

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes „Perweid-Beim Kohlhauf“ der Ortsgemeinde Niedersohren

1. Ausgangssituation:

1.1 Bisheriger Bebauungsplan

Im Rahmen eines 1976 laufenden Flurbereinigungsverfahrens wurden für bislang im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen der Ortsgemeinde Niedersohren Bebauungspläne aufgestellt. Es sollte damit den Planzielen des „Regionalen Raumordnungsplan Nahe“ auf Entwicklung der Ortsgemeinde Niedersohren in eine Wohngemeinde und eine landwirtschaftliche Gemeinde Rechnung getragen werden. Für den Bereich südlich der K 2 (Dill-Sohren) erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes „Perweid – Beim Kohlhauf“, der seit März 1977 rechtsverbindlich ist und als Art der baulichen Nutzung ein „allgemeines Wohngebiet (WA)“ festlegt.

Dieser Bebauungsplan setzt überbaubare Grundstücksflächen fest, die durch Baugrenzen und Baulinien (im vorderen Bereich der Grundstücke zur Sonnenstraße hin) bestimmt werden. Er enthält in Ziffer I, Satz 2 aber auch eine ausdrückliche Regelung dahingehend, dass bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung **nicht zulässig** sind.

1.2 Gründe für die Änderung:

Durch diverse Anfragen an die Verbandsgemeinde Kirchberg als untere Bauaufsichtsbehörde ist aufgefallen, dass insbesondere im östlich der Sonnenstraße gelegenen Bereich im Laufe der vergangenen 30 Jahre fast auf jedem Grundstück hinter den Wohngebäuden Nebengebäude errichtet worden sind. Die Nebengebäude bis 50 cbm umbauten Raums sind nach der Landesbauordnung zwar baugenehmigungsfrei, aufgrund der Festsetzung in Ziffer I des Bebauungsplanes jedoch bauplanungsrechtlich unzulässig, unabhängig ihres Standortes innerhalb oder außerhalb der Baugrenze.

Der Ortsgemeinderat hatte sich daher mit dem Thema befasst und kam zu der Ansicht, dass die grundsätzliche Nichtzulassung von Nebenanlagen auf den Grundstücken nicht mehr zeitgemäß ist. Es wurde sich auf eine Änderung der Textfestsetzungen des Bebauungsplanes unter Beibehaltung der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen verständigt. Zukünftig sollen Nebenanlagen bis zu 100 cbm umbauten Raums nicht nur innerhalb, sondern auch außerhalb der hinteren Baugrenzen im Baugebiet zulässig sein.

Durch die grundsätzliche Zulassung wird dem heutigen Bedarf an Nebenanlagen auf Wohngrundstücken Rechnung getragen. Die Zulassung einer Nebenanlage auch außerhalb der Baugrenze deckt zudem die meisten der bisher errichteten Vorhaben ab.

Einer aufwendigen Änderung der Planurkunde bedarf es hierbei nicht, da lediglich die Textfestsetzungen geändert werden müssen.

2. Verfahren

2.1 Verfahrensart und Verfahrensabwicklung

Für die Änderung der Textfestsetzungen des Bebauungsplanes ist der Erlass einer entsprechenden Satzung und ein Beteiligungsverfahren vergleichbar der Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Eingehende Stellungnahmen sind nach der Offenlage zu würdigen, erst anschließend kann endgültig festgelegt werden, ob der Bebauungsplan geändert werden kann.

Der Bebauungsplan „Perweid – Auf Kohlhauf“ ist in seinen wesentlichen Teilen bereits realisiert. Zwei Grundstücke stehen noch zur Bebauung mit Wohngebäuden an. Die Änderung erlaubt die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und führt nicht zu einer Änderung der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen.

Betroffen von der Änderung sind ausschließlich den hinteren Bereiche auf den Grundstücken. Die seitlichen und vorderen Flächen außerhalb der überbaubaren Fläche bleiben unangetastet und werden auch weiterhin vor einer Bebauung geschützt.

