

Bebauungsplan „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“ Stadt Bad Dürkheim

Beteiligungsverfahren nach §13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Abgegebene Stellungnahmen, Prüfungen und Bewertungen, Beschlussvorschläge

(Bearbeitungsstand: 18.01.2021)

Sachvortrag:

Der Entwurf zum Bebauungsplan „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“ hat in der Zeit vom 01.07.2020 bis einschließlich 03.08.2020 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 06.07.2020. Ihnen wurde Gelegenheit zur Äußerung bis einschließlich 10.08.2020 gegeben (Beteiligung der Behörden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB).

- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.07.2020 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 10.08.2020.**

Insgesamt 8 Behörden und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben (s. Anlage 1.1.1 und 1.2.1 - 1.2.5).

1.1 Abgegebene Stellungnahmen ohne Anregungen, Hinweise und Bedenken

Prüfung und Bewertung

Folgender Träger öffentlicher Belange hat mitgeteilt, dass keine Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“ bestehen:

- 1.1.1** Stadtwerke Bad Dürkheim GmbH (Schreiben vom 28.07.2020)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen – ein Beschlussvorschlag ist hierzu nicht erforderlich.

1.2 Abgegebene Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweise

Während der Behördenbeteiligung sind von den folgenden 7 Behörden und Träger öffentlicher Belange Anregungen und Hinweise eingegangen:

- 1.2.1** Kreisverwaltung Bad Dürkheim -Untere Wasserbehörde und Untere Abfallbehörde- (Schreiben vom 08.07.2020)
- 1.2.2** Kreisverwaltung Bad Dürkheim -Untere Denkmalschutzbehörde und Untere Landesplanungsbehörde- (Schreiben vom 14.07.2020)
- 1.2.3** Kreisverwaltung Bad Dürkheim -Untere Naturschutzbehörde- (Schreiben vom 15.07.2020)
- 1.2.4** Stadtwerke Bad Dürkheim GmbH - Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung - (Schreiben vom 22.07.2020)
- 1.2.5** Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz (Schreiben vom 04.08.2020)

1.2.1 Kreisverwaltung Bad Dürkheim -Untere Wasserbehörde und Untere Abfallbehörde- (Schreiben vom 08.07.2020)

Prüfung / Bewertung:

Die Kreisverwaltung Bad Dürkheim als Untere Wasserbehörde und Untere Abfallbehörde teilt mit, dass gegen den Bebauungsplan keine Bedenken bestehen, sofern etwaige Bedenken der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd -Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz- (SGD Süd RS WAB) in Neustadt a.d. Weinstraße Berücksichtigung finden.

Da am bestehenden System der Baugebietsentwässerung nichts verändert wird war eine Beteiligung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz- (SGD Süd RS WAB) in Neustadt a.d. Weinstraße nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planteil und textliche Festsetzungen des Bebauungsplans können unverändert bleiben.

1.2.2 Kreisverwaltung Bad Dürkheim -Untere Denkmalschutzbehörde und Untere Landesplanungsbehörde- (Schreiben vom 14.07.2020)

Prüfung / Bewertung:

Die Kreisverwaltung Bad Dürkheim als Untere Denkmalschutzbehörde und Untere Landesplanungsbehörde teilt mit, dass gegen den Bebauungsplan keine Bedenken bestehen.

Es wird jedoch darum gebeten, das Einzeldenkmal „Napoleonbank“ auf dem Flurstück Gemarkung Bad Dürkheim, Nr. 918/74 nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen und den Hinweis aufzunehmen, dass auch die Umgebung des Kulturdenkmals zu seinem Schutzbereich gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG gehört.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis zum Einzeldenkmal „Napoleonbank“ ist nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen und mit neuer Ziffer 2 im Textteil I gem. § 9 Abs. 6 BauGB wie folgt aufzunehmen:

2. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 DSchG)

Siehe Darstellung/Einschrieb im Planteil zum Bebauungsplan „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“:

Gemäß. § 3 Abs. 1 DSchG geschütztes Einzeldenkmal „Napoleonbank“ auf dem Flurstück Gemarkung Bad Dürkheim, Nr. 918/74. Auch die Umgebung des Kulturdenkmals gehört zu seinem Schutzbereich gemäß § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG; bauliche Maßnahmen in der Umgebung eines Kulturdenkmals unterliegen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigungspflicht und können auch der Baugenehmigungspflicht unterliegen.

