

Bericht
über die Sitzung des Ortsgemeinderates Bechhofen
vom 24.10.2022

1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Am Neupeter Hof“

Die Erschließungsarbeiten im Neubaugebiet „Am Neupeter Hof“ werden voraussichtlich im November 2022 fertiggestellt. Anschließend kann die private Bautätigkeit anlaufen. Bei der Planung einer Vielzahl von privaten Vorhaben haben die Entwurfsverfasser festgestellt, dass zwei Festsetzungen des Bebauungsplanes problematisch sind. Es geht einerseits um die Festsetzung zur Gebäudehöhe und andererseits um die Festsetzung zur Dachneigung.

Problematisch ist dabei die Formulierung des Bezugspunktes für das Höhenmaß nach Zif. 2.4.1 der vorgenannten Textfestsetzung. Grundsätzlich ist Bezugspunkt die Straßenhöhe vor dem Baugrundstück. Das zulässige Höhenmaß soll sich jedoch ändern, sofern das Gelände der Baugrundstücke tiefer oder höher liegt als das Straßenniveau. Für die Baugrundstücke im tieferliegenden Gelände würde das bedeuten, dass im Falle einer zweigeschossigen Bebauung der Erdgeschoßfußboden regelmäßig unterhalb des Straßenniveaus zu liegen kommt. Dabei wurde die Höhenlage der Straße beim Bau teilweise bis zu ca. 1,50 Meter angehoben. Durch diese Anhebung wurde das Straßenniveau im Baugebiet weitestgehend angeglichen. Es besteht deshalb keine Notwendigkeit, unterschiedliche Höhenbegrenzungen für die Baugrundstücke festzusetzen. Außerdem ist die gewählte Formulierung zu unbestimmt und daher rechtlich problematisch. Es ist nicht klar, an welcher Stelle im Baugrundstück die Geländehöhe zu messen ist und nicht eindeutig, in welche Richtung sich Abweichungen auswirken. Zur rechtlichen Klarstellung sollte daher der 2. Unterpunkt unter 2.4.1 der textlichen Festsetzung gestrichen werden. Damit wird eindeutig, dass sich das Höhenmaß lediglich am Bezugspunkt Straßenhöhe orientiert.

Es wurde im Bebauungsplan nicht begründet, warum für die im Einzelfall zulässigen Dachformen nur jeweils eine eng begrenzte Spanne an Dachneigungen zulässig sein soll. Z.B. sind auch Walmdächer geneigte Dächer und werden in aller Regel mit einer geringeren Dachneigung als 30° ausgeführt. Da hier ohnehin eine Vielzahl von Dachformen einschließlich Flachdach zugelassen werden, ist es aus Sicht der Verwaltung nicht notwendig, die Neigung einzelner Dachformen so eng zu begrenzen. Hier könnte die Dachneigung generell auf 0 bis 45 ° festgesetzt werden. Die genannten Anpassungen des Bebauungsplanes berühren nicht die Grundzüge der Planung. Gemäß § 13 BauGB kann die Gemeinde in diesem Fall das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete) bestehen. Diese Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren liegen hier vor.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

1.1 Änderungsaufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat beschließt die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes „Am Neupeter Hof“ gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB. Ziel und Zweck der Änderung ist die Anpassung der textlichen Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Dachneigung. Die Änderung erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich I des ursprünglichen Bebauungsplanes „Am Neupeter Hof“ und trägt die Bezeichnung „Am Neupeter Hof, 1. Änderung“.

1.2 Abwicklung im vereinfachten Verfahren

Der Ortsgemeinderat beschließt die Abwicklung der Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Von der frühzeitigen Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird eine Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

1.3 Zustimmung zum Planentwurf

Der Ortsgemeinderat stimmt dem vorliegenden Entwurf des Änderungsbebauungsplanes zu und bestimmt diesen für die Beteiligung.

2. Friedhofskonzept; Auftragsvergabe Bodengutachten

Die Ortsgemeinde Bechhofen sowie der Ausschuss für Demographie und Soziales sprachen sich für die Einleitung weiterer Planungsschritte aus, um das Friedhofskonzept fortzuschreiben. Als Grundlage weitere Planungsphasen ist auf Empfehlung des beauftragten Büros Ehrenberg ein Gutachten zur Bodenbeschaffenheit durchzuführen.

Von den fünf angefragten Ingenieurbüros haben nach Ablauf der Angebotsfrist zwei ein Angebot abgegeben.

Der Ortsgemeinderat beschließt den Auftrag an die Firma RSK Alenco GmbH, Kandel/Pfalz zu vergeben.

Nichtöffentlich

3. Grundstücksangelegenheiten

Der Ortsgemeinderat beschließt in einer Grundstücksangelegenheit und in einer weiteren sind vor Entscheidungsfindung noch Informationen einzuholen.