

**1. ÄNDERUNG
ERGÄNZUNGSSATZUNG SEIFEN**

**GEMARKUNG KRAUTSCHEID, FLUR 11
PARZELLEN 94 TLW. 95/2 TLW.
UND 96 TLW.**

- BEGRÜNDUNG -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (2) BauGB und der Behörden sowie
sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB im vereinfachten Verfahren
gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB

Projekt:

Ergänzungssatzung Seifen
Gemarkung Krautscheid, Flur 11
Parzellen 96 tlw., 95/2 tlw. und 94 tlw.
Ortsgemeinde Buchholz

Stand:

06.12.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	5
3	INHALTE DER 1. ÄNDERUNG.....	6
3.1	Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen.....	6

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Eigentümer des Flurstücks Gemarkung Krautscheid, Flur 11, Parzelle 96/4 mit einer Größe von 927 m² hat bei der Ortsgemeinde Buchholz die Änderung der rechtsverbindlichen Ergänzungssatzung „Seifen“ beantragt.

Inhalt der Änderung ist die Anpassung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, um auf diese Weise eine optimierte Ausnutzung seines Grundstücks für eine Bebauung herbeiführen zu können.

Im Rahmen der Aufstellung der ursprünglichen Ergänzungssatzung wurden die bodenordnerischen Maßnahmen vor der Fassung des Satzungsbeschlusses herbeigeführt. Hierbei blieb insbesondere der Regelungsgehalt der Satzung zur Starkregenvorsorge unberücksichtigt.

Dies hat zur Folge, dass die überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß den gutachterlichen Erkenntnissen zur Starkregenvorsorge in Form von sogenannten „Briefmarken“ festgesetzt wurden, und die getroffenen Grundstücksneuordnung nicht aufeinander abgestimmt sind.

Somit ist für die vorgenannte Parzelle eine Grundstückssituation entstanden, die eine für die ursprünglich angedachte wohnbauliche Nutzung zweckmäßige Bebauung nicht zulässt bzw. unter Beachtung der Abstandsregelung der Landesbauordnung ausschließt. Auf diese Weise ist für den neuen Eigentümer eine nicht beabsichtigte Härte i.S. des § 31 (2) Nr. 2 BauGB entstanden.

Zur Konfliktlösung wird eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche auf der Parzelle Nr. 96/4 angestrebt, wobei die wasserwirtschaftlichen Belange nach Gewährleistung einer ausreichenden Starkregenvorsorge nach wie vor gelten und zwingend zu berücksichtigen sind. Nur auf diese Weise können die in § 1 (6) Nr. 1 BauGB verankerten Anforderungen an die Sicherheit der Bevölkerung gewährleistet werden und Auswirkungen auch für benachbarte Grundstücke ausgeschlossen werden.

Das ursprüngliche Konzept sieht die „lückenhafte“ Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen vor. Mit dem Verzicht auf ein durchgängiges „Bauband“ können auf diese Weise von Bebauung freizuhaltende Flächen auf den privaten Grundstücken bereitgestellt werden. Diese können bei Starkregenereignissen einen Beitrag für einen Abfluss des Starkregens leisten und tragen zu einer Minimierung und Vermeidung etwaiger Schäden bei.

Die Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses basieren auf der von der Franz Fischer Ingenieurbüro GmbH, Holzdam 8, 50374 Erftstadt erstellten Untersuchung für eine hochwasserangepasste Bebauung.

In Kapitel 2 der Untersuchung führte dieses Gutachten verschiedene Maßnahmen für ein hochwasserangepasstes Bauen an. Diese wurden in der ursprünglichen Ergänzungssatzung in Form verbindlicher Festsetzungen berücksichtigt. In Ergänzung hierzu wurden vertragliche Vereinbarungen für die Umsetzung zwischen der Ortsgemeinde und den „Alt-Eigentümern“ getroffen. Zwischenzeitlich wurden die Maßnahmen umgesetzt.

So wurde ein Grünstreifen mit einer Breite von 10 m am westlichen Ende angelegt. Dieser Grünstreifen wurde durch eine entsprechende Auslegung rückhaltend für Außengebietsabflüsse und erodierte Sedimente ausgeführt. Innerhalb des Grünstreifens wurden Mulden in Form einer Kaskade angeordnet. Diese besitzen einen Rückhalt und können ankommendes Wasser und auch Sediment bis zu einem bestimmten Volumen zurückhalten. Kleinere Hochwasser können damit zurückhalten werden.

