziehen, dass die herrschende rechtswidrige Situation geheilt werden soll und eine Änderung des Bebauungsplans von Ihnen angestrebt wird. Trotzdem bleiben wir bei der Auffassung, dass sich die Gebäude nicht in die nähere Umgebung einfügen und daher in dieser Form nicht hätten errichtet werden dürfen.

Im gleichen Zug wollen Sie auch den Geltungsbereich B des Bebauungsplans ändern und in diesem Bereich ähnlich hohe Häuser zulassen. Auch in diesem Bereich fügen sich diese Gebäude nicht in das gewachsene Ortsbild von Edgoven ein.

Aus den oben genannten Gründen regen wir daher an, den Bebauungsplan nur für den Geltungsbereich A abzuändern und den Geltungsbereich B unverändert zu lassen.

Abwägung:

Der Begründung beigelegte Aufsatz eines Rechtsanwalts setzt sich kritisch mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 03.05.2018 auseinander. Im Fazit des Aufsatzes wird ausgeführt, dass sich aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und den Begründungen zur BauNVO kein Anhaltspunkt für einen statischen oder dynamischen Verweis auf das Landesrecht entnehmen lässt. Weiterhin wird ausgeführt, dass die statische Anwendung letztendlich bedeutet, dass Änderungen der Bauordnungen nur sehr langsam umgesetzt würden. Das Ziel der Bauordnungsnovellen ist es aber, Investitionsvorhaben insbesondere im Wohnungsbau zu erleichtern und den Rahmen zur Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotentialen zu schaffen. Bei einer statischen Anwendung ist diese Zielsetzung aber nur durch eine Änderung älterer Bebauungspläne umsetzbar.

Die weitere Rechtsprechung in dieser Angelegenheit bzw. eine Klarstellung des Gesetzgebers bleibt daher abzuwarten.

Da es sich bei dem Geltungsbereich B um eine verbleibende, noch unbebaute Fläche im Bebauungsplan Nr. 01.10 Edgoven handelt, erschien es sinnvoll, dass auch für diesen Bereich die aktuelle Bauordnung von 2018 anzuwenden ist.

Inwieweit eine Anpassung der Rechtsgrundlagen auch für den Geltungsbereich B sinnvoll ist, wird so lange zurückgestellt, bis detaillierte Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenkarte vorliegen, die zurzeit erstellt wird. Der Geltungsbereich B wird daher zurückgenommen. Die Änderung der Rechtsgrundlagen bezieht sich daher nur noch auf den Geltungsbereich A.

Der Begriff des Einfügens ist zu differenzieren. Bei der Verwendung des Begriffs „Einfügen“ in der Begründung ist damit gemeint, dass die Gebäude von ihrer Höhenentwicklung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Im Bebauungsplan ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Zu diesen Vollgeschossen war schon seit der Rechtskraft des Bebauungsplans ein weiteres Geschoss zulässig, sofern dieses Geschoss kein Vollgeschoss ist. Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Fassung der Bauordnung NW von 1970 und der BauO NRW von 2018 unterschiedlich definiert:

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.“

Würde das obere Geschoss ein Satteldach/Pultdach aufweisen und die o. g. Voraussetzungen der BauO NW von 1970 erfüllen, wären auch so schon Gebäude zulässig gewesen, die von der Höhenentwicklung den jetzt errichteten Gebäuden entsprechen.

Wenn in der Stellungnahme ausgeführt wird, dass die Anwohner der Edgoverer Straße der Meinung sind, dass sich die neuen Gebäude nicht einfügen, so zielt dies darauf ab, dass die neuen Gebäude eine andere Architektursprache als die Bestandsgebäude und eben auch eine andere Gebäudehöhe aufweisen. Nun liegen zwischen der Errichtung der Gebäude mehrere Jahrzehnte. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 trifft Festsetzungen, die zeitlich unbegrenzt sind und es handelt sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan, d. h. es liegt diesem kein konkretes Bauvorhaben zugrunde (wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und die Angaben zur Geschossigkeit setzen fest, dass eine II-geschossige Bebauung zulässig ist, aber eine I-geschossige Bebauung selbstverständlich auch. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neubebauung Edgoverer Straße 2c-10 haben, als sie vor Jahrzehnten errichtet wurden, nicht die maximal zulässige Geschossigkeit ausgenutzt. Daraus abzuleiten, dass eine neue Bebauung sich der gegenüberliegenden Bestandsbebauung in Geschossigkeit und Dachform anzupassen hat, widerspricht der Ausübung des Baurechts im Rahmen eines Bebauungsplanes. Der Begriff des „Einfügens“, so wie er in der Stellungnahme gemeint ist, bezieht sich vielmehr auf die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB (somit dort, wo es keinen Bebauungsplan gibt). Diese Ausübung von Baurecht kommt aber nicht zum Tragen, da die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 30 BauGB gilt.

Der Begriff des Einfügens wird aber auch verwendet, wenn im Rahmen von Befreiungen über die Zulässigkeit zu urteilen ist. Bereits in der näheren Umgebung gibt es Gebäude, die eine deutlich höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude, die der Neubebauung Edgoverer Straße 2c-10 gegenüberliegen, insofern fügt sich die Neubebauung – auch wenn sie letztendlich mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses eine III-geschossige Bebauung aufweisen – in die nähere Umgebung ein.

Ältere Bebauungspläne, wie im konkreten Fall ein Bebauungsplan, der seit 45 Jahren rechtskräftig ist, haben bei ihrer Aufstellung nicht den Anspruch an eine flächensparende Bebauung gehabt, d. h. während früher noch größere Grundstücke bezahlbar und der

Flächenverbrauch seinerzeit kein kritischer Aspekt war, wird die heutige Bauweise maßgeblich auch durch diese beiden Faktoren beeinflusst. Dies erklärt eben auch, warum die zulässigen Festsetzungen unterschiedlich ausgeschöpft wurden.

In den Bebauungsplänen jüngerer Zeit wird weitestgehend auf die Festsetzung mit einer Geschosshöhe verzichtet, stattdessen wurden bzw. werden Gebäudehöhen festgesetzt. In den Bebauungsplänen „Im Siegbogen“ wurden beispielsweise 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.

In der Edgovener Straße sind bereits Ende der 90-er Jahre Gebäude entstanden, die zwei Vollgeschosse zzgl. einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) aufweisen und damit ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und eine deutliche höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude gegenüber der Neubebauung Edgovener Straße 2 – 10 c.

zu B4,
mit Schreiben vom 09.08.2022

Stellungnahme:

Ich bin in keinsten Weise der Meinung, dass sich die Bebauung in der Edgovener Straße 2-10c unter städtebaulichen Gesichtspunkten in die nähere Umgebung einfügt.

Der Ortsteil Edgoven war und ist in hohem Maße noch dörflich geprägt, daher bin ich auch der Ansicht, dass sich die Neubauten der Edgovener Straße 2-10c absolut beeinträchtigend auf die dörfliche Prägung auswirken und eher ein urbanes Viertel darstellen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes für den „Geltungsbereich B“ würde bewirken, dass die Prägung nicht mehr dörflich, ländlich und landwirtschaftlich ist und sich somit die Gesamtsituation nochmals erheblich verschlechtern wird.

Aus den vorgenannten Gründen bin ich der Auffassung, dass hier keine Änderung vorgenommen werden sollte.

Abwägung:

Der Begründung beigelegte Aufsatz eines Rechtsanwalts setzt sich kritisch mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 03.05.2018 auseinander. Im Fazit des Aufsatzes wird ausgeführt, dass sich aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und den Begründungen zur BauNVO kein Anhaltspunkt für einen statischen oder dynamischen Verweis auf das Landesrecht entnehmen lässt. Weiterhin wird ausgeführt, dass die statische Anwendung letztendlich bedeutet, dass Änderungen der Bauordnungen nur sehr langsam umgesetzt würden. Das Ziel der Bauordnungsnovellen ist es aber, Investitionsvorhaben insbesondere im Wohnungsbau zu erleichtern und den Rahmen zur Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotentialen zu schaffen. Bei einer statischen Anwendung ist diese Zielsetzung aber nur durch eine Änderung älterer Bebauungspläne umsetzbar.

Die weitere Rechtsprechung in dieser Angelegenheit bzw. eine Klarstellung des Gesetzgebers bleibt daher abzuwarten.

Da es sich bei dem Geltungsbereich B um eine verbleibende, noch unbebaute Fläche im Bebauungsplan Nr. 01.10 Edgoven handelt, erschien es sinnvoll, dass auch für diesen Bereich die aktuelle Bauordnung von 2018 anzuwenden ist.

Inwieweit eine Anpassung der Rechtsgrundlagen auch für den Geltungsbereich B sinnvoll ist, wird so lange zurückgestellt, bis detaillierte Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenkarte vorliegen, die zurzeit erstellt wird. Der Geltungsbereich B wird daher zurückgenommen. Die Änderung der Rechtsgrundlagen bezieht sich daher nur noch auf den Geltungsbereich A.

Der Begriff des Einfügens ist zu differenzieren. Bei der Verwendung des Begriffs „Einfügen“ in der Begründung ist damit gemeint, dass die Gebäude von ihrer Höhenentwicklung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Im Bebauungsplan ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Zu diesen Vollgeschossen war schon seit der Rechtskraft des Bebauungsplans ein weiteres Geschoss zulässig, sofern dieses Geschoss kein Vollgeschoss ist. Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Fassung der Bauordnung NW von 1970 und der BauO NRW von 2018 unterschiedlich definiert:

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.“

Würde das obere Geschoss ein Satteldach/Pultdach aufweisen und die o. g. Voraussetzungen der BauO NW von 1970 erfüllen, wären auch so schon Gebäude zulässig gewesen, die von der Höhenentwicklung den jetzt errichteten Gebäuden entsprechen.

Wenn in der Stellungnahme ausgeführt wird, dass die Anwohner der Edgoverer Straße der Meinung sind, dass sich die neuen Gebäude nicht einfügen, so zielt dies darauf ab, dass die neuen Gebäude eine andere Architektursprache als die Bestandsgebäude und eben auch eine andere Gebäudehöhe aufweisen. Nun liegen zwischen der Errichtung der Gebäude mehrere Jahrzehnte. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 trifft Festsetzungen, die zeitlich unbegrenzt sind und es handelt sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan, d. h. es liegt diesem kein konkretes Bauvorhaben zugrunde (wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und die Angaben zur Geschossigkeit setzen fest, dass eine II-geschossige Bebauung zulässig ist, aber eine I-geschossige Bebauung selbstverständlich auch. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neubebauung Edgoverer Straße 2c-10 haben, als sie vor Jahrzehnten errichtet wurden, nicht die maximal zulässige Geschossigkeit ausgenutzt. Daraus abzuleiten, dass eine neue Bebauung sich der gegenüberliegenden Bestandsbebauung in Geschossigkeit und Dachform anzupassen hat, widerspricht der Ausübung des Baurechts im Rahmen eines Bebauungsplanes. Der Begriff des „Einfügens“, so wie er in der Stellungnahme gemeint ist, bezieht sich vielmehr auf die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB (somit dort, wo es keinen Bebauungsplan gibt). Diese Ausübung von Baurecht kommt aber nicht zum Tragen, da die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 30 BauGB gilt.

Der Begriff des Einfügens wird aber auch verwendet, wenn im Rahmen von Befreiungen über die Zulässigkeit zu urteilen ist. Bereits in der näheren Umgebung gibt es Gebäude, die eine deutlich höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude, die der Neubebauung Edgoverer Straße 2c-10 gegenüberliegen, insofern fügt sich die Neubebauung – auch wenn sie letztendlich mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses eine III-geschossige Bebauung aufweisen – in die nähere Umgebung ein.