Aufgrund des Umfangs der zwischenzeitlich tatsächlich vorhandenen Bebauung dieser hinteren Grundstücksflächen mit Nebengebäuden, die über Jahrzehnte kontinuierlich gewachsen zu sein scheint, werden zwischenzeitlich die Grundzüge der Planung durch die formelle Zulassung von Nebenanlagen auf den hinteren Grundstücksflächen nicht mehr betroffen.

Aus diesem Grunde kann die Aufhebung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Nach § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und die Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 3 BauGB) durchgeführt. Beide Beteiligungen erfolgen parallel und mit gleichen Zeitvorgaben und versprechen die wirksamste Mitwirkung.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in diesem Verfahren u.a. von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen bzw. die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB entfällt.

3. Erforderlichkeit und Auswirkungen der Änderung

3.1 Erforderlichkeit:

Die Feststellungen in Bezug auf die tatsächlich vorhandene Bebauung der Baugrundstücke mit Nebengebäuden und Nebenanlagen hinter den jeweiligen Wohngebäuden führte dazu, darüber nachzudenken, ob die Errichtung von Nebengebäuden im Baugebiet grundsätzlich ermöglicht werden sollte. So würden die bisher errichteten Nebengebäude nicht weiter im Widerspruch zum Bebauungsplan stehen und zukünftige Vorhaben in den rückwärtigen Grundstücksflächen wären nicht abzulehnen.

Wie bereits unter ‘Gründe für die Änderung’ dargelegt wurde, ist der Bebauungsplan „Perscheid – Auf Kohlhauf“ in Bezug auf die grundsätzliche Nichtzulassung von Nebenanlagen auf den Wohngrundstücken als nicht mehr zeitgemäß anzusehen. Das Ziel des Bebauungsplanes mit seiner Bestimmung „Allgemeines Wohngebiet“ als Art der baulichen Nutzung sollte eine Anpassung im Hinblick auf den heutigen Lebensstil und des damit zusammenhängenden Bedarfs an Lager- und Unterstellmöglichkeiten erhalten. Aber auch die damals noch nicht vorhandenen Möglichkeiten bei der Ausübung von Freizeitaktivitäten haben sich zwischenzeitlich geändert und führen ebenfalls zu einem größeren Bedarf an Flächen für Nebenanlagen auf den Wohngrundstücken (Sauna, Grillhütten u.a.).

3.2 Auswirkungen

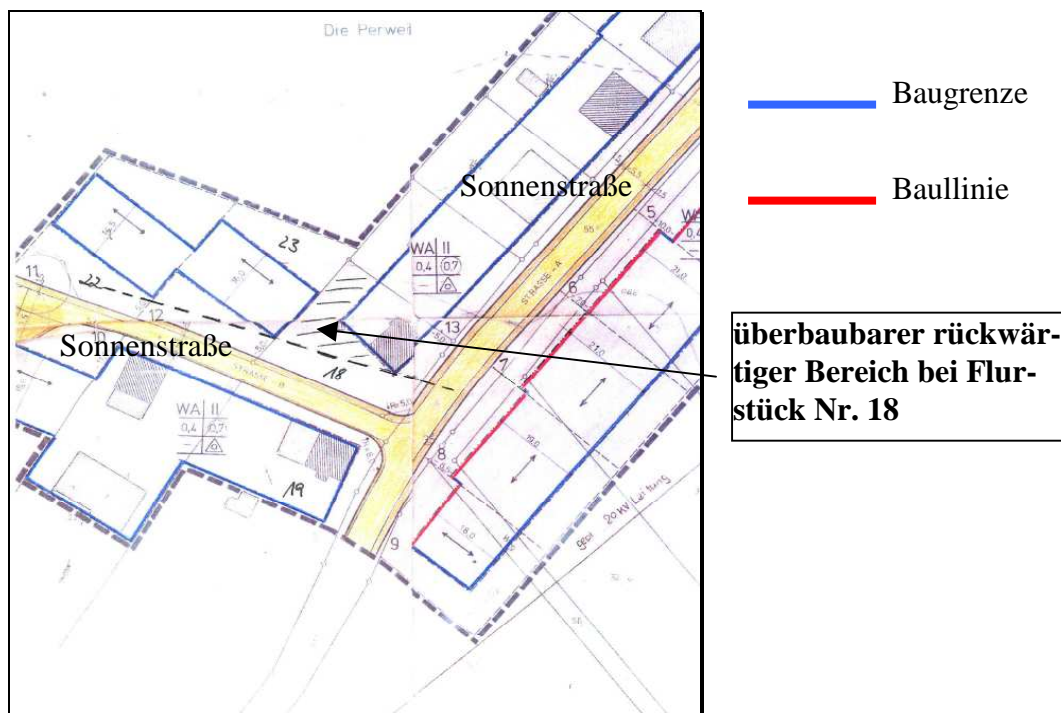
Nach Abschluss des Verfahrens mit der Inkraftsetzung der Änderungssatzung bleibt der bisherige Bebauungsplan nach wie vor Gegenstand der baurechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben. Einzig die Zulassung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird zwar grundsätzlich ermöglicht, jedoch beschränkt sich dies auf eine einzige Nebenanlage bis zu 100 cbm umbauten Raums, die auch außerhalb der **Baugrenze im hinteren Bereich der Wohngrundstücke** errichtet werden kann.

