

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Rivenich „Auf Sordel – 1. Änderung“

Begründung



Stand: Satzung (September 2018)

Verbandsgemeindeverwaltung
Wittlich-Land
- Bauabteilung -
Kurfürstenstr. 1
54516 Wittlich

1. Plananlass, Planungssituation, Planerfordernis

Der Gemeinderat Rivenich hat am 07.07.2003 den Bebauungsplan „Auf Sordel“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 09.01.2004 in Kraft getreten. Die Baustellen des Plangebietes sind derzeit zu ca. 55 % bebaut.

Im Rahmen des Planvollzuges wurden in Anwendung von § 31 Abs. 2 BauGB für verschiedene Bauvorhaben Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, u. a. von den festgesetzten „Traufhöhen“ ausgesprochen. Befreiungen von den festgesetzten „Firsthöhen“ wurden bisher nicht erteilt.

Das Verwaltungsgericht hat mit Urteil vom 15.11.2017, Az.: 5 K 6914/17.TR, die Klage der Ortsgemeinde Rivenich gegen einen Widerspruchsbescheid des Kreisrechtsausschusses des beklagten Landkreises Bernkastel-Wittlich, mit dem das von der Ortsgemeinde verweigerte Einvernehmen zur Erteilung einer Nachtragsbaugenehmigung für ein Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf Sordel“ hinsichtlich der Traufhöhe ersetzt wurde, abgewiesen.

Das Verwaltungsgericht hat in seiner Entscheidung Zweifel an der Wirksamkeit der Festsetzungen zur zulässigen Traufhöhe (A, Ziffer 2.5 der textlichen Festsetzungen) gehegt, und zwar unabhängig davon, ob es sich, dies hat das Gericht offen gelassen, um eine bauplanungsrechtliche oder um eine bauordnungsrechtliche Festsetzung handelt.

Die Ortsgemeinde Rivenich sieht daher das Erfordernis zur Änderung bzw. Anpassung der rechtlich bedenklichen Planfestsetzungen gegeben.

Auszüge aus dem Urteil des Verwaltungsgerichtes Trier vom 15.11.2017, Az.: 5 K 6914/17.TR:

„Die demnach zulässige Klage führt jedoch in der Sache nicht zum Erfolg, denn der mit der Klage angefochtene Widerspruchsbescheid verletzt die Klägerin jedenfalls nicht gemäß § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO in ihren Rechten.

Dabei kann es dahingestellt bleiben, ob die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe vorliegend dem Bauplanungsrecht oder dem Bauordnungsrecht zuzuordnen ist.

Grundsätzlich kann eine baugestalterische Festsetzung sowohl eine bauplanungsrechtliche Bestimmung darstellen, mit der Folge der Anwendbarkeit von § 31 Abs. 2 BauGB, als auch alternativ eine bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift im Sinne von § 88 LBauO, mit der Möglichkeit einer Abweichungsentscheidung nach § 69 LBauO (vgl. auch BVerwG, Urteil vom 11. Mai 2000 – 4 C 14/98 –; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 22. April 2002 – 8 S 177/02 –; beide veröffentlicht bei juris).

Für die vorliegende Festsetzung des Bebauungsplans zur Traufhöhe ist insbesondere aus dem Bebauungsplan und seiner Begründung nicht hinreichend ersichtlich, welche Intention die erlassende Gemeinde diesbezüglich hatte.“

...

„Vorliegend besteht das planerische Grundkonzept der Klägerin unter anderem darin, dass die übereinander im Hang angeordneten Baustellen interessante Blickbeziehungen über die Ortslage von Rivenich ermöglichen sollen. Dieser Grundzug der Planung wird indessen vorliegend nicht tangiert. Dies folgt zweifelsfrei aus den in der Sitzungsniederschrift des Kreisrechtsausschusses festgehaltenen Feststellungen zur Örtlichkeit.