1.2.3 Kreisverwaltung Bad Dürkheim -Untere Naturschutzbehörde- (Schreiben vom 15.07.2020)

Prüfung / Bewertung:

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass sich das Grundstück Fl.Nr. 919/51 teilweise innerhalb des Vogelschutzgebiets „Haardtrand“ befindet und es daher zu Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes kommen kann. Die Behörde schlägt vor, das o.g. Grundstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen oder als Grünfläche festzusetzen, um Beeinträchtigungen ausschließen zu können.

Der auf dem Grundstück Fl.Nr. 919/51 befindliche Waldbestand liegt innerhalb des Vogelschutzgebietes „Haardtrand“ und sollte aus o.g. Gründen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde, das Grundstück Fl.Nr. 919/51 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen wird teilweise gefolgt.

Der innerhalb des Vogelschutzgebietes „Haardtrand“ gelegene und mit Waldbestand besetzte westliche Grundstücksteilbereich wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen; der außerhalb des Vogelschutzgebietes gelegene und als Stellplatzfläche genutzte östliche Grundstücksbereich verbleibt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Planteil, Beschreibung des Geltungsbereiches und Größennennung des Plangebietes sind entsprechend anzupassen.

Einer erneuten Auslegung der Bebauungsplanunterlagen bedarf es nicht, da der ausgenommene Teil keine Auswirkungen auf den übrigen Teil des Planes hat.

1.2.4 Stadtwerke Bad Dürkheim GmbH - Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung - (Schreiben vom 22.07.2020)

Prüfung / Bewertung:

Die Stadtwerke Bad Dürkheim GmbH -Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung- gibt den Hinweis, dass in den Fällen, wo bestehende Gebäude abgerissen und gegen ein neues ersetzt werden sollen, die aktuell gültigen Gesetze Anwendung finden. Die Grundstücksentwässerung vom bestehenden Mischsystem ist dann in ein qualifiziertes Trennsystem zu überführen.

Der Hinweis der Stadtwerke Bad Dürkheim GmbH -Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung- sollte als solcher in Textteil II mit neuer Ziffer 8 in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis der Stadtwerke Bad Dürkheim GmbH -Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung- wird zustimmend zur Kenntnis genommen und ist als solcher mit neuer Ziffer 8 in den Textteil II zum Bebauungsplan wie folgt aufzunehmen:

8. Grundstücksentwässerung (Hinweis der Stadtwerke Bad Dürkheim GmbH -Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung-)

Bei dem betreffendem Areal handelt es sich um ein Gebiet, welches zum größten Teil schon seit Jahrzehnten bebaut ist und im Mischsystem entwässert. Im Geltungsbereich des B-Planes gibt es nur noch vereinzelt Grundstücke, die unbebaut bzw. noch in 2. Reihe bebaubar sind. Insofern genießen die Grundstücke Bestandschutz. In den Fällen, wo bestehende Gebäude abgerissen und gegen ein neues ersetzt werden sollen, müssen die aktuell gültigen Gesetze angewendet werden. Dies bedeutet in erster Linie, dass dann die Grundstücksentwässerung vom bestehenden Mischsystem in ein klassisches bzw. qualifiziertes Trennsystem überführt werden muss. Hierbei muss, im Hinblick auf die Topografie des Gebietes, durch Nachweis der unter- wie oberirdischen Abflusssituation (Sickerwasserableitung bzw. Überflutungsnachweis im Versagensfall der Regenwasserbewirtschaftungsanlage) sichergestellt werden, dass angrenzende Grundstücke nicht gefährdet werden. Sollten künftig solche Bauvorhaben realisiert werden sollen, sind die Antragsunterlagen entsprechend zu ergänzen.