Ältere Bebauungspläne, wie im konkreten Fall ein Bebauungsplan, der seit 45 Jahren rechtskräftig ist, haben bei ihrer Aufstellung nicht den Anspruch an eine flächensparende

Bebauung gehabt, d. h. während früher noch größere Grundstücke bezahlbar und der Flächenverbrauch seinerzeit kein kritischer Aspekt war, wird die heutige Bauweise maßgeblich auch durch diese beiden Faktoren beeinflusst. Dies erklärt eben auch, warum die zulässigen Festsetzungen unterschiedlich ausgeschöpft wurden.

In den Bebauungsplänen jüngerer Zeit wird weitestgehend auf die Festsetzung mit einer Geschosszahl 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.

In der Edgovener Straße sind bereits Ende der 90-er Jahre Gebäude entstanden, die zwei Vollgeschosse zzgl. einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) aufweisen und damit ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und eine deutliche höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude gegenüber der Neubebauung Edgovener Straße 2 – 10 c.

zu B5,
mit Schreiben vom 09.08.2022

Stellungnahme:

Wir haben Verständnis dafür, dass die derzeitige Situation um die rechtswidrig erteilten Baugenehmigungen im Geltungsbereich A geheilt werden soll.

Ausdrücklich nicht teilen wir jedoch die Auffassung aus der Änderungsbegründung, wonach sich die Gebäude Edgovener Straße 2-10c unter städtebaulichen Gesichtspunkten in die nähere Umgebung einfügen.

Edgoven war und ist in hohem Maße ländlich geprägt. Die Neubauten Edgovener Straße 2-10c wirken sich aus unserer Sicht beeinträchtigend auf das Dorfgefüge aus und passen eher in urbaner geprägte Viertel.

Eine Anpassung des Bebauungsplanes auch für den „Geltungsbereich B“ hätte zur Folge die vorliegenden Beeinträchtigungen des ländlichen Gesamtgefüges auf ein deutlich größeres Gebiet zu erweitern und insofern die Gesamtsituation noch einmal erheblich zu verschlechtern.

Daher regen wir an, die vorliegende unbefriedigende rechtliche Situation durch eine Änderung des Bebauungsplanes lediglich für den „Geltungsbereich A“ zu beseitigen und für den „Geltungsbereich B“ keine Änderungen vorzunehmen.

Abwägung:

Der Begründung beigelegte Aufsatz eines Rechtsanwalts setzt sich kritisch mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 03.05.2018 auseinander. Im Fazit des Aufsatzes wird ausgeführt, dass sich aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und den Begründungen zur BauNVO kein Anhaltspunkt für einen statischen oder dynamischen Verweis auf das Landesrecht entnehmen lässt. Weiterhin wird ausgeführt, dass die statische Anwendung letztendlich bedeutet, dass Änderungen der Bauordnungen nur sehr langsam umgesetzt würden. Das Ziel der Bauordnungsnovellen ist es aber, Investitionsvorhaben insbesondere im Wohnungsbau zu erleichtern und den Rahmen zur Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotentialen zu schaffen. Bei einer statischen Anwendung ist diese Zielsetzung aber nur durch eine Änderung älterer Bebauungspläne umsetzbar.

Die weitere Rechtsprechung in dieser Angelegenheit bzw. eine Klarstellung des Gesetzgebers bleibt daher abzuwarten.

Da es sich bei dem Geltungsbereich B um eine verbleibende, noch unbebaute Fläche im Bebauungsplan Nr. 01.10 Edgoven handelt, erschien es sinnvoll, dass auch für diesen Bereich die aktuelle Bauordnung von 2018 anzuwenden ist.

Inwieweit eine Anpassung der Rechtsgrundlagen auch für den Geltungsbereich B sinnvoll ist, wird so lange zurückgestellt, bis detaillierte Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenkarte vorliegen, die zurzeit erstellt wird. Der Geltungsbereich B wird daher zurückgenommen. Die Änderung der Rechtsgrundlagen bezieht sich daher nur noch auf den Geltungsbereich A.

Der Begriff des Einfügens ist zu differenzieren. Bei der Verwendung des Begriffs „Einfügen“ in der Begründung ist damit gemeint, dass die Gebäude von ihrer Höhenentwicklung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Im Bebauungsplan ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Zu diesen Vollgeschossen war schon seit der Rechtskraft des Bebauungsplans ein weiteres Geschoss zulässig, sofern dieses Geschoss kein Vollgeschoss ist. Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Fassung der Bauordnung NW von 1970 und der BauO NRW von 2018 unterschiedlich definiert:

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.“

Würde das obere Geschoss ein Satteldach/Pulldach aufweisen und die o. g. Voraussetzungen der BauO NW von 1970 erfüllen, wären auch so schon Gebäude zulässig gewesen, die von der Höhenentwicklung den jetzt errichteten Gebäuden entsprechen.

Wenn in der Stellungnahme ausgeführt wird, dass die Anwohner der Edgovener Straße der Meinung sind, dass sich die neuen Gebäude nicht einfügen, so zielt dies darauf ab, dass die neuen Gebäude eine andere Architektursprache als die Bestandsgebäude und eben auch eine andere Gebäudehöhe aufweisen. Nun liegen zwischen der Errichtung der Gebäude mehrere Jahrzehnte. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 trifft Festsetzungen, die zeitlich unbegrenzt sind und es handelt sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan, d. h. es liegt diesem kein konkretes Bauvorhaben zugrunde (wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und die Angaben zur Geschossigkeit setzen fest, dass eine II-geschossige Bebauung zulässig ist, aber eine I-geschossige Bebauung selbstverständlich auch. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neubebauung Edgovener Straße 2c-10 haben, als sie vor Jahrzehnten errichtet wurden, nicht die maximal zulässige Geschossigkeit ausgenutzt. Daraus abzuleiten, dass eine neue Bebauung sich der gegenüberliegenden Bestandsbebauung in Geschossigkeit und Dachform anzupassen hat, widerspricht der Ausübung des Baurechts im Rahmen eines Bebauungsplanes. Der Begriff des „Einfügens“, so wie er in der Stellungnahme gemeint ist, bezieht sich vielmehr auf die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB (somit dort, wo es keinen Bebauungsplan gibt). Diese Ausübung von Baurecht kommt aber nicht zum Tragen, da die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 30 BauGB gilt.

Der Begriff des Einfügens wird aber auch verwendet, wenn im Rahmen von Befreiungen über die Zulässigkeit zu urteilen ist. Bereits in der näheren Umgebung gibt es Gebäude, die eine deutlich höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude, die der

Neubebauung Edgovener Straße 2c-10 gegenüberliegen, insofern fügt sich die Neubebauung – auch wenn sie letztendlich mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses eine III-geschossige Bebauung aufweisen – in die nähere Umgebung ein.

Ältere Bebauungspläne, wie im konkreten Fall ein Bebauungsplan, der seit 45 Jahren rechtskräftig ist, haben bei ihrer Aufstellung nicht den Anspruch an eine flächensparende Bebauung gehabt, d. h. während früher noch größere Grundstücke bezahlbar und der Flächenverbrauch seinerzeit kein kritischer Aspekt war, wird die heutige Bauweise maßgeblich auch durch diese beiden Faktoren beeinflusst. Dies erklärt eben auch, warum die zulässigen Festsetzungen unterschiedlich ausgeschöpft wurden.

In den Bebauungsplänen jüngerer Zeit wird weitestgehend auf die Festsetzung mit einer Geschosszahl verzichtet, stattdessen wurden bzw. werden Gebäudehöhen festgesetzt. In den Bebauungsplänen „Im Siegbogen“ wurden beispielsweise 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.

In der Edgovener Straße sind bereits Ende der 90-er Jahre Gebäude entstanden, die zwei Vollgeschosse zzgl. einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) aufweisen und damit ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und eine deutliche höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude gegenüber der Neubebauung Edgovener Straße 2 – 10 c.

zu B6,
mit Schreiben vom 10.08.2022

Stellungnahme:

Wir haben Verständnis dafür, dass die derzeitige Situation um die rechtswidrig erteilten Baugenehmigungen im Geltungsbereich A geheilt werden soll.

Ausdrücklich nicht teilen wir jedoch die Auffassung aus der Änderungsbegründung, wonach sich die Gebäude Edgovener Straße 2-10c unter städtebaulichen Gesichtspunkten in die nähere Umgebung einfügen.

Edgoven war und ist in hohem Maße ländlich geprägt. Die Neubauten Edgovener Straße 2-10c wirken sich aus unserer Sicht beeinträchtigend auf das Dorfgefüge aus und passen eher in urbaner geprägte Viertel.

Eine Anpassung des Bebauungsplanes auch für den „Geltungsbereich B“ hätte zur Folge die vorliegenden Beeinträchtigungen des ländlichen Gesamtgefüges auf ein deutlich größeres Gebiet zu erweitern und insofern die Gesamtsituation noch einmal erheblich zu verschlechtern.

Daher regen wir an, die vorliegende unbefriedigende rechtliche Situation durch eine Änderung des Bebauungsplanes lediglich für den „Geltungsbereich A“ zu beseitigen und für den „Geltungsbereich B“ keine Änderungen vorzunehmen.

Abwägung:

Der Begründung beigelegte Aufsatz eines Rechtsanwalts setzt sich kritisch mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 03.05.2018 auseinander. Im Fazit des Aufsatzes wird ausgeführt, dass sich aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und den Begründungen zur BauNVO kein Anhaltspunkt für einen statischen oder dynamischen Verweis auf das Landesrecht entnehmen lässt. Weiterhin wird ausgeführt, dass die statische

Anwendung letztendlich bedeutet, dass Änderungen der Bauordnungen nur sehr langsam umgesetzt würden. Das Ziel der Bauordnungsnovellen ist es aber, Investitionsvorhaben insbesondere im Wohnungsbau zu erleichtern und den Rahmen zur Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotentialen zu schaffen. Bei einer statischen Anwendung ist diese Zielsetzung aber nur durch eine Änderung älterer Bebauungspläne umsetzbar.

Die weitere Rechtsprechung in dieser Angelegenheit bzw. eine Klarstellung des Gesetzgebers bleibt daher abzuwarten.

Da es sich bei dem Geltungsbereich B um eine verbleibende, noch unbebaute Fläche im Bebauungsplan Nr. 01.10 Edgoven handelt, erschien es sinnvoll, dass auch für diesen Bereich die aktuelle Bauordnung von 2018 anzuwenden ist.

Inwieweit eine Anpassung der Rechtsgrundlagen auch für den Geltungsbereich B sinnvoll ist, wird so lange zurückgestellt, bis detaillierte Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenkarte vorliegen, die zurzeit erstellt wird. Der Geltungsbereich B wird daher zurückgenommen. Die Änderung der Rechtsgrundlagen bezieht sich daher nur noch auf den Geltungsbereich A.

Der Begriff des Einfügens ist zu differenzieren. Bei der Verwendung des Begriffs „Einfügen“ in der Begründung ist damit gemeint, dass die Gebäude von ihrer Höhenentwicklung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Im Bebauungsplan ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Zu diesen Vollgeschossen war schon seit der Rechtskraft des Bebauungsplans ein weiteres Geschoss zulässig, sofern dieses Geschoss kein Vollgeschoss ist. Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Fassung der Bauordnung NW von 1970 und der BauO NRW von 2018 unterschiedlich definiert:

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.“

Würde das obere Geschoss ein Satteldach/Pultdach aufweisen und die o. g. Voraussetzungen der BauO NW von 1970 erfüllen, wären auch so schon Gebäude zulässig gewesen, die von der Höhenentwicklung den jetzt errichteten Gebäuden entsprechen.