Des Weiteren hat die zwischenzeitlich vollzogene Bebauung die wasserwirtschaftlich relevanten „Lücken“ gemäß Vorgabe der Satzung berücksichtigt, so dass das Wasser bei einer Überlastung der Mulden ungehindert abfließen kann.

Zur Anordnung hatte das Ingenieurbüro einen Lageplan mit Anordnung der „Lücken“ angefertigt. Im Fachgutachten wurde jedoch angemerkt, dass diese Lücken nicht exakt den Fließwegen aus der Untersuchung entsprechen müssen, das Gefälle kann und soll lokal/kleinräumig auf dem jeweiligen Bauplatz gering angepasst werden.

Somit wird eine gewisse Flexibilität sowie eine Anpassung an die grundstücksspezifische Situation ermöglicht.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Gemeinderat Buchholz hat in der Sitzung am 22.05.2023 die 1. Änderung der Ergänzungssatzung beschlossen.

Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Inhalt der 1. Änderung ist ausschließlich die zeichnerische Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Parzelle Gemarkung Krautscheid, Flur 11, Nr. 96/4 unter Wahrung der in Kapitel 1 angeführten wasserwirtschaftlichen Satzungsinhalte.

Die sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der geltenden Ergänzungssatzung bleiben unverändert und sind nicht Gegenstand der 1. Änderung.

Voraussetzung für das Wirksamwerden ist der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens zur 1. Änderung der Ergänzungssatzung. Sofern diese keine Rechtskraft erlangt, gilt die Ergänzungssatzung in ihrer rechtsverbindlichen Fassung unverändert weiter.

Unter Berücksichtigung des beschriebenen Inhalts der 1. Änderung wird die planerische Grundkonzeption insgesamt gewahrt. Auch nach der Änderung wird die Ergänzungssatzung in ihrer Gesamtheit dem Grundkonzept und dem ursprünglichen Leitbild der Planung entsprechen. Die Umsetzung der städtischen Planungsabsichten berührt daher die Grundzüge der Planung nicht.

Die Eingriffsregelung ist im Verfahren nach § 13 BauGB grundsätzlich anzuwenden.

Mit der vorliegenden 1. Änderung der Ergänzungssatzung werden keine über das bisherige Maß hinausgehenden eingriffsrelevanten Handlungen ermöglicht. Die Verschiebung bzw. Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche an die bodenordnerischen Gegebenheiten führt nicht zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die vorliegenden Planunterlagen dienen gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.

Es besteht Gelegenheit, innerhalb der festgesetzten Frist Anregungen vorzubringen.

In diesem Zusammenhang wird daher darauf hingewiesen, dass Anregungen nur zum angeführten Inhalt der 1. Änderung vorgebracht werden können.

In der Planurkunde ist der Geltungsbereich der 1. Änderung abgegrenzt.

3 INHALTE DER 1. ÄNDERUNG

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Zwecks Steuerung der Bebauung (Hauptgebäude) auf den Grundstücken wurden in der rechtsverbindlichen Ergänzungssatzung überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die durch Baugrenzen bestimmt werden.

Unter Verweis auf die Ausführungen in Kapitel 1 dieser Begründung besteht das Erfordernis einer Änderung, da sich die nicht auf die Festsetzungen der Ergänzungssatzung vorgenommene Bodenordnung zu einer nicht beabsichtigten Härte für den „neuen“ Grundstückseigentümer führen würde.

Um für die Parzelle Gemarkung Krautscheid, Flur 11, Nr. 96/4 eine funktions- und nutzergerechte Bebauung zu ermöglichen, soll die von Bebauung freizuhaltende „Lücke“ verlegt werden.

Gemäß der derzeit geltenden Festsetzung liegt diese Fläche mit einer Breite von 6 m mittig im Grundstück. Östlich und westlich sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Diese würden in der vorliegenden Form unter Berücksichtigung der landesrechtlichen Abstandsregelungen des § 8 LBauO lediglich auf Flächen mit Breiten von < ca. 4 m eine Bebauung zulassen. Eine den heutigen Ansprüchen des ländlichen Wohnens entsprechende Bebauung wäre nicht möglich.

Aus diesem Grund ist eine Verschiebung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche in östliche Richtung bis an die östliche Grenze der Parzelle Nr. 96/4 um ca. 7,25 m vorgesehen. Die Flächenbreite von 6 m wird beibehalten, so dass die dargelegten Erfordernisse für einen ordnungsgemäßen Wasserabfluss gemäß dem ursprünglichen Konzept beibehalten werden.