1.2.5 Vermessungs- und Katasteramt Rheinland (Schreiben vom 04.08.2020)

Prüfung / Bewertung:

1. Aus Sicht des amtlichen Liegenschaftskatasters

Das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland bestätigt, dass die dargestellten Grundstücke mit dem Katasternachweis übereinstimmen. Für die geometrische Genauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Eine Besichtigung des Planungsgebietes, zur Überprüfung der Vollständigkeit der im Entwurf nachgewiesenen topografischen Gegebenheiten, insbesondere Gebäude, hat nicht stattgefunden. Es wird empfohlen, diesen Abgleich in der Örtlichkeit selbst vorzunehmen oder den Planer hiermit zu beauftragen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“ wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme vom 17.04.2020 die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude erhoben. Ein Abgleich über das bisherige Maß hinaus bzw. in o.g. Umfang ist für vorliegenden „einfachen“ Bebauungsplan mit Regelungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) nicht erforderlich.

2. Aus Sicht der Bodenordnung

Das eine gesetzliche Bodenordnung nach §§ 45 ff BauGB nicht erforderlich ist, wird zustimmend zu Kenntnis genommen.

3. Aus Sicht der Planung

Das gegen den Bebauungsplan aus Sicht der Planung keine Bedenken bestehen, wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinpfalz wird zur Kenntnis genommen.

Ein Abgleich über das Maß der Bestandserhebung vom 17.04.2020 (Zahl der Wohnungen je Wohngebäude) hinaus ist für vorliegenden „einfachen“ Bebauungsplan mit Regelungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) nicht erforderlich.

Planteil und textliche Festsetzungen des Bebauungsplans können unverändert bleiben.

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2020 bis einschließlich 03.08.2020

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind fristgerecht von insgesamt drei Bürger Stellungnahmen eingegangen, davon werden zwei Bürger gemeinschaftlich anwaltlich vertreten (s. Anlage 2.1.1 und 2.1.2). Eine weitere Stellungnahme wurde mit Schreiben 27.10.2020 nicht fristgerecht eingereicht (s. Anlage 2.1.3).

- 2.1.1 Bürger 1 und 2, vertreten durch Karsten & Kappel Rechtsanwälte (Schreiben vom 29.07.2020)
- 2.1.2 Bürger 3 (Schreiben vom 29.07.2020)
- 2.1.3 Bürger 4 (Schreiben vom 27.10.2020)

2.1 Abgegebene Stellungnahmen mit Bedenken, Anregungen und Hinweise

2.1.1 Bürger 1 und 2, vertreten durch Karsten & Kappel Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB (Schreiben vom 29.07.2020)

Prüfung / Bewertung:

Zu (1) – Planung verstößt gegen Planungsgrundsätze und Planungsleitlinien des § 1 BauGB

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Gemeinde muss also handeln, wenn es städtebaulich erforderlich wird, sie darf aber auch nur in dem Umfang, wie es erforderlich ist, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung steuern. Jede Aufstellung eines Bebauungsplanes und jede Festsetzung im Bebauungsplan muss daher am Kriterium der Erforderlichkeit in positiver wie negativer Hinsicht gemessen werden.