Wenn in der Stellungnahme ausgeführt wird, dass die Anwohner der Edgovener Straße der Meinung sind, dass sich die neuen Gebäude nicht einfügen, so zielt dies darauf ab, dass die neuen Gebäude eine andere Architektursprache als die Bestandsgebäude und eben auch eine andere Gebäudehöhe aufweisen. Nun liegen zwischen der Errichtung der Gebäude mehrere Jahrzehnte. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 trifft Festsetzungen, die zeitlich unbegrenzt sind und es handelt sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan, d. h. es liegt diesem kein konkretes Bauvorhaben zugrunde (wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und die Angaben zur Geschossigkeit setzen fest, dass eine II-geschossige Bebauung zulässig ist, aber eine I-geschossige Bebauung selbstverständlich auch. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neubebauung Edgovener Straße 2c-10 haben, als sie vor Jahrzehnten errichtet wurden, nicht die maximal zulässige Geschossigkeit ausgenutzt. Daraus abzuleiten, dass eine neue Bebauung sich der gegenüberliegenden Bestandsbebauung in Geschossigkeit und Dachform anzupassen hat, widerspricht der Ausübung des Baurechts im Rahmen eines Bebauungsplanes. Der Begriff des „Einfügens“, so wie er in der Stellungnahme gemeint ist, bezieht sich vielmehr auf die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB (somit dort, wo es keinen

Bebauungsplan gibt). Diese Ausübung von Baurecht kommt aber nicht zum Tragen, da die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 30 BauGB gilt.

Der Begriff des Einfügens wird aber auch verwendet, wenn im Rahmen von Befreiungen über die Zulässigkeit zu urteilen ist. Bereits in der näheren Umgebung gibt es Gebäude, die eine deutlich höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude, die der Neubebauung Edgovener Straße 2c-10 gegenüberliegen, insofern fügt sich die Neubebauung – auch wenn sie letztendlich mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses eine III-geschossige Bebauung aufweisen – in die nähere Umgebung ein.

Ältere Bebauungspläne, wie im konkreten Fall ein Bebauungsplan, der seit 45 Jahren rechtskräftig ist, haben bei ihrer Aufstellung nicht den Anspruch an eine flächensparende Bebauung gehabt, d. h. während früher noch größere Grundstücke bezahlbar und der Flächenverbrauch seinerzeit kein kritischer Aspekt war, wird die heutige Bauweise maßgeblich auch durch diese beiden Faktoren beeinflusst. Dies erklärt eben auch, warum die zulässigen Festsetzungen unterschiedlich ausgeschöpft wurden.

In den Bebauungsplänen jüngerer Zeit wird weitestgehend auf die Festsetzung mit einer Geschosshöhe verzichtet, stattdessen wurden bzw. werden Gebäudehöhen festgesetzt. In den Bebauungsplänen „Im Siegbogen“ wurden beispielsweise 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.

In der Edgovener Straße sind bereits Ende der 90-er Jahre Gebäude entstanden, die zwei Vollgeschosse zzgl. einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) aufweisen und damit ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und eine deutliche höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude gegenüber der Neubebauung Edgovener Straße 2 – 10 c.

zu B7,
mit Schreiben vom 10.08.2022

Stellungnahme:

Die derzeitige Situation um die rechtswidrig erteilte Baugenehmigung im Geltungsbereich A soll korrigiert werden. Wir sind mitnichten der Meinung, dass sich die neu entstandene Bebauung Edgovener Str. 2-10c in das Ortsbild Edgoven einfügt.

Der dörflich geprägte Charakter Edgovens wird hierdurch massiv verändert.

Noch gravierender erscheint uns eine Anpassung des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich B. Der hier zumindest bisher vorherrschende ländliche Charakter darf in unseren Augen keinesfalls durch zu hohe Bauten zunichte gemacht werden.

Daher regen wir an, die geplante Änderung des Bebauungsplanes lediglich auf den Geltungsbereich A zu beschränken und den Geltungsbereich B hiervon auszunehmen.

Abwägung:

Der Begründung beigelegte Aufsatz eines Rechtsanwalts setzt sich kritisch mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 03.05.2018 auseinander. Im Fazit des Aufsatzes wird ausgeführt, dass sich aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und den Begründungen zur BauNVO kein Anhaltspunkt für einen statischen oder dynamischen Verweis auf das Landesrecht entnehmen lässt. Weiterhin wird ausgeführt, dass die statische Anwendung letztendlich bedeutet, dass Änderungen der Bauordnungen nur sehr langsam umgesetzt würden. Das Ziel der Bauordnungsnovellen ist es aber, Investitionsvorhaben

insbesondere im Wohnungsbau zu erleichtern und den Rahmen zur Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotentialen zu schaffen. Bei einer statischen Anwendung ist diese Zielsetzung aber nur durch eine Änderung älterer Bebauungspläne umsetzbar.

Die weitere Rechtsprechung in dieser Angelegenheit bzw. eine Klarstellung des Gesetzgebers bleibt daher abzuwarten.

Da es sich bei dem Geltungsbereich B um eine verbleibende, noch unbebaute Fläche im Bebauungsplan Nr. 01.10 Edgoven handelt, erschien es sinnvoll, dass auch für diesen Bereich die aktuelle Bauordnung von 2018 anzuwenden ist.

Inwieweit eine Anpassung der Rechtsgrundlagen auch für den Geltungsbereich B sinnvoll ist, wird so lange zurückgestellt, bis detaillierte Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenkarte vorliegen, die zurzeit erstellt wird. Der Geltungsbereich B wird daher zurückgenommen. Die Änderung der Rechtsgrundlagen bezieht sich daher nur noch auf den Geltungsbereich A.

Der Begriff des Einfügens ist zu differenzieren. Bei der Verwendung des Begriffs „Einfügen“ in der Begründung ist damit gemeint, dass die Gebäude von ihrer Höhenentwicklung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Im Bebauungsplan ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Zu diesen Vollgeschossen war schon seit der Rechtskraft des Bebauungsplans ein weiteres Geschoss zulässig, sofern dieses Geschoss kein Vollgeschoss ist. Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Fassung der Bauordnung NW von 1970 und der BauO NRW von 2018 unterschiedlich definiert:

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.“

Würde das obere Geschoss ein Satteldach/Pultdach aufweisen und die o. g. Voraussetzungen der BauO NW von 1970 erfüllen, wären auch so schon Gebäude zulässig gewesen, die von der Höhenentwicklung den jetzt errichteten Gebäuden entsprechen.

Wenn in der Stellungnahme ausgeführt wird, dass die Anwohner der Edgovener Straße der Meinung sind, dass sich die neuen Gebäude nicht einfügen, so zielt dies darauf ab, dass die neuen Gebäude eine andere Architektursprache als die Bestandsgebäude und eben auch eine andere Gebäudehöhe aufweisen. Nun liegen zwischen der Errichtung der Gebäude mehrere Jahrzehnte. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 trifft Festsetzungen, die zeitlich unbegrenzt sind und es handelt sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan, d. h. es liegt diesem kein konkretes Bauvorhaben zugrunde (wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und die Angaben zur Geschossigkeit setzen fest, dass eine II-geschossige Bebauung zulässig ist, aber eine I-geschossige Bebauung selbstverständlich auch. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neubebauung Edgovener Straße 2c-10 haben, als sie vor Jahrzehnten errichtet wurden, nicht die maximal zulässige Geschossigkeit ausgenutzt. Daraus abzuleiten, dass eine neue Bebauung sich der gegenüberliegenden Bestandsbebauung in Geschossigkeit und Dachform anzupassen hat, widerspricht der Ausübung des Baurechts im Rahmen eines Bebauungsplanes. Der Begriff des „Einfügens“, so wie er in der Stellungnahme gemeint ist, bezieht sich vielmehr auf die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB (somit dort, wo es keinen Bebauungsplan gibt). Diese Ausübung von Baurecht kommt aber nicht zum Tragen, da die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 30 BauGB gilt.

Der Begriff des Einfügens wird aber auch verwendet, wenn im Rahmen von Befreiungen über die Zulässigkeit zu urteilen ist. Bereits in der näheren Umgebung gibt es Gebäude, die eine deutlich höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude, die der Neubebauung Edgovener Straße 2c-10 gegenüberliegen, insofern fügt sich die Neubebauung – auch wenn sie letztendlich mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses eine III-geschossige Bebauung aufweisen – in die nähere Umgebung ein.

Ältere Bebauungspläne, wie im konkreten Fall ein Bebauungsplan, der seit 45 Jahren rechtskräftig ist, haben bei ihrer Aufstellung nicht den Anspruch an eine flächensparende Bebauung gehabt, d. h. während früher noch größere Grundstücke bezahlbar und der Flächenverbrauch seinerzeit kein kritischer Aspekt war, wird die heutige Bauweise maßgeblich auch durch diese beiden Faktoren beeinflusst. Dies erklärt eben auch, warum die zulässigen Festsetzungen unterschiedlich ausgeschöpft wurden.

In den Bebauungsplänen jüngerer Zeit wird weitestgehend auf die Festsetzung mit einer Geschosszahl verzichtet, stattdessen wurden bzw. werden Gebäudehöhen festgesetzt. In den Bebauungsplänen „Im Siegbogen“ wurden beispielsweise 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.

In der Edgovener Straße sind bereits Ende der 90-er Jahre Gebäude entstanden, die zwei Vollgeschosse zzgl. einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) aufweisen und damit ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und eine deutliche höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude gegenüber der Neubebauung Edgovener Straße 2 – 10 c.

zu B8,
mit Schreiben vom 10.08.2022

Stellungnahme:

Ich habe Verständnis dafür, dass die derzeitige Situation um die rechtswidrig erteilten Baugenehmigungen im Geltungsbereich A geheilt werden soll.

Ausdrücklich nicht teile ich jedoch die Auffassung aus der Änderungsbegründung, wonach sich die Gebäude Edgovener Straße 2-10c unter städtebaulichen Gesichtspunkten in die nähere Umgebung einfügen.

Eine Anpassung des Bebauungsplanes auch für den „Geltungsbereich B“ hätte zur Folge, die vorliegenden Beeinträchtigungen des ländlichen Gesamtgefüges auf ein deutlich größeres Gebiet zu erweitern und insofern die Gesamtsituation noch einmal erheblich zu verschlechtern.

Daher fordere ich Sie als Anwohner und direkt betroffener auf, die vorliegende unbefriedigende rechtliche Situation durch eine Änderung des Bebauungsplanes lediglich für den „Geltungsbereich A“ zu beseitigen und für den „Geltungsbereich B“ keine Änderungen vorzunehmen.

Weiterhin bitte ich um eine Analyse der Entwässerungssituation. Der Starkregen am 04.06.2022 hat zu extremen Schäden in genau diesem Gebiet geführt. Sollte diese Fläche nun ebenfalls bebaut/versiegelt werden, wird dies die Situation für das gesamte Gebiet zusätzlich verschlechtern.

Abwägung:

Der Begründung beigelegte Aufsatz eines Rechtsanwalts setzt sich kritisch mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 03.05.2018 auseinander. Im Fazit des Aufsatzes wird ausgeführt, dass sich aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und den Begründungen zur BauNVO kein Anhaltspunkt für einen statischen oder dynamischen Verweis auf das Landesrecht entnehmen lässt. Weiterhin wird ausgeführt, dass die statische Anwendung letztendlich bedeutet, dass Änderungen der Bauordnungen nur sehr langsam umgesetzt würden. Das Ziel der Bauordnungsnovellen ist es aber, Investitionsvorhaben insbesondere im Wohnungsbau zu erleichtern und den Rahmen zur Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotentialen zu schaffen. Bei einer statischen Anwendung ist diese Zielsetzung aber nur durch eine Änderung älterer Bebauungspläne umsetzbar.