Des Weiteren stellt es ersichtlich einen Grundzug der Planung dar, zu große Baukuben zu verhindern. Dafür, dass dieser Grundzug durch das Bauvorhaben des Beigeladenen beeinträchtigt sein könnte, weil bei ihm die Traufhöhe höher als im Bebauungsplan vorgesehen liegt, ist indessen nichts ersichtlich, zumal das Gebäude die nach dem Bebauungsplan zulässige Firsthöhe unterschreitet. Von daher beeinträchtigt das Bauvorhaben des Beigeladenen nicht die Grundzüge der Planung.“

...

„Der Erlass von Gestaltungsvorschriften nach § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO durch Satzung setzt voraus, dass die Gemeinde mit ihren Festsetzungen eine gebietsspezifische Gestaltungsabsicht verfolgt, die auf sachgerechten Erwägungen beruht und sich hinreichend erkennen lässt bzw. aus den Satzungsunterlagen mit hinreichender Klarheit deutlich ergibt. Es muss ein erkennbares Gestaltungskonzept vorliegen, dass hinreichend gebietsspezifisch ausgestaltet ist. Eine Gestaltungssatzung gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO ist nur wirksam, wenn mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht verfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Es muss sich hierbei um Besonderheiten handeln, die gerade für das fragliche Gebiet charakteristisch sind. Zudem muss die Gestaltungssatzung nicht nur auf sachgerechten Erwägungen beruhen, sondern auch eine angemessene Abwägung der privaten Interessen der Grundstückseigentümer und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen (vgl. zu alledem OVG Rheinland-Pfalz, Urteile vom 29. November 2012 – 1 A 10543/12.OVG -, juris; vom 1. Oktober 2008 – 1 A 10362/08.OVG -, juris; vom 10. Dezember 2003 – 1 C 11999/92.OVG – und vom 22. September 1988 – 1 A 82/86.OVG-, ESOVGRP; jeweils m.w.N.).

Gemessen an diesen Voraussetzungen bestehen im Hinblick auf die Frage, ob ein hinreichendes Gestaltungskonzept vorliegt, erhebliche Zweifel an der Wirksamkeit der Festsetzung der maximalen Traufhöhe von 3,75 m, denn aus den Bebauungsplanunterlagen ist nichts dafür ersichtlich, weshalb gerade eine maximale Traufhöhe von 3,75 m gewählt wurde. Die Traufhöhenfestsetzung wird nämlich im Wesentlichen nur damit begründet, dass sie der Begrenzung des Gebäudevolumens und dem Schutz von Sichtbeziehungen diene, wobei sich allerdings die Begründung des Bebauungsplanes insoweit nur auf die Gebäudehöhe, nicht aber auf die Traufhöhe bezieht. Hinzu kommt, dass sich die Sichtbeziehungen jedenfalls überwiegend aus der Gesamtgebäudehöhe ergeben und bei der Festsetzung der Traufhöhe, wie in der Sitzung des Kreisrechtsausschusses durch den Ortsbürgermeister ausgeführt, der Gebäudetyp der sog. Stadtvilla nicht berücksichtigt wurde.“

2. Darlegung und Begründung der Planänderung

Der Gemeinderat Rivenich hat in seiner Sitzung am 29.05.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Auf Sordel“ hinsichtlich der nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes Trier nicht ausreichend begründeten Regelungen zu den Traufhöhen dergestalt zu ändern, **dass die Festsetzungen zu den Traufhöhen des am 09.01.2004 in Kraft getretenen Bebauungsplanes ersatzlos entfallen sollen.**

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt dergestalt, dass die textliche Festsetzung A), Ziffer 2.5 in ihrer bisherigen Fassung wie folgt durch eine neue Fassung ersetzt wird:

Alte Fassung:

„Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16 (2) u. 18 (1) BauNVO i. V. m. § 88 (6) LBauO:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch die Schemaschnitte in Verbindung mit der Nutzungsschablone bestimmt.