Der im Anwaltsschreiben aufgegriffene § 1 Abs. 5 BauGB (planungsrechtliche Leitvorstellungen und Grundsätze) entfaltet als innere Schranken des Planungsermessens hauptsächlich im Rahmen der Abwägung seine Wirkung. Insoweit ist § 1 Abs. 3 BauGB dem § 1 Abs. 5 BauGB vorgelagert.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, wurden schon im Plangebiet bei ersten Grundstücken Pläne über die Errichtung größerer Mehrfamilienwohnhäuser geäußert. Mehrfamilienhäuser unterscheiden sich von den dort vorherrschenden Ein- und Zweifamilienhäusern in der Regel erheblich. Es werden deutlich mehr Stellplätze benötigt und die Freiflächen werden typischerweise deutlich intensiver genutzt. Eine vermehrte Ansiedlung von Mehrfamilienwohnhäusern in dem Gebiet mit fast ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser ist städtebaulich nicht verträglich und würde die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Plangebiet erheblich stören oder bedrohen. Auch sind die meisten Straßen in dem Gebiet sehr schmal, weshalb eine wesentliche Zunahme des Verkehrs vermieden werden sollte. Zudem entstünde durch die Zunahme von Mehrfamilienwohnhäusern nach und nach eine veränderte Sozialstruktur und Bewohnerstruktur, wodurch es zudem zu städtebaulichen Konflikten kommen würde.

Das städtebauliche Erfordernis zur Steuerung der Anzahl der Wohneinheiten i.S. einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich mit über 140 Wohngebäuden bzw. Grundstücken wurde erkannt. Es sollte gerade nicht Sache des Bauherrn sein, zu entscheiden, wie viele Wohneinheiten je nach Grundstücksgröße und -zuschnitt auf dem Baugrundstück untergebracht werden können. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die vorhandene großzügige Struktur und Charakter der Bebauung (Ein- und Zweifamilienhäusern) im Plangebiet zu erhalten, die städtebaulich nicht verträgliche bzw. unerwünschte Nachverdichtung maßvoll zu begrenzen und damit das Fortbestehen der gegebenen Verkehrslage zu sichern bzw. die verkehrsbedingte Immissionsbelastung nicht zu verschärfen.

Deshalb hat der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim am 13.06.2018 die Aufstellung eines sogenannten „einfachen Bebauungsplanes“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB zur Steuerung dieser Problemstellung beschlossen. Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Die Regelung des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ermächtigt die Gemeinden, im Bebauungsplan die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu beschränken. Hiervon wird Gebrauch gemacht, um so eine unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu verhindern. So weist das Plangebiet im Bereich der vorhandenen Bebauung große Grundstücke mit einer aufgelockerten Bebauung auf. Diese Struktur mit Grün- und Erholungszonen soll erhalten bleiben. Hierzu kommt, dass eine Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude, die dafür erforderlichen Stellplätze und Garagen mit dem damit verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehr, sowie der jeweiligen Zufahrtssituation erhebliche Störungen des Nachbarschaftsverhältnisses und Nachbarschaftskonflikte mit sich bringen würden. Die bisherige Struktur eines ruhigen Wohngebietes würde verändert werden. Deshalb wird die max. zulässige Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte auf ein verträgliches und den gegenwärtigen Verhältnissen entsprechendes Maß be-

schränkt. Diese getroffenen Festsetzungen entsprechen der städtebaulichen Struktur des Plangebietes mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Eine Nachverdichtung im Plangebiet selbst ist nach wie vor möglich – jedoch soll sich diese im städtebaulich vertraglichen Rahmen bewegen, der durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit vorliegendem Bebauungsplan klargestellt wird. Demnach können z.B. Gebäude mit einer Wohnung im Zuge eines An- oder Ausbaus mit einer 2. Wohneinheit ergänzt werden. Auf einigen Grundstücken ist entsprechend den Vorgaben der §§ 34 und 35 BauGB auch die Errichtung neuer Gebäude weiterhin möglich, somit wird dem Gebot der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung durch den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes nicht widersprochen, sondern dieser vielmehr in geordnete und städtebaulich verträgliche Bahnen gelenkt.

Ein Verstoß gegen den Vorrang städtebaulicher Maßnahmen der Innenentwicklung durch vorliegenden Bebauungsplan wird somit nicht gesehen.