Die weitere Rechtsprechung in dieser Angelegenheit bzw. eine Klarstellung des Gesetzgebers bleibt daher abzuwarten.

Da es sich bei dem Geltungsbereich B um eine verbleibende, noch unbebaute Fläche im Bebauungsplan Nr. 01.10 Edgoven handelt, erschien es sinnvoll, dass auch für diesen Bereich die aktuelle Bauordnung von 2018 anzuwenden ist.

Inwieweit eine Anpassung der Rechtsgrundlagen auch für den Geltungsbereich B sinnvoll ist, wird so lange zurückgestellt, bis detaillierte Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenkarte vorliegen, die zurzeit erstellt wird. Der Geltungsbereich B wird daher zurückgenommen. Die Änderung der Rechtsgrundlagen bezieht sich daher nur noch auf den Geltungsbereich A.

Der Begriff des Einfügens ist zu differenzieren. Bei der Verwendung des Begriffs „Einfügen“ in der Begründung ist damit gemeint, dass die Gebäude von ihrer Höhenentwicklung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Im Bebauungsplan ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Zu diesen Vollgeschossen war schon seit der Rechtskraft des Bebauungsplans ein weiteres Geschoss zulässig, sofern dieses Geschoss kein Vollgeschoss ist. Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Fassung der Bauordnung NW von 1970 und der BauO NRW von 2018 unterschiedlich definiert:

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.“

Würde das obere Geschoss ein Satteldach/Pultdach aufweisen und die o. g. Voraussetzungen der BauO NW von 1970 erfüllen, wären auch so schon Gebäude zulässig gewesen, die von der Höhenentwicklung den jetzt errichteten Gebäuden entsprechen.

Wenn in der Stellungnahme ausgeführt wird, dass die Anwohner der Edgovener Straße der Meinung sind, dass sich die neuen Gebäude nicht einfügen, so zielt dies darauf ab, dass die neuen Gebäude eine andere Architektursprache als die Bestandsgebäude und eben auch eine andere Gebäudehöhe aufweisen. Nun liegen zwischen der Errichtung der Gebäude mehrere Jahrzehnte. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 trifft Festsetzungen, die zeitlich unbegrenzt sind und es handelt sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan, d. h. es liegt diesem kein konkretes Bauvorhaben zugrunde (wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und die Angaben zur Geschossigkeit setzen fest, dass eine II-geschossige Bebauung zulässig ist, aber eine I-geschossige Bebauung selbstverständlich auch. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neubebauung Edgovener Straße 2c-

10 haben, als sie vor Jahrzehnten errichtet wurden, nicht die maximal zulässige Geschossigkeit ausgenutzt. Daraus abzuleiten, dass eine neue Bebauung sich der gegenüberliegenden Bestandsbebauung in Geschossigkeit und Dachform anzupassen hat, widerspricht der Ausübung des Baurechts im Rahmen eines Bebauungsplanes. Der Begriff des „Einfügens“, so wie er in der Stellungnahme gemeint ist, bezieht sich vielmehr auf die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB (somit dort, wo es keinen Bebauungsplan gibt). Diese Ausübung von Baurecht kommt aber nicht zum Tragen, da die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 30 BauGB gilt.

Der Begriff des Einfügens wird aber auch verwendet, wenn im Rahmen von Befreiungen über die Zulässigkeit zu urteilen ist. Bereits in der näheren Umgebung gibt es Gebäude, die eine deutlich höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude, die der Neubebauung Edgoverer Straße 2c-10 gegenüberliegen, insofern fügt sich die Neubebauung – auch wenn sie letztendlich mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses eine III-geschossige Bebauung aufweisen – in die nähere Umgebung ein.

Ältere Bebauungspläne, wie im konkreten Fall ein Bebauungsplan, der seit 45 Jahren rechtskräftig ist, haben bei ihrer Aufstellung nicht den Anspruch an eine flächensparende Bebauung gehabt, d. h. während früher noch größere Grundstücke bezahlbar und der Flächenverbrauch seinerzeit kein kritischer Aspekt war, wird die heutige Bauweise maßgeblich auch durch diese beiden Faktoren beeinflusst. Dies erklärt eben auch, warum die zulässigen Festsetzungen unterschiedlich ausgeschöpft wurden.

In den Bebauungsplänen jüngerer Zeit wird weitestgehend auf die Festsetzung mit einer Geschosszahl 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 Edgoverer Straße weisen eine Gebäudehöhe von 9,39 m auf und entsprechen damit der üblichen Höhe eines Einfamilienwohnhauses, zudem springt das oberste Geschoss entlang der Edgoverer Straße zurück, welches dadurch eine geringere Gebäudehöhe vermittelt. In der Edgoverer Straße sind bereits Ende der 90-er Jahre Gebäude entstanden, die zwei Vollgeschosse zzgl. einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) aufweisen und damit ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und eine deutliche höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude gegenüber der Neubebauung Edgoverer Straße 2 – 10 c.

zu B9,
mit Schreiben vom 10.08.2022

Stellungnahme:

Die rechtswidrig erteilten Baugenehmigungen im Geltungsbereich A soll korrigiert werden. Ausdrücklich bin ich nicht der Meinung, dass sich die Bebauung in der Edgoverer Straße 2-10c unter städtebaulichen Gesichtspunkten in die nähere Umgebung einfügt.

Da Edgoven immer noch dörflich geprägt ist, empfinde ich Bebauung im „Geltungsbereich A“ in der entstandenen Höhe als störend und nicht in das Gefüge des Ortes passend. Die jetzt entstandene städtische Bebauung entspricht in keiner Weise der dörflichen Prägung.

Noch deutlich unpassender empfinde ich geplante Änderung im „Geltungsbereich B“, da hier die derzeitige Prägung nicht nur dörflich, sondern auch ländlich und landwirtschaftlich ist. Eine Änderung des Bauungsplans für den „Geltungsbereich B“ entspräche meiner Meinung nach einer Ausweitung des unbefriedigenden Zustands des „Geltungsbereichs A“ sowie einer noch weiteren deutlichen Verschlechterung der Situation im Bereich Fasanenweg, Landingersberg und Rentmeisterberg, zumal ein Feld direkt an den „Geltungsbereich B“

angrenzt.

Ich schlage daher vor, die Änderung des Bebauungsplans auf den „Geltungsbereich B“ nicht durchzuführen.

Abwägung:

Der Begründung beigefügte Aufsatz eines Rechtsanwalts setzt sich kritisch mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 03.05.2018 auseinander. Im Fazit des Aufsatzes wird ausgeführt, dass sich aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und den Begründungen zur BauNVO kein Anhaltspunkt für einen statischen oder dynamischen Verweis auf das Landesrecht entnehmen lässt. Weiterhin wird ausgeführt, dass die statische Anwendung letztendlich bedeutet, dass Änderungen der Bauordnungen nur sehr langsam umgesetzt würden. Das Ziel der Bauordnungsnovellen ist es aber, Investitionsvorhaben insbesondere im Wohnungsbau zu erleichtern und den Rahmen zur Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotentialen zu schaffen. Bei einer statischen Anwendung ist diese Zielsetzung aber nur durch eine Änderung älterer Bebauungspläne umsetzbar.

Die weitere Rechtsprechung in dieser Angelegenheit bzw. eine Klarstellung des Gesetzgebers bleibt daher abzuwarten.

Da es sich bei dem Geltungsbereich B um eine verbleibende, noch unbebaute Fläche im Bebauungsplan Nr. 01.10 Edgoven handelt, erschien es sinnvoll, dass auch für diesen Bereich die aktuelle Bauordnung von 2018 anzuwenden ist.

Inwieweit eine Anpassung der Rechtsgrundlagen auch für den Geltungsbereich B sinnvoll ist, wird so lange zurückgestellt, bis detaillierte Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenkarte vorliegen, die zurzeit erstellt wird. Der Geltungsbereich B wird daher zurückgenommen. Die Änderung der Rechtsgrundlagen bezieht sich daher nur noch auf den Geltungsbereich A.

Der Begriff des Einfügens ist zu differenzieren. Bei der Verwendung des Begriffs „Einfügen“ in der Begründung ist damit gemeint, dass die Gebäude von ihrer Höhenentwicklung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Im Bebauungsplan ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Zu diesen Vollgeschossen war schon seit der Rechtskraft des Bebauungsplans ein weiteres Geschoss zulässig, sofern dieses Geschoss kein Vollgeschoss ist. Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Fassung der Bauordnung NW von 1970 und der BauO NRW von 2018 unterschiedlich definiert:

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.“

Würde das obere Geschoss ein Satteldach/Pulldach aufweisen und die o. g. Voraussetzungen der BauO NW von 1970 erfüllen, wären auch so schon Gebäude zulässig gewesen, die von der Höhenentwicklung den jetzt errichteten Gebäuden entsprechen.

Wenn in der Stellungnahme ausgeführt wird, dass die Anwohner der Edgoverer Straße der Meinung sind, dass sich die neuen Gebäude nicht einfügen, so zielt dies darauf ab, dass die neuen Gebäude eine andere Architektursprache als die Bestandsgebäude und eben auch eine andere Gebäudehöhe aufweisen. Nun liegen zwischen der Errichtung der Gebäude mehrere Jahrzehnte. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 trifft Festsetzungen, die zeitlich

unbegrenzt sind und es handelt sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan, d. h. es liegt diesem kein konkretes Bauvorhaben zugrunde (wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und die Angaben zur Geschossigkeit setzen fest, dass eine II-geschossige Bebauung zulässig ist, aber eine I-geschossige Bebauung selbstverständlich auch. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neubebauung Edgovener Straße 2c-10 haben, als sie vor Jahrzehnten errichtet wurden, nicht die maximal zulässige Geschossigkeit ausgenutzt. Daraus abzuleiten, dass eine neue Bebauung sich der gegenüberliegenden Bestandsbebauung in Geschossigkeit und Dachform anzupassen hat, widerspricht der Ausübung des Baurechts im Rahmen eines Bebauungsplanes. Der Begriff des „Einfügens“, so wie er in der Stellungnahme gemeint ist, bezieht sich vielmehr auf die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB (somit dort, wo es keinen Bebauungsplan gibt). Diese Ausübung von Baurecht kommt aber nicht zum Tragen, da die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 30 BauGB gilt.

Der Begriff des Einfügens wird aber auch verwendet, wenn im Rahmen von Befreiungen über die Zulässigkeit zu urteilen ist. Bereits in der näheren Umgebung gibt es Gebäude, die eine deutlich höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude, die der Neubebauung Edgovener Straße 2c-10 gegenüberliegen, insofern fügt sich die Neubebauung – auch wenn sie letztendlich mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses eine III-geschossige Bebauung aufweisen – in die nähere Umgebung ein.

Ältere Bebauungspläne, wie im konkreten Fall ein Bebauungsplan, der seit 45 Jahren rechtskräftig ist, haben bei ihrer Aufstellung nicht den Anspruch an eine flächensparende Bebauung gehabt, d. h. während früher noch größere Grundstücke bezahlbar und der Flächenverbrauch seinerzeit kein kritischer Aspekt war, wird die heutige Bauweise maßgeblich auch durch diese beiden Faktoren beeinflusst. Dies erklärt eben auch, warum die zulässigen Festsetzungen unterschiedlich ausgeschöpft wurden.