Firsthöhe Ziff. 1 max. 10,50 m Ziff. 2 max. 9,00 m

Traufhöhe Ziff. 1 max. 6,25 m Ziff. 2 max. 3,75 m

Die Firsthöhe und die Traufhöhe werden jeweils gemessen von OKFF EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut. Bei versetzten Ebenen ist die jeweilige Bezugsebene des Erdgeschosses maßgeblich.“

Neue Fassung:

„Festsetzung der Firsthöhe gem. § 16 (2) u. 18 (1) BauNVO:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch die Schemaschnitte in Verbindung mit der Nutzungsschablone bestimmt.

Firsthöhe Ziff. 1 max. 10,50 m Ziff. 2 max. 9,00 m

Die Firsthöhe wird jeweils gemessen von OKFF EG. Bei versetzten Ebenen ist die jeweilige Bezugsebene des Erdgeschosses maßgeblich.“

Die sonstigen Planfestsetzungen gelten unverändert weiter.

Sowohl die Planungsziele der Gemeinde als auch die Belange der Planbetroffenen können mit den verbleibenden Festsetzungen des Bebauungsplanes gewahrt und in Einklang gebracht werden.

Das planerische Grundkonzept des Bebauungsplanes, welches das Verwaltungsgericht Trier unter anderem darin erkannt hat, dass mit den getroffenen Planfestsetzungen bei den übereinander im Hang angeordneten Baustellen interessante Blickbeziehungen über die Ortslage Rivenich ermöglicht und das zu große Baukuben verhindert werden sollen, bleibt auch nach erfolgter Planänderung erhalten. Insbesondere wird mit der Planänderung nicht in die diesen Grundzug bestimmende zulässige Gesamthöhenentwicklung der Baukörper gemäß den Bebauungsplanvorgaben eingegriffen, da die Festsetzungen zur zulässigen Firsthöhe der Gebäude unverändert beibehalten werden. Auch sind im Hinblick auf die verbleibenden Planfestsetzungen zu den festgesetzten Firsthöhen keine Planungsgesichtspunkte erkennbar, die eine Planänderung erfordern. Insbesondere wurden bei den bisher erteilten Baugenehmigungen keine „Abweichungen“ von dieser maßbestimmten Festsetzung zugelassen.

3. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die Planänderung betrifft den kompletten Bereich des am 09.01.2004 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Auf Sordel“ der Ortsgemeinde Rivenich.

Die Planabgrenzung ist im Folgenden dargestellt:



4. Verfahrenswahl

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Sordel“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Die Voraussetzungen für die Änderung im vereinfachten Verfahren liegen vor:

1. Die Grundzüge der Planung werden mit der Planänderung nicht berührt. Wie bereits das Verwaltungsgericht Trier in seiner Entscheidung vom 15.11.2017, Az.: 5 K 6914/17.TR, festgestellt hat, stellen die Festsetzungen zu den zulässigen Traufhöhen im vorliegenden Planfall keine Grundzüge der Planung dar.
2. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden nicht vorbereitet oder begründet.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
4. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

5. Verfahrensdurchführung

Der Gemeinderat hat am 29.05.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Sordel“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.06.2018 öffentlich bekannt gemacht.

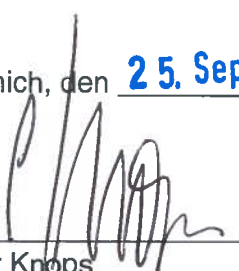
Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 20.06.2018 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und ihnen wurde Gelegenheit zur Rückäußerung bis einschließlich 27.07.2018 eingeräumt. Die Offenlage des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.06.2018 bis 27.07.2018. Die Auslegung sowie die Möglichkeit, dass Anregungen zur Entwurfsplanung während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, wurde am 15.06.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Es wurden Anregungen vorgebracht, die in der Gemeinderatssitzung vom 10.09.2018 in die Abwägung einbezogen wurden.

Änderungen oder Ergänzungen der Planung ergaben sich hieraus nicht.

Der Bebauungsplan wurde am 10.09.2018 – unter Abwägung der vorgebrachten Belange – vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Rivenich, den **25. Sep. 2018**


Peter Knops
Ortsbürgermeister