Zu (1) – Zunichtemachen der Umbaupläne (Unterteilung des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 412/50 in 5 Wohneinheiten) durch vorliegenden Bebauungsplan

Es ist Ausdruck der Städtebaupolitik, dass sie nicht daran gebunden ist - wie bei einer Vorhabenzulassung nach § 34 BauGB -, was in der maßgeblichen Umgebung vorhanden ist, sondern einem Gebiet neue, gegebenenfalls andere oder im vorliegenden Fall regulierende städtebauliche Impulse zu geben.

Soweit die Mandanten meinen, der Bebauungsplan mit seiner Festsetzung führe zu einem Wertverlust ihrer Liegenschaft Fl.-Nr. 412/50, handelt es sich um reine Spekulation und vermögensrechtliche Interessen. Wie aus § 1 Abs. 3 BauGB zu ersehen ist, darf sich die Gemeinde des Mittels der Bauleitplanung nur bedienen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hierzu gehört nicht die Wahrung von Wettbewerbsinteressen oder reinen Vermögensinteressen. Denn gegenüber solchen Interessen verhält sich das Bauplanungsrecht neutral.

Unmittelbare Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert gehören jedoch zum Abwägungsmaterial.

Die Wertigkeit einer Liegenschaft ist keine feste Größe, sie ist nicht nur von Marktschwankungen abhängig, sondern auch von städtischen und regionalen Entwicklungen. Z. B. tragen Straßenneubauten oder Straßenverlagerungen zu Wertsteigerungen ebenso bei, wie zu Werteverfall und liegt allein im Risiko eines jeden Immobilieneigners. Jedwede Stadtplanung wäre unmöglich, wenn Veränderungen in den Nutzungsmöglichkeiten von Immobilien immer den möglichen Maximalnutzen für einen Eigentümer im Auge behalten müssten. Stadtplanerische Entscheidungen und Maßnahmen sind ein Faktor unter vielen, der Grundstückspreise positiv wie negativ beeinflussen kann.

Ansonsten ist auf das Planungsschadensrecht der §§ 39 bis 44 BauGB hinzuweisen. Dieses kommt bei durch eine Planung hervorgerufenen Nachteilen zum Tragen, wenn bestimmter Voraussetzungen vorliegen. Soweit das Planungsschadensrecht nicht greift, handelt es sich bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes um Eingriffe, die der Sozialpflichtigkeit des Eigentums unterliegen.

Zu (2) – fehlende Differenzierung nach Grundstücks- und Gebäudegrößen

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das hinsichtlich der Gebäudetypen bisher überwiegend sehr homogene Gebiet, welches durch Ein- und Zweifamilienwohnhäuser geprägt ist in der vorhandenen Form zu erhalten. Anders als die Homogenität hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten kann das Gebiet hinsichtlich der Grundstücks- und auch der Gebäudegrößen als durchaus heterogen bezeichnet werden. Es gibt Teilbereiche, die durch Siedlungshäuser geprägt werden und Bereiche, auf denen auf sehr großen Grundstücken villenähnliche Einfamilienhäuser überwiegen. Eine Differenzierung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten gemessen an der Grundstücksgröße würde dazu führen, dass auf etlichen Grundstücken Mehrfamilienhäuser zulässig wären und dies würde das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes grundsätzlich in Frage stellen. Ziel der Änderungsplanung ist nicht eine Regelung des Maßes der baulichen Nutzung bezogen auf die jeweilige zur Verfügung stehende Grundstücksfläche sondern vielmehr die Festsetzung eines Gebäudetyps/einer Wohnform (Ein- und Zweifamilienhaus) welcher sich hinsichtlich der Nutzung der Freiflächen der Grundstücke, der Nutzungsintensität sowie der künftigen Sozialstruktur innerhalb des Gebietes und der somit zu erwartenden bodenrechtlichen sowie nachbarschaftlichen Spannungen erheblich von einem Gebiet unterscheidet welches von Mehrfamilienhäusern dominiert wird. Somit würde eine Differenzierung der Anzahl der Wohneinheiten auf Basis der Grundstücks- oder Gebäudegröße der Zielsetzung des Bebauungsplanes zuwiderlaufen und kann somit nicht vorgenommen werden. Es handelt sich nicht um eine Festsetzung, die das Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die jeweilige Grundstücks- und Gebäudegröße steuern soll, sondern vielmehr um eine Festsetzung, die eine bestimmte städtebauliche Struktur (Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern) eines homogenen Gebietes erhalten und städtebauliche Missstände vermeiden soll.