In den Bebauungsplänen jüngerer Zeit wird weitestgehend auf die Festsetzung mit einer Geschosszahl verzichtet, stattdessen wurden bzw. werden Gebäudehöhen festgesetzt. In den Bebauungsplänen „Im Siegbogen“ wurden beispielsweise 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.

In der Edgovener Straße sind bereits Ende der 90-er Jahre Gebäude entstanden, die zwei Vollgeschosse zzgl. einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) aufweisen und damit ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und eine deutliche höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude gegenüber der Neubebauung Edgovener Straße 2 – 10 c.

zu B10,

mit Schreiben vom 10.08.2022

Stellungnahme:

Eine Anpassung des Bebauungsplanes analog zum „Geltungsbereich A“ (Edgovener Str.) hat eine Veränderung der zulässigen Geschosshöhen und damit der zulässigen Dachhöhe zur Folge.

Dabei wird die Topographie des Geländes am Wirtschaftsweg „Rentmeisterberg“ nicht berücksichtigt! Das Gelände liegt wesentlich höher als die bereits bestehende Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite des Wirtschaftswegs.

Dadurch ergibt sich ein zusätzlicher Höhenunterschied, der erhebliche Benachteiligungen für die vorhandene Altbebauung bei der Beschattung und der Belüftung bedeutet!

Daher regen wir an, bei der Änderung des Bebauungsplanes für den „Geltungsbereich B“ keine Änderungen vorzunehmen.

Unabhängig von der Änderung des Bebauungsplans weisen wir bei dieser Gelegenheit nochmals nachdrücklich darauf hin, dass die Versiegelung weiterer Ackerflächen im betroffenen Bereich Rentmeisterberg / Am Limbachsgraben / Wippenhohner Str. bei Starkregen (siehe Unwetter am 04.06.21) kritisch ist.

Abwägung:

Der Begründung beigefügte Aufsatz eines Rechtsanwalts setzt sich kritisch mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 03.05.2018 auseinander. Im Fazit des Aufsatzes wird ausgeführt, dass sich aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und den Begründungen zur BauNVO kein Anhaltspunkt für einen statischen oder dynamischen Verweis auf das Landesrecht entnehmen lässt. Weiterhin wird ausgeführt, dass die statische Anwendung letztendlich bedeutet, dass Änderungen der Bauordnungen nur sehr langsam umgesetzt würden. Das Ziel der Bauordnungsnovellen ist es aber, Investitionsvorhaben insbesondere im Wohnungsbau zu erleichtern und den Rahmen zur Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotentialen zu schaffen. Bei einer statischen Anwendung ist diese Zielsetzung aber nur durch eine Änderung älterer Bebauungspläne umsetzbar.

Die weitere Rechtsprechung in dieser Angelegenheit bzw. eine Klarstellung des Gesetzgebers bleibt daher abzuwarten.

Da es sich bei dem Geltungsbereich B um eine verbleibende, noch unbebaute Fläche im Bebauungsplan Nr. 01.10 Edgoven handelt, erschien es sinnvoll, dass auch für diesen Bereich die aktuelle Bauordnung von 2018 anzuwenden ist.

Inwieweit eine Anpassung der Rechtsgrundlagen auch für den Geltungsbereich B sinnvoll ist, wird so lange zurückgestellt, bis detaillierte Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenkarte vorliegen, die zurzeit erstellt wird. Der Geltungsbereich B wird daher zurückgenommen. Die Änderung der Rechtsgrundlagen bezieht sich daher nur noch auf den Geltungsbereich A.

Der Begriff des Einfügens ist zu differenzieren. Bei der Verwendung des Begriffs „Einfügen“ in der Begründung ist damit gemeint, dass die Gebäude von ihrer Höhenentwicklung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Im Bebauungsplan ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Zu diesen Vollgeschossen war schon seit der Rechtskraft des Bebauungsplans ein weiteres Geschoss zulässig, sofern dieses Geschoss kein Vollgeschoss ist. Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Fassung der Bauordnung NW von 1970 und der BauO NRW von 2018 unterschiedlich definiert:

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.“

Würde das obere Geschoss ein Satteldach/Pultdach aufweisen und die o. g. Voraussetzungen der BauO NW von 1970 erfüllen, wären auch so schon Gebäude zulässig gewesen, die von der Höhenentwicklung den jetzt errichteten Gebäuden entsprechen.

Wenn in der Stellungnahme ausgeführt wird, dass die Anwohner der Edgoverer Straße der Meinung sind, dass sich die neuen Gebäude nicht einfügen, so zielt dies darauf ab, dass die neuen Gebäude eine andere Architektursprache als die Bestandsgebäude und eben auch

eine andere Gebäudehöhe aufweisen. Nun liegen zwischen der Errichtung der Gebäude mehrere Jahrzehnte. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 trifft Festsetzungen, die zeitlich unbegrenzt sind und es handelt sich um einen sog. Angebotsbepauungsplan, d. h. es liegt diesem kein konkretes Bauvorhaben zugrunde (wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und die Angaben zur Geschossigkeit setzen fest, dass eine II-geschossige Bebauung zulässig ist, aber eine I-geschossige Bebauung selbstverständlich auch. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neubebauung Edgovener Straße 2c-10 haben, als sie vor Jahrzehnten errichtet wurden, nicht die maximal zulässige Geschossigkeit ausgenutzt. Daraus abzuleiten, dass eine neue Bebauung sich der gegenüberliegenden Bestandsbebauung in Geschossigkeit und Dachform anzupassen hat, widerspricht der Ausübung des Baurechts im Rahmen eines Bebauungsplanes. Der Begriff des „Einfügens“, so wie er in der Stellungnahme gemeint ist, bezieht sich vielmehr auf die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB (somit dort, wo es keinen Bebauungsplan gibt). Diese Ausübung von Baurecht kommt aber nicht zum Tragen, da die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 30 BauGB gilt.

Der Begriff des Einfügens wird aber auch verwendet, wenn im Rahmen von Befreiungen über die Zulässigkeit zu urteilen ist. Bereits in der näheren Umgebung gibt es Gebäude, die eine deutlich höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude, die der Neubebauung Edgovener Straße 2c-10 gegenüberliegen, insofern fügt sich die Neubebauung – auch wenn sie letztendlich mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses eine III-geschossige Bebauung aufweisen – in die nähere Umgebung ein.

Ältere Bebauungspläne, wie im konkreten Fall ein Bebauungsplan, der seit 45 Jahren rechtskräftig ist, haben bei ihrer Aufstellung nicht den Anspruch an eine flächensparende Bebauung gehabt, d. h. während früher noch größere Grundstücke bezahlbar und der Flächenverbrauch seinerzeit kein kritischer Aspekt war, wird die heutige Bauweise maßgeblich auch durch diese beiden Faktoren beeinflusst. Dies erklärt eben auch, warum die zulässigen Festsetzungen unterschiedlich ausgeschöpft wurden.

In den Bebauungsplänen jüngerer Zeit wird weitestgehend auf die Festsetzung mit einer Geschosszahl verzichtet, stattdessen wurden bzw. werden Gebäudehöhen festgesetzt. In den Bebauungsplänen „Im Siegbogen“ wurden beispielsweise 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.

In der Edgovener Straße sind bereits Ende der 90-er Jahre Gebäude entstanden, die zwei Vollgeschosse zzgl. einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) aufweisen und damit ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und eine deutliche höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude gegenüber der Neubebauung Edgovener Straße 2 – 10 c.

zu B11,

mit Schreiben vom 10.08.2022

Stellungnahme:

Die Bebauung in der Edgovener Straße 2-10c fügt sich aus meiner Sicht nicht in die dörflich geprägte Umgebung ein.

Nun soll aufgrund einer rechtswidrig erteilten Genehmigung im Geltungsbereich A eine schleichende Urbanität im Geltungsbereich B unter städtebaulichen Vorstellungen fortgesetzt werden.

Soll dann Hennef, „Stadt der 100 Dörfer“, ihren Reiz verlieren?

Daher rege ich an, für den Geltungsbereich B keine Änderungen vorzunehmen.

Abwägung:

Der Begründung beigelegte Aufsatz eines Rechtsanwalts setzt sich kritisch mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 03.05.2018 auseinander. Im Fazit des Aufsatzes wird ausgeführt, dass sich aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und den Begründungen zur BauNVO kein Anhaltspunkt für einen statischen oder dynamischen Verweis auf das Landesrecht entnehmen lässt. Weiterhin wird ausgeführt, dass die statische Anwendung letztendlich bedeutet, dass Änderungen der Bauordnungen nur sehr langsam umgesetzt würden. Das Ziel der Bauordnungs-Novellen ist es aber, Investitionsvorhaben insbesondere im Wohnungsbau zu erleichtern und den Rahmen zur Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotentialen zu schaffen. Bei einer statischen Anwendung ist diese Zielsetzung aber nur durch eine Änderung älterer Bebauungspläne umsetzbar.

Die weitere Rechtsprechung in dieser Angelegenheit bzw. eine Klarstellung des Gesetzgebers bleibt daher abzuwarten.

Da es sich bei dem Geltungsbereich B um eine verbleibende, noch unbebaute Fläche im Bebauungsplan Nr. 01.10 Edgoven handelt, erschien es sinnvoll, dass auch für diesen Bereich die aktuelle Bauordnung von 2018 anzuwenden ist.

Inwieweit eine Anpassung der Rechtsgrundlagen auch für den Geltungsbereich B sinnvoll ist, wird so lange zurückgestellt, bis detaillierte Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenkarte vorliegen, die zurzeit erstellt wird. Der Geltungsbereich B wird daher zurückgenommen. Die Änderung der Rechtsgrundlagen bezieht sich daher nur noch auf den Geltungsbereich A.

Der Begriff des Einfügens ist zu differenzieren. Bei der Verwendung des Begriffs „Einfügen“ in der Begründung ist damit gemeint, dass die Gebäude von ihrer Höhenentwicklung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Im Bebauungsplan ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Zu diesen Vollgeschossen war schon seit der Rechtskraft des Bebauungsplans ein weiteres Geschoss zulässig, sofern dieses Geschoss kein Vollgeschoss ist. Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Fassung der Bauordnung NW von 1970 und der BauO NRW von 2018 unterschiedlich definiert:

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.“

Würde das obere Geschoss ein Satteldach/Pulldach aufweisen und die o. g. Voraussetzungen der BauO NW von 1970 erfüllen, wären auch so schon Gebäude zulässig gewesen, die von der Höhenentwicklung den jetzt errichteten Gebäuden entsprechen.

Wenn in der Stellungnahme ausgeführt wird, dass die Anwohner der Edgovener Straße der Meinung sind, dass sich die neuen Gebäude nicht einfügen, so zielt dies darauf ab, dass die neuen Gebäude eine andere Architektursprache als die Bestandsgebäude und eben auch eine andere Gebäudehöhe aufweisen. Nun liegen zwischen der Errichtung der Gebäude mehrere Jahrzehnte. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 trifft Festsetzungen, die zeitlich unbegrenzt sind und es handelt sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan, d. h. es liegt diesem kein konkretes Bauvorhaben zugrunde (wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und die Angaben zur Geschossigkeit setzen fest, dass eine II-geschossige

Bebauung zulässig ist, aber eine I-geschossige Bebauung selbstverständlich auch. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neubebauung Edgovener Straße 2c-10 haben, als sie vor Jahrzehnten errichtet wurden, nicht die maximal zulässige Geschossigkeit ausgenutzt. Daraus abzuleiten, dass eine neue Bebauung sich der gegenüberliegenden Bestandsbebauung in Geschossigkeit und Dachform anzupassen hat, widerspricht der Ausübung des Baurechts im Rahmen eines Bebauungsplanes. Der Begriff des „Einfügens“, so wie er in der Stellungnahme gemeint ist, bezieht sich vielmehr auf die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB (somit dort, wo es keinen Bebauungsplan gibt). Diese Ausübung von Baurecht kommt aber nicht zum Tragen, da die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 30 BauGB gilt.