Hieraus ergibt sich dann die Möglichkeit im westlichen Teil der vorgenannten Parzelle eine zusammenhängende überbaubare Fläche auszubilden. Diese Fläche ermöglicht dem Eigentümer eine funktions- und nutzergerechte bauliche Ausnutzbarkeit seines Grundstücks.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann das Erfordernis nach Bereitstellung ausreichend bemessener Flächen für den Wasserabfluss nach wie vor erfüllt werden. In diesem Zusammenhang ist nochmals auf die in Kapitel 1 angeführte Aussage des Gutachtens anzuführen, wonach die im Fachgutachten aufgezeigten „Lücken“ nicht exakt den Fließwegen aus der Untersuchung entsprechen müssen. Das Gefälle kann und soll lokal/kleinräumig auf dem jeweiligen Bauplatz gering angepasst werden.

Das seinerzeit beauftragte Ingenieurbüro wurde zur Beurteilung der Inhalte der 1. Änderung aus wasserwirtschaftlicher Sicht gebeten.

Unter Berücksichtigung der gesamten Front der Bebauung, die deutlich über 100 Meter in der Länge ist, spielt die Verschiebung in östliche Richtung von ca. 7,25 m keine Rolle. Wesentliche Voraussetzung für diese gutachterliche Bewertung ist jedoch, dass die Breite der von Bebauung freizuhaltenden Fläche gleichbleibt und der Regelung des Wasserabflusses uneingeschränkt zur Verfügung steht. Auf diese Weise ist es (weiterhin) möglich, dass Wasser zwischen den Gebäuden durchfließen kann, ohne zu stark konzentriert zu werden.

Zur Gewährleistung einer bestmöglichen Erosionssicherheit ist die „unbebaubare“ Fläche als Rasenfläche mit gelegentlicher Mahd auszubilden.

Anhaltspunkte für eine mögliche Betroffenheit der östlich angrenzende Parzelle Nr. 94/3 liegen nicht vor. Zum einen können die notwendigen Abstandsflächen gemäß § 8 LBauO von $\geq 3\text{m}$ weiterhin eingehalten werden. Zudem ist dieses Grundstück höher gelegen und kann damit nicht betroffen werden.

Abschließend ist auf die Verpflichtungen des Privateigentümers aus „sonstigen“ gesetzlichen Vorgaben hinzuweisen.

Aus diesen bereits geltenden Gesetzen und Vorschriften ergeben sich Verpflichtungen auch für jede Einzelperson. Diese gesetzlichen bzw. eigenständigen Regelungen gelten unabhängig und losgelöst von möglichen Inhalten einer Satzung nach Baugesetzbuch.

So ist in § 5 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „Allgemeine Sorgfaltspflichten“ angeführt, dass jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Ebenso sieht die Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz entsprechende Verpflichtungen des jeweiligen Bauherrn bei der Umsetzung seines Vorhabens vor. Nach § 3 Abs. 1 LBauO sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen i.S. des § 1 (1) Satz 2 LBauO so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie die öffentliche Sicherheit oder Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden. Ziel des § 3 Abs. 1 LBauO ist es, eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung bei der Anordnung, der Errichtung, der Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen abzuwehren. Die Anforderungen des § 3 Abs. 1 LBauO beziehen sich auf sämtliche bauliche Anlagen sowie – entsprechend dem Wortlaut des § 1 (1) Satz 2 LBauO – auch auf bebaute und bebaubare Grundstücke.

Ferner ist auf § 13 LBauO „Standicherheit“ zu verweisen. Dieser verpflichtet den jeweiligen Bauherren im Rahmen der Bauantragstellung zum Nachweis, wonach jede bauliche Anlage im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen sowie für sich allein standsicher und dauerhaft sein muss. Dabei dürfen die Standicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes des Nachbargrundstücks nicht gefährdet werden.

Schließlich ist § 14 LBauO „Schutz gegen schädliche Einwirkungen“ anzuführen. Demnach müssen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 so angeordnet und beschaffen sein, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Situation der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf der Parzelle Nr. 96/4 „alt“ und „neu“ dargestellt.



„Ist-Situation“

„Soll-Situation“

Quelle: Verbandsgemeinde Asbach

Anerkannt:
Ortsgemeinde Buchholz/ Westerwald
Konrad Peuling
- Ortsbürgermeister

.....

Buchholz,