Demnach soll für das gesamte Gebiet eine einheitliche höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden.

Zu (2) – nicht nachvollziehbare Ausweisung des Plangebietes

Die im Anwaltsschreiben genannten vier Grundstücke oberhalb der Straße „Am Ebersberg“ und die daran anschließenden vier Grundstücke entlang der Hammelstalstraße können nicht mit vorliegendem Bebauungsplan überplant werden, da diese Grundstücke vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI „Judenhut-Köppel - Änderungsplan III“ gemäß § 13 BauGB erfasst werden.

Zu (3) – Zweifel an der Anwendbarkeit des § 13 BauGB wg. innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Außenbereichsflächen

§ 30 Abs. 3 BauGB enthält die Legaldefinition des einfachen Bebauungsplans. Danach liegt ein solcher dann vor, wenn der Bebauungsplan die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt (wie hier vorliegend). Als Folge für die bauplanungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens bei Vorliegen eines einfachen (nicht qualifizierten) Bebauungsplans ergibt sich, dass sich alle nicht im Bebauungsplan festgesetzten bauplanungsrechtlichen Aspekte im Übrigen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) oder § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) beurteilen. Die Prüfung erfolgt somit zweistufig. Zum einen muss das Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans einhalten. Zum anderen muss es die Anforderungen nach §§ 34 oder 35 BauGB beachten, allerdings nur soweit der Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen enthält.

Ein Grundstück, das im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans liegt, kann ggf. auch als Außenbereichsgrundstück eingeordnet werden.

Die Anwendbarkeit des § 13 BauGB wird für vorliegendes Bebauungsplanverfahren gesehen. Auch die Kreisverwaltung Bad Dürkheim als Untere Landesplanungsbehörde hat keine Bedenken gegen das gewählte vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB.

Zu (4) – Einbeziehung des Grundstücks Fl.-Nr. 412/8 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Klienten beabsichtigen eine weitere Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich der Fl.-Nr. 412/50 mit Einbeziehung des Grundstücks Fl.-Nr. 412/8 und regt die Einbeziehung des letztgenannten Grundstücks in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans an bzw. hierfür einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

Dieser Sachverhalt wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Entwicklungsausschusses der Stadt Bad Dürkheim und des Ortsbeirates Seebach am 12.03.2020 ausführlich behandelt und beraten, mit dem Ergebnis, dass dem Antrag auf Einbeziehung des Flurstückes 412/8 in den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“ nicht stattgegeben und das Aufstellungsverfahren mit unverändertem Geltungsbereich fortgeführt wird.

Details hierzu können der Beschlussvorlage Nr. 20200052/2.1 (s. Anlage 3 zur Beschlussvorlage) entnommen werden.

Zu (4) – beabsichtigter Antrag für die Grundstücke Fl.-Nr. 412/50 und 412/8 eine kommunale Satzung nach § 34 Abs. 4 - 6 BauGB zu erlassen

Die Karsten & Kappel Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB weist darauf hin, dass noch ein gesonderter Antrag auf Erlass einer kommunalen Satzung nach § 34 Abs. 4 - 6 BauGB für den o.g. Bereich gestellt wird. Dieser liegt mit Schreiben vom 06.08.2020 der Stadtverwaltung Bad Dürkheim vor (s. Anlage 4) und ist unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren zu behandeln.