Der Begriff des Einfügens wird aber auch verwendet, wenn im Rahmen von Befreiungen über die Zulässigkeit zu urteilen ist. Bereits in der näheren Umgebung gibt es Gebäude, die eine deutlich höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude, die der Neubebauung Edgovener Straße 2c-10 gegenüberliegen, insofern fügt sich die Neubebauung – auch wenn sie letztendlich mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses eine III-geschossige Bebauung aufweisen – in die nähere Umgebung ein.

Ältere Bebauungspläne, wie im konkreten Fall ein Bebauungsplan, der seit 45 Jahren rechtskräftig ist, haben bei ihrer Aufstellung nicht den Anspruch an eine flächensparende Bebauung gehabt, d. h. während früher noch größere Grundstücke bezahlbar und der Flächenverbrauch seinerzeit kein kritischer Aspekt war, wird die heutige Bauweise maßgeblich auch durch diese beiden Faktoren beeinflusst. Dies erklärt eben auch, warum die zulässigen Festsetzungen unterschiedlich ausgeschöpft wurden.

In den Bebauungsplänen jüngerer Zeit wird weitestgehend auf die Festsetzung mit einer Geschosszahl verzichtet, stattdessen wurden bzw. werden Gebäudehöhen festgesetzt. In den Bebauungsplänen „Im Siegbogen“ wurden beispielsweise 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.

In der Edgovener Straße sind bereits Ende der 90-er Jahre Gebäude entstanden, die zwei Vollgeschosse zzgl. einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) aufweisen und damit ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und eine deutliche höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude gegenüber der Neubebauung Edgovener Straße 2 – 10 c.

zu B12,

mit Schreiben vom 10.08.2022

Stellungnahme:

Bevor wir zu o. g. beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans 1.10 Edgoven Stellung nehmen, möchten wir zunächst unser Unverständnis darüber kundtun, dass es überhaupt zu der Genehmigung eines widerrechtlichen Bauvorhabens kommen konnte. Man sollte davon ausgehen können, dass die Mitarbeiter der Genehmigungsbehörde über fundierte Kenntnisse der fachlichen und auch rechtlichen Bestimmungen verfügen.

Einen äußerst bitteren Beigeschmack hinterlässt bei uns ebenfalls die Tatsache, dass der rechtswidrige Bau des 3. Geschosses der Häuser 2-10c in der Edgovener Straße erst am 26.01.2022 durch die obere Bauaufsicht Siegburg bestätigt wurde. Zu einem Zeitpunkt, an dem die Häuser bereits fertiggestellt und auch schon überwiegend bezogen waren. Die erste Meldung über den Verdacht der überschrittenen Geschosszahl bei der Stadt Hennef

durch Anwohner erfolgte jedoch bereits knapp ein Jahr zuvor am 24.02.201. Also zu einem Zeitpunkt an dem durchaus noch korrigierend hätte eingegriffen werden können.

Dass die Stadt Hennef aufgrund der geschaffenen Fakten durch rechtswidrig genehmigte und fertig gestellte Bauvorhaben in eine missliche Lage geraten ist und für die Hausbesitzer eine verbindliche Rechtsgrundlage schaffen möchte, ist verständlich und wird hier nicht bestritten, gleichwohl empfinden wir die Methode, etwas Rechtswidriges rückwirkend durch Änderung der Bestimmungen für legal zu erklären, als moralisch zweifelhaft. Dies auch mit Blick auf eine mögliche Signalwirkung für spätere evtl. strittige Bauvorhaben.

Es ist jedoch nicht einsehbar, dass diese für die Häuser zu schaffende Ausnahme gleichzeitig auf auch alle noch zu bauenden Gebäude für den Geltungsbereich B des oben genannten Bebauungsplans angewendet wird, unter anderem mit der Begründung auch dort eine Rechtssicherheit zu schaffen. Hierzu folgend unsere Stellungnahme:

Rechtssicherheit bestand auch schon bei der seinerzeit beantragten Baugenehmigung. Aus dem Bebauungsplan Nr. 1.10 Hennef (Sieg) — Edgoven geht eindeutig hervor, was und wie gebaut werden darf. In der textlichen Festlegung zum Bebauungsplan wird unter Absatz 1.4 zudem explizit auf die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bauordnung von 1970 verwiesen. Beide Dokumente sind über die Website der Stadt Hennef einzusehen und sollten darüber hinaus Mitarbeitern der Behörde, ortsansässigen Bauunternehmern und Architekten wohl bekannt sein. Die dann erfolgte Baugenehmigung war also wie bestätigt rechtswidrig.

In der Bauordnung ist unter anderem festgelegt, wie ein Vollgeschoss definiert ist. Das OVG NRW hat mit seinem Urteil vom 03. Mai 2018 (Az.: 10 A 2937/15) entschieden, dass die zum Zeitpunkt der Erstellung eines Bebauungsplans jeweils gültige Bauordnung diesem statisch zugewiesen ist. An diesem Rechtsurteil ändert auch der in der Begründung zur 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans zitierte Aufsatz von Herrn Gronemeyer nichts, in dem er die Fürs und Widers einer statischen bzw. dynamischen Zuordnung erörtert. Über Sinn oder Unsinn von Gerichtsurteilen und Gesetzen zu diskutieren, ändert nicht deren Grundlage.

Der Aussage in der Begründung unter Punkt 1.2 „Verfahren“, die Grundzüge der Planung würden nicht berührt, da die Änderungen geringfügig seien, widersprechen wir vehement.

Die Grundzüge der Planung sind die von den Planerstellern im Bebauungsplan festgelegten Gestaltungs- /Entwicklungsmerkmale für das jeweilige Baugebiet. Sie legen also den geplanten Gesamtcharakter für das Gebiet fest und bestimmen dadurch auch die dort gewünschten Nutzungstypen der Gebäude sowie durch weitere Angaben auch z.B. deren Größe, Dachform oder zulässige Baumaterialien. Form und Größe der Gebäude werden durch die überbaubare Fläche sowie durch die Anzahl der zulässigen Geschosse festgelegt. Die Definition eines Vollgeschosses hat wiederum ausschlaggebenden Einfluss auf den finalen Baukörper. In der Bauordnung von 1970 ist ein Vollgeschoss definiert als eines, welches auf 2/3 seiner eigenen Grundfläche die erforderliche lichte Höhe hat. Aus dieser Definition ergibt sich eindeutig, dass jedes Geschoss welches ein Flachdach hat, immer auch ein Vollgeschoss ist. Vor diesem Hintergrund ist auch die Aussage in 1.1.2 — Begründung 15.vereinfachte Änderung• auch unter Anwendung der BauO von 1970 eine 3-geschossige Bebauung möglich war (2 Vollgeschosse zzgl. eines Staffelgeschosses bei einer Flachdachbebauung)." falsch! Der Begriff Staffelgeschoss tauchte erst mit der 1985 in Kraft getretenen Bauordnung auf und definiert ein solches als Geschoss, welches gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückspringt. Ein Staffelgeschoss wird dann zum Vollgeschoss, wenn es mehr als 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnimmt. Die sich aus der Bauordnung von 1970 für das fragliche Baugebiet ableitende Hausform ist ein- / zweigeschossig mit Flachdach oder ein- / zweigeschossig mit beispielsweise Satteldach. Diese Bauformen findet sich im Ortsbild von Edgoven auch widerspiegelt. Die mögliche Höhe eines zweigeschossigen Gebäudes mit z.B. Satteldach

mag dabei durchaus die Höhe von Gebäuden mit neuer Geschossdefinition haben, jedoch nicht wie bei diesen auf der gesamten Geschossfläche.

Die überwiegende Ausprägung des Altbestands der Edgoverer Straße gegenüber den Neubauten ist eingeschossig mit Satteldach. Die Neubauten dagegen sind nach der Vollgeschossdefinition der neusten Bauordnung erstellt und haben einen gänzlich anderen, mächtigeren visuellen Impakt. (siehe Anlage Fotos)

Dies steht unserer Meinung nach auch massiv im Widerspruch zu Punkt 7.1.1 der textlichen Festlegung zum Bebauungsplan Nr. 1.10 Hennef (Sieg) — Edgoven: „Alle Baukörper sind so zu gestalten und mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen, dass das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.“ Wenn diese Art der Bebauung auch auf den Geltungsbereich B ausgeweitet wird, würde der Altbestand praktisch zwischen massiven Blöcken erdrückt werden. Städtebaulich wohl eher ein fragwürdiges Ziel.

Die Behauptung, dass die neu erstellten Häuser in das Stadtbild passen, kann unserer Meinung nach daher niemand äußern, der tatsächlich vor Ort gewesen ist und sich selbst einen Eindruck verschafft hat.

Ebenso ist die Aussage unverständlich, dass auch zukünftige Bauten in das Stadtbild passen werden. (siehe 1.1.2 — Begründung 15. vereinfachte Änderung) Worauf soll diese Annahme fußen? Speziell mit Blick auf eine von Ihnen gewünschte dynamische Zuordnung neuer Bauordnungen, deren Änderungen/Folgen für den Ortsteil und deren Bürger überhaupt nicht abzuschätzen sind!

Zusammenfassend möchten wir also herausstellen, dass wir als Bürger des Ortsteils Alt-Edgoven die Änderung der Punkte 1.3 und 1.4 der textlichen Fassung des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich B entschieden ablehnen!

Abwägung:

Der Begründung beigefügte Aufsatz eines Rechtsanwalts setzt sich kritisch mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 03.05.2018 auseinander. Im Fazit des Aufsatzes wird ausgeführt, dass sich aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und den Begründungen zur BauNVO kein Anhaltspunkt für einen statischen oder dynamischen Verweis auf das Landesrecht entnehmen lässt. Weiterhin wird ausgeführt, dass die statische Anwendung letztendlich bedeutet, dass Änderungen der Bauordnungen nur sehr langsam umgesetzt würden. Das Ziel der Bauordnungsnovellen ist es aber, Investitionsvorhaben insbesondere im Wohnungsbau zu erleichtern und den Rahmen zur Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotentialen zu schaffen. Bei einer statischen Anwendung ist diese Zielsetzung aber nur durch eine Änderung älterer Bebauungspläne umsetzbar.

Die weitere Rechtsprechung in dieser Angelegenheit bzw. eine Klarstellung des Gesetzgebers bleibt daher abzuwarten.

Da es sich bei dem Geltungsbereich B um eine verbleibende, noch unbebaute Fläche im Bebauungsplan Nr. 01.10 Edgoven handelt, erschien es sinnvoll, dass auch für diesen Bereich die aktuelle Bauordnung von 2018 anzuwenden ist.

Inwieweit eine Anpassung der Rechtsgrundlagen auch für den Geltungsbereich B sinnvoll ist, wird so lange zurückgestellt, bis detaillierte Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenkarte vorliegen, die zurzeit erstellt wird. Der Geltungsbereich B wird daher zurückgenommen. Die Änderung der Rechtsgrundlagen bezieht sich daher nur noch auf den Geltungsbereich A.