Die jeweiligen vorderen Bereiche zwischen der Straßenbegrenzung der Sonnenstraße und der vorderen Baugrenze bzw. Baullinie sowie die seitlichen Bereiche bleiben von der Änderung unberührt und stellen nach wie vor einen von einer Bebauung freizuhaltenden Bereich dar. Hier wird kein Bedarf gesehen, eine Änderung herbeizuführen. Ziffer 4 des Buchstaben V der Textfestsetzungen (Ausgestaltung der nicht überbaubaren Flächen) hat weiterhin Gültigkeit.

Bei den Eckgrundstücken sind Nebenanlagen nur auf den von der Sonnenstraße aus gesehenen rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig. Die seitlichen Baugrenzen dürfen nicht für die Errichtung einer Nebenanlage in Anspruch genommen werden. Dies betrifft die an der K2 gelegenen Grundstücke, Flurstücke Nr. 9/1 und Nr. 11.

Das Eckgrundstück, Flurstück Nr. 19, wird von der Änderung nicht betroffen, da das Grundstück an beiden Abschnitten der im rechten Winkel abknickenden Sonnenstraße liegt und somit nur über vordere Baugrenzen verfügt,

Die rückwärtige Baugrenze des Eckgrundstückes Flurstück Nr. 18 lässt für die Errichtung einer Nebenanlage außerhalb dieser Baugrenze wenig Spielraum und führt zu einer Benachteiligung dieses Grundstückes gegenüber allen anderen Grundstücken im Baugebiet. Hier wird als Bezugspunkt für die Festlegung des rückwärtigen Bereiches, in dem eine Nebenanlage zulässig wird, die vorderen Eckpunkte der Bau Fenster der Flurstücke Nr. 22 und 23 in einer Verlängerung bis zum südlichen Eckpunkt des Bau Fensters auf dem Flurstück Nr. 18 herangezogen (vgl. nachfolgende Skizze).



Beeinträchtigungen zu der bisherigen Zulässigkeit von Vorhaben sind nicht zu erwarten. Nebenanlagen bis zu 50 cbm können auf hinteren Grundstücksfläche baugenehmigungsfrei errichtet werden, über 50 cbm große Nebenanlagen bedürfen einer Baugenehmigung nach der Landesbauordnung, wären nunmehr aber bis zu einer Größe von 100 cbm umbauten Raums im rückwärtigen Bereich der Wohngrundstücke bauplanungsrechtlich zulässig und somit genehmigungsfähig.

Die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes werden durch die Aufhebung nicht berührt.

4. Anlagen zu dieser Begründung:

Zur Klarstellung sind dieser Begründung folgende Anlagen beigelegt:

- Anlage 1: Übersichtskarte mit Darstellung des durch die Änderung betroffenen Bereiches
- Anlage 2: Gegenüberstellung bisherige Textfestsetzung mit Änderungstext

Aufgestellt durch die
Verbandsgemeindeverwaltung
55481 Kirchberg (Hunsrück)
- Fachbereich Bauen und Umwelt -

Ausgefertigt:

Datum: 07.12.2012

Ortsgemeinde
55487 Niedersohren

(Siegel)

gez. Helmut Karl
Ortsbürgermeister