Der Begriff des Einfügens ist zu differenzieren. Bei der Verwendung des Begriffs „Einfügen“ in der Begründung ist damit gemeint, dass die Gebäude von ihrer Höhenentwicklung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Im Bebauungsplan ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Zu diesen Vollgeschossen war schon seit der

Rechtskraft des Bebauungsplans ein weiteres Geschoss zulässig, sofern dieses Geschoss kein Vollgeschoss ist. Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Fassung der Bauordnung NW von 1970 und der BauO NRW von 2018 unterschiedlich definiert:

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.“

Würde das obere Geschoss ein Satteldach/Pulldach aufweisen und die o. g. Voraussetzungen der BauO NW von 1970 erfüllen, wären auch so schon Gebäude zulässig gewesen, die von der Höhenentwicklung den jetzt errichteten Gebäuden entsprechen.

Wenn in der Stellungnahme ausgeführt wird, dass die Anwohner der Edgoverner Straße der Meinung sind, dass sich die neuen Gebäude nicht einfügen, so zielt dies darauf ab, dass die neuen Gebäude eine andere Architektursprache als die Bestandsgebäude und eben auch eine andere Gebäudehöhe aufweisen. Nun liegen zwischen der Errichtung der Gebäude mehrere Jahrzehnte. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 trifft Festsetzungen, die zeitlich unbegrenzt sind und es handelt sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan, d. h. es liegt diesem kein konkretes Bauvorhaben zugrunde (wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und die Angaben zur Geschossigkeit setzen fest, dass eine II-geschossige Bebauung zulässig ist, aber eine I-geschossige Bebauung selbstverständlich auch. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neubebauung Edgoverner Straße 2c-10 haben, als sie vor Jahrzehnten errichtet wurden, nicht die maximal zulässige Geschossigkeit ausgenutzt. Daraus abzuleiten, dass eine neue Bebauung sich der gegenüberliegenden Bestandsbebauung in Geschossigkeit und Dachform anzupassen hat, widerspricht der Ausübung des Baurechts im Rahmen eines Bebauungsplanes. Der Begriff des „Einfügens“, so wie er in der Stellungnahme gemeint ist, bezieht sich vielmehr auf die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB (somit dort, wo es keinen Bebauungsplan gibt). Diese Ausübung von Baurecht kommt aber nicht zum Tragen, da die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 30 BauGB gilt.

Der Begriff des Einfügens wird aber auch verwendet, wenn im Rahmen von Befreiungen über die Zulässigkeit zu urteilen ist. Bereits in der näheren Umgebung gibt es Gebäude, die eine deutlich höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude, die der Neubebauung Edgoverner Straße 2c-10 gegenüberliegen, insofern fügt sich die Neubebauung – auch wenn sie letztendlich mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses eine III-geschossige Bebauung aufweisen – in die nähere Umgebung ein.

Ältere Bebauungspläne, wie im konkreten Fall ein Bebauungsplan, der seit 45 Jahren rechtskräftig ist, haben bei ihrer Aufstellung nicht den Anspruch an eine flächensparende Bebauung gehabt, d. h. während früher noch größere Grundstücke bezahlbar und der Flächenverbrauch seinerzeit kein kritischer Aspekt war, wird die heutige Bauweise maßgeblich auch durch diese beiden Faktoren beeinflusst. Dies erklärt eben auch, warum die zulässigen Festsetzungen unterschiedlich ausgeschöpft wurden.

In den Bebauungsplänen jüngerer Zeit wird weitestgehend auf die Festsetzung mit einer Geschosszahl verzichtet, stattdessen wurden bzw. werden Gebäudehöhen festgesetzt. In den Bebauungsplänen „Im Siegbogen“ wurden beispielsweise die Einfamilienwohnhäuser mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Die 12 Einfamilienwohnhäuser an der Edgoverner 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.

In der Edgovener Straße sind bereits Ende der 90-er Jahre Gebäude entstanden, die zwei Vollgeschosse zzgl. einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) aufweisen und damit ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und eine deutliche höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude gegenüber der Neubebauung Edgovener Straße 2 – 10 c.

zu B13,

mit Schreiben vom 11.08.2022

Stellungnahme:

Gegen die Baugenehmigung für die 6 Doppelhäuser in der Edgovener Straße 2-10c (Geltungsbereich A der beabsichtigten Planänderung) liegt eine Fachaufsichtsbeschwerde seitens der Oberen Bauaufsicht VOF. Die Rechtsgrundlage für diese Beschwerde ist eindeutig, denn das OVG NRW hat mit seinem Urteil vom 03. Mai 2018 (Az.: 10 A 2937/15) 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. Einen einzigen Aufsatz aus der Zeitschrift Baurecht heranzuziehen, um die Rechtmäßigkeit dieses Urteils in Frage zu stellen, reicht unseres Erachtens nicht aus, zumal dieser Artikel nicht zu einer wirklich überzeugenden eindeutigen Aussage kommt.

Wir haben dennoch Verständnis dafür, durch eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans für den Geltungsbereich A die rechtswidrig erteilte Baugenehmigung im Nachhinein zu legitimieren, um aufwändige Rückbauten zu vermeiden.

Wofür wir jedoch kein Verständnis haben — und dies daher ablehnen — ist die beabsichtigte Anwendung der Änderung (BauO NRW von 2018 statt der rechtsgültigen BauO NRW von 1970) auf den Geltungs-bereich B (noch unbebaute Flächen des Bebauungsplans 1.10 gemäß des Änderungsvorschlags).

Geltungsbereich B stellt nur einen Teilbereich des Bebauungsplans 1.10 dar. Es gibt innerhalb dieses Bebauungsplans weitere noch unbebaute Flächen. Warum soll die beabsichtigte Änderung für diese nicht gelten? Die Beschränkung der beabsichtigten Änderung auf den Geltungsbereich B legt vielmehr die Vermutung nahe, dass es für diesen Bereich bereits konkrete Planungen gibt, die im Vorfeld der ordnungsgemäßen Verfahren legitimiert werden sollen. Und solch ein Vorgehen ist grundsätzlich abzulehnen.

Interessant in diesem Zusammenhang ist auch folgende Aussage in der Änderungsbegründung: „Unter städtebaulichen Gesichtspunkten fügen sich die Gebäude Edgovener Straße 2-10c in die nähere Umgebung ein, ebenso wie zukünftige Gebäude im Geltungsbereich B.“ Nach unseren Informationen teilen die direkten Anwohner in der Edgovener (und anliegenden) Straße/n diese Auffassung nicht. Darüber hinaus fragen wir uns, wie Sie jetzt schon wissen wollen, dass die noch gar nicht errichteten Gebäude im Geltungsbereich B sich ebenfalls in die Umgebung einfügen werden.

Dies zusammengekommen legt die Vermutung nahe, dass mit der Anwendung der beabsichtigten Änderung auf Geltungsbereich B einer für diesen Bereich noch nicht bekannt gemachten Planung vorgegriffen werden soll.

Daher unsere konkrete Frage: Gibt es für den Geltungsbereich B Anfragen, Interessensbekundungen oder Planungen (Bauvoranfragen), etc., auf den benannten Grundstücken ähnliche Gebäude zu errichten bzw. ein ähnliches Bauvorhaben zu realisieren wie im Geltungsbereich A?

Edgoven gehört offiziell zum Zentralort, dennoch ist dieser Stadtteil — vor allem Alt-Edgoven

— charakterisiert durch seinen alten Baubestand und eine landwirtschaftlich geprägte dörfliche Vergangenheit. Gebäude, wie sie an der Edgovener Straße 2-10c entstanden — und womöglich für andere Bereiche bereits geplant — sind, beeinträchtigen diesen dörflichen Charakter sehr und passen eindeutig nicht ins Ortsbild. Insbesondere die nun geplante optisch 3 geschossige Bauweise mit Staffelgeschoß und Flachdach auf dem Berg oberhalb Alt-Edgovens passt nicht in das Ortsbild — hier wäre eine max. 2 ½-geschossige, offene Bauweise mit z.B. Satteldach angebracht).

Zusammenfassung:

-Die geplante Änderung des Bebauungsplans 1.10 Edgoven mag für Geltungsbereich A unumgänglich sein, für Geltungsbereich B (und andere Teile des Bebauungsplans 1.10) ist sie abzulehnen

-Wir bitten um Auskunft, ob es für den Geltungsbereich B Anfragen, Interessensbekundungen oder Planungen (Bauvoranfragen), etc., gibt um auf den benannten Grundstücken ähnliche Gebäude zu errichten bzw. ein ähnliches Bauvorhaben zu realisieren wie im Geltungsbereich A

Abwägung:

Der Begründung beigefügte Aufsatz eines Rechtsanwalts setzt sich kritisch mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 03.05.2018 auseinander. Im Fazit des Aufsatzes wird ausgeführt, dass sich aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und den Begründungen zur BauNVO kein Anhaltspunkt für einen statischen oder dynamischen Verweis auf das Landesrecht entnehmen lässt. Weiterhin wird ausgeführt, dass die statische Anwendung letztendlich bedeutet, dass Änderungen der Bauordnungen nur sehr langsam umgesetzt würden. Das Ziel der Bauordnungsnovellen ist es aber, Investitionsvorhaben insbesondere im Wohnungsbau zu erleichtern und den Rahmen zur Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotentialen zu schaffen. Bei einer statischen Anwendung ist diese Zielsetzung aber nur durch eine Änderung älterer Bebauungspläne umsetzbar.

Die weitere Rechtsprechung in dieser Angelegenheit bzw. eine Klarstellung des Gesetzgebers bleibt daher abzuwarten.

Da es sich bei dem Geltungsbereich B um eine verbleibende, noch unbebaute Fläche im Bebauungsplan Nr. 01.10 Edgoven handelt, erschien es sinnvoll, dass auch für diesen Bereich die aktuelle Bauordnung von 2018 anzuwenden ist.

Inwieweit eine Anpassung der Rechtsgrundlagen auch für den Geltungsbereich B sinnvoll ist, wird so lange zurückgestellt, bis detaillierte Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenkarte vorliegen, die zurzeit erstellt wird. Der Geltungsbereich B wird daher zurückgenommen. Die Änderung der Rechtsgrundlagen bezieht sich daher nur noch auf den Geltungsbereich A.

Der Begriff des Einfügens ist zu differenzieren. Bei der Verwendung des Begriffs „Einfügen“ in der Begründung ist damit gemeint, dass die Gebäude von ihrer Höhenentwicklung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Im Bebauungsplan ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Zu diesen Vollgeschossen war schon seit der Rechtskraft des Bebauungsplans ein weiteres Geschoss zulässig, sofern dieses Geschoss kein Vollgeschoss ist. Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Fassung der Bauordnung NW von 1970 und der BauO NRW von 2018 unterschiedlich definiert:

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.“

Würde das obere Geschoss ein Satteldach/Pultdach aufweisen und die o. g. Voraussetzungen der BauO NW von 1970 erfüllen, wären auch so schon Gebäude zulässig gewesen, die von der Höhenentwicklung den jetzt errichteten Gebäuden entsprechen.

Wenn in der Stellungnahme ausgeführt wird, dass die Anwohner der Edgoverner Straße der Meinung sind, dass sich die neuen Gebäude nicht einfügen, so zielt dies darauf ab, dass die neuen Gebäude eine andere Architektursprache als die Bestandsgebäude und eben auch eine andere Gebäudehöhe aufweisen. Nun liegen zwischen der Errichtung der Gebäude mehrere Jahrzehnte. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 trifft Festsetzungen, die zeitlich unbegrenzt sind und es handelt sich um einen sog. Angebotsbepauungsplan, d. h. es liegt diesem kein konkretes Bauvorhaben zugrunde (wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und die Angaben zur Geschossigkeit setzen fest, dass eine II-geschossige Bebauung zulässig ist, aber eine I-geschossige Bebauung selbstverständlich auch. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neubebauung Edgoverner Straße 2c-10 haben, als sie vor Jahrzehnten errichtet wurden, nicht die maximal zulässige Geschossigkeit ausgenutzt. Daraus abzuleiten, dass eine neue Bebauung sich der gegenüberliegenden Bestandsbebauung in Geschossigkeit und Dachform anzupassen hat, widerspricht der Ausübung des Baurechts im Rahmen eines Bebauungsplanes. Der Begriff des „Einfügens“, so wie er in der Stellungnahme gemeint ist, bezieht sich vielmehr auf die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB (somit dort, wo es keinen Bebauungsplan gibt). Diese Ausübung von Baurecht kommt aber nicht zum Tragen, da die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 30 BauGB gilt.

Der Begriff des Einfügens wird aber auch verwendet, wenn im Rahmen von Befreiungen über die Zulässigkeit zu urteilen ist. Bereits in der näheren Umgebung gibt es Gebäude, die eine deutlich höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude, die der Neubebauung Edgoverner Straße 2c-10 gegenüberliegen, insofern fügt sich die Neubebauung – auch wenn sie letztendlich mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses eine III-geschossige Bebauung aufweisen – in die nähere Umgebung ein.

Ältere Bebauungspläne, wie im konkreten Fall ein Bebauungsplan, der seit 45 Jahren rechtskräftig ist, haben bei ihrer Aufstellung nicht den Anspruch an eine flächensparende Bebauung gehabt, d. h. während früher noch größere Grundstücke bezahlbar und der Flächenverbrauch seinerzeit kein kritischer Aspekt war, wird die heutige Bauweise maßgeblich auch durch diese beiden Faktoren beeinflusst. Dies erklärt eben auch, warum die zulässigen Festsetzungen unterschiedlich ausgeschöpft wurden.

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

In der Edgoverner Straße sind bereits Ende der 90-er Jahre Gebäude entstanden, die zwei Vollgeschosse zzgl. einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) aufweisen und damit ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und eine deutliche höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude gegenüber der Neubebauung Edgoverner Straße 2 – 10 c.

zu B14,
mit Schreiben vom 08.08.2022

Stellungnahme:

Wir haben Verständnis dafür, dass die derzeitige Situation um die rechtswidrig erteilten Baugenehmigungen im Geltungsbereich A geheilt werden soll.

Ausdrücklich nicht teilen wir jedoch die Auffassung aus der Änderungsbegründung, wonach sich die Gebäude Edgovener Straße 2-10c unter städtebaulichen Gesichtspunkten in die nähere Umgebung einfügen.

Edgoven war und ist in hohem Maße ländlich geprägt. Die Neubauten Edgovener Straße 2-10c wirken sich aus unserer Sicht beeinträchtigend auf das Dorfgefüge aus und passen eher in urbaner geprägte Viertel.

Eine Anpassung des Bebauungsplanes auch für den „Geltungsbereich B“ hätte zur Folge, die vorliegenden Beeinträchtigungen des ländlichen Gesamtgefüges auf ein deutlich größeres Gebiet zu erweitern und insofern die Gesamtsituation noch einmal erheblich zu verschlechtern.

Daher regen wir an, die vorliegende unbefriedigende rechtliche Situation durch eine Änderung des Bebauungsplanes lediglich für den „Geltungsbereich A“ zu beseitigen und für den „Geltungsbereich B“ keine Änderungen vorzunehmen.

Abwägung:

Der Begründung beigelegte Aufsatz eines Rechtsanwalts setzt sich kritisch mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 03.05.2018 auseinander. Im Fazit des Aufsatzes wird ausgeführt, dass sich aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und den Begründungen zur BauNVO kein Anhaltspunkt für einen statischen oder dynamischen Verweis auf das Landesrecht entnehmen lässt. Weiterhin wird ausgeführt, dass die statische Anwendung letztendlich bedeutet, dass Änderungen der Bauordnungen nur sehr langsam umgesetzt würden. Das Ziel der Bauordnungsnovellen ist es aber, Investitionsvorhaben insbesondere im Wohnungsbau zu erleichtern und den Rahmen zur Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotentialen zu schaffen. Bei einer statischen Anwendung ist diese Zielsetzung aber nur durch eine Änderung älterer Bebauungspläne umsetzbar.

Die weitere Rechtsprechung in dieser Angelegenheit bzw. eine Klarstellung des Gesetzgebers bleibt daher abzuwarten.

Da es sich bei dem Geltungsbereich B um eine verbleibende, noch unbebaute Fläche im Bebauungsplan Nr. 01.10 Edgoven handelt, erschien es sinnvoll, dass auch für diesen Bereich die aktuelle Bauordnung von 2018 anzuwenden ist.

Inwieweit eine Anpassung der Rechtsgrundlagen auch für den Geltungsbereich B sinnvoll ist, wird so lange zurückgestellt, bis detaillierte Erkenntnisse aus der Starkregen Gefahrenkarte vorliegen, die zurzeit erstellt wird. Der Geltungsbereich B wird daher zurückgenommen. Die Änderung der Rechtsgrundlagen bezieht sich daher nur noch auf den Geltungsbereich A.

Der Begriff des Einfügens ist zu differenzieren. Bei der Verwendung des Begriffs „Einfügen“ in der Begründung ist damit gemeint, dass die Gebäude von ihrer Höhenentwicklung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Im Bebauungsplan ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Zu diesen Vollgeschossen war schon seit der Rechtskraft des Bebauungsplans ein weiteres Geschoss zulässig, sofern dieses Geschoss kein Vollgeschoss ist. Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Fassung der Bauordnung NW von 1970 und der BauO NRW von 2018 unterschiedlich definiert:

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.“

Würde das obere Geschoss ein Satteldach/Pulldach aufweisen und die o. g. Voraussetzungen der BauO NW von 1970 erfüllen, wären auch so schon Gebäude zulässig gewesen, die von der Höhenentwicklung den jetzt errichteten Gebäuden entsprechen.

Wenn in der Stellungnahme ausgeführt wird, dass die Anwohner der Edgoverner Straße der Meinung sind, dass sich die neuen Gebäude nicht einfügen, so zielt dies darauf ab, dass die neuen Gebäude eine andere Architektursprache als die Bestandsgebäude und eben auch eine andere Gebäudehöhe aufweisen. Nun liegen zwischen der Errichtung der Gebäude mehrere Jahrzehnte. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 trifft Festsetzungen, die zeitlich unbegrenzt sind und es handelt sich um einen sog. Angebotsbepauungsplan, d. h. es liegt diesem kein konkretes Bauvorhaben zugrunde (wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und die Angaben zur Geschossigkeit setzen fest, dass eine II-geschossige Bebauung zulässig ist, aber eine I-geschossige Bebauung selbstverständlich auch. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neubebauung Edgoverner Straße 2c-10 haben, als sie vor Jahrzehnten errichtet wurden, nicht die maximal zulässige Geschossigkeit ausgenutzt. Daraus abzuleiten, dass eine neue Bebauung sich der gegenüberliegenden Bestandsbebauung in Geschossigkeit und Dachform anzupassen hat, widerspricht der Ausübung des Baurechts im Rahmen eines Bebauungsplanes. Der Begriff des „Einfügens“, so wie er in der Stellungnahme gemeint ist, bezieht sich vielmehr auf die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB (somit dort, wo es keinen Bebauungsplan gibt). Diese Ausübung von Baurecht kommt aber nicht zum Tragen, da die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 30 BauGB gilt.

Der Begriff des Einfügens wird aber auch verwendet, wenn im Rahmen von Befreiungen über die Zulässigkeit zu urteilen ist. Bereits in der näheren Umgebung gibt es Gebäude, die eine deutlich höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude, die der Neubebauung Edgoverner Straße 2c-10 gegenüberliegen, insofern fügt sich die Neubebauung – auch wenn sie letztendlich mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses eine III-geschossige Bebauung aufweisen – in die nähere Umgebung ein.

Ältere Bebauungspläne, wie im konkreten Fall ein Bebauungsplan, der seit 45 Jahren rechtskräftig ist, haben bei ihrer Aufstellung nicht den Anspruch an eine flächensparende Bebauung gehabt, d. h. während früher noch größere Grundstücke bezahlbar und der Flächenverbrauch seinerzeit kein kritischer Aspekt war, wird die heutige Bauweise maßgeblich auch durch diese beiden Faktoren beeinflusst. Dies erklärt eben auch, warum die zulässigen Festsetzungen unterschiedlich ausgeschöpft wurden.

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

In der Edgoverner Straße sind bereits Ende der 90-er Jahre Gebäude entstanden, die zwei Vollgeschosse zzgl. einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) aufweisen und damit

ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und eine deutliche höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude gegenüber der Neubebauung Edgoverer Straße 2 – 10 c.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgetragen:

- Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung

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

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.10 – Hennef (Sieg) – Edgoven, 15. vereinfachte Änderung wird um folgende Flurstücke verkleinert:

**Gemarkung Geistingen,
Flur 27, Flurstücke 92 tw., 151, 152, 153, 155, 156 und 157
Flur 28, Flurstücke 22 tw., 23 tw., 55 tw. und 336 tw.**

3. 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)“

4. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), werden die vorgestellten geänderten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01.10 Hennef (Sieg) - Edgoven, 15. vereinfachte Änderung erneut für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut am Verfahren beteiligt und zur Stellungnahme zur Änderung der textlichen Festsetzungen innerhalb eines Monats aufgefordert.

Begründung

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Wohnen am 31.05.2022 wurde der Bebauungsplan Nr. 01.10 Hennef (Sieg) - Edgoven, 15. vereinfachte Änderung aufgestellt und zur Offenlage beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 11.07.2022 bis 11.08.2022 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.07.2022 an diesem Verfahrensschritt beteiligt. Für die Stellungnahmen der Bürger ist im Beschlussvorschlag die Abwägung formuliert.

Im Vergleich zum Entwurf haben sich folgende Änderungen aufgrund der Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung hier eingingen ergeben, die in den geänderten Entwurf des Bebauungsplans, 15. vereinfachte Änderung eingearbeitet wurden:

- Änderung (Verkleinerung) des Geltungsbereichs

Die Änderungen sind in der Begründung grau hinterlegt.

Die Änderung des Geltungsbereichs macht eine erneute Offenlage erforderlich. Aus diesem Grund soll in der heutigen Sitzung der Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB gefasst werden.

Auswirkungen auf den Haushalt

- | | |
|---|--|
| ☒ Keine Auswirkungen | ☐ Kosten der Maßnahme |
| | Sachkosten: € |
| ☐ Jährliche Folgekosten | Personalkosten: € |
| ☐ Maßnahme zuschussfähig | Höhe des Zuschusses €
% |
| ☐ Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, | HAR: € |
| Haushaltsstelle: | Lfd. Mittel: € |
| ☐ Bewilligung außer- oder überplanmäßiger
Ausgaben erforderlich | Betrag: € |
| ☐ Kreditaufnahme erforderlich | Betrag: € |
| ☐ Einsparungen | Betrag € |
| ☐ Jährliche Folgeeinnahmen | Art: |
| | Höhe: € |
| ☐ 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 17.11.2022

Mario Dahm
Bürgermeister

Anlagen

- Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung
gem. § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Stellungnahmen B1 – B14
- Übersichtsplan
- Textliche Festsetzungen gem. § 13 i. V. m. § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB (Entwurf)
Stand: 17.11.2022
- Begründung gem. § 13 i. V. m. § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB (Entwurf)
Stand: 17.11.2022
- Klimacheck