Zu Hinweis im letzten Absatz

Die Karsten & Kappel Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB weist darauf hin, dass gegen den Bebauungsplan Normenkontrollklage eingereicht wird, sollte dieser in der offengelegten Fassung beschlossen werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken, Hinweise und Anregungen des Anwaltsschreibens vom 29.07.2020 werden zur Kenntnis genommen. Ebenso der Hinweis, dass die Karsten & Kappel Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB beauftragt ist, gegen den Bebauungsplan, sollte dieser in der offengelegten Fassung beschlossen werden, Normenkontrollklage einzureichen. Aufgrund der vorliegenden Prüfung und Bewertung wird das B-Planverfahren bezogen auf die mit Schreiben vom 29.07.2020 eingereichten Bedenken, Hinweise und Anregungen mit unverändertem Textteil und Geltungsbereich fortgeführt.

2.1.2 Bürger 3 (Schreiben vom 29.07.2020)

Prüfung / Bewertung:

zu Absatz 3 - differenzierte Lösung bezogen auf die festgesetzte höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude und Nachverdichtung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das hinsichtlich der Gebäudetypen bisher überwiegend sehr homogene Gebiet, welches durch Ein- und Zweifamilienwohnhäuser geprägt ist in der vorhandenen Form zu erhalten. Anders als die Homogenität hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten kann das Gebiet hinsichtlich der Grundstücks- und auch der Gebäudegrößen als durchaus heterogen bezeichnet werden. Es gibt Teilbereiche, die durch Siedlungshäuser geprägt werden und Bereiche, auf denen auf sehr großen Grundstücken villenähnliche Einfamilienhäuser überwiegen. Eine Differenzierung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten gemessen an der Grundstücksgröße würde dazu führen, dass auf etlichen Grundstücken Mehrfamilienhäuser zulässig wären und dies würde das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes grundsätzlich in Frage stellen. Ziel der Änderungsplanung ist nicht eine Regelung des Maßes der baulichen Nutzung bezogen auf die jeweilige zur Verfügung stehende Grundstücksfläche sondern vielmehr die Festsetzung eines Gebäudetyps/einer Wohnform (Ein- und Zweifamilienhaus) welcher sich hinsichtlich der Nutzung der Freiflächen der Grundstücke, der Nutzungsintensität sowie der künftigen Sozialstruktur innerhalb des Gebietes und der somit zu erwartenden bodenrechtlichen sowie nachbarschaftlichen Spannungen erheblich von einem Gebiet unterscheidet welches von Mehrfamilienhäusern dominiert wird. Somit würde eine Differenzierung der Anzahl der Wohneinheiten auf Basis der Grundstücks- oder Gebäudegröße der Zielsetzung des Bebauungsplanes zuwiderlaufen und kann somit nicht vorgenommen werden. Es handelt sich nicht um eine Festsetzung, die das Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die jeweilige Grundstück- und Gebäudegröße steuern soll, sondern vielmehr um eine Festsetzung, die eine bestimmte städtebauliche Struktur (Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern) eines homogenen Gebietes erhalten und städtebauliche Missstände vermeiden soll.

Eine Nachverdichtung im Plangebiet selbst ist nach wie vor möglich – jedoch soll sich diese im städtebaulich vertraglichen Rahmen bewegen, der durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit vorliegendem Bebauungsplan klargestellt wird. Demnach können z.B. Gebäude mit einer Wohnung im Zuge eines An- oder Ausbaus mit einer 2. Wohneinheit ergänzt werden. Zudem sind nach den Vorgaben der §§ 34 und 35 BauGB gegebenenfalls weiterhin die Neuerrichtung von weiteren Gebäuden möglich.

Ein Verstoß gegen den Vorrang städtebaulicher Maßnahmen der Innenentwicklung durch vorliegenden Bebauungsplan wird somit nicht gesehen.

Zu Absatz 4 - negative Auswirkung auf den Marktwert der Grundstücke und Gebäude

Soweit der Bürger meint, der Bebauungsplan mit seiner Festsetzung führe zu einem Wertverlust seiner Liegenschaft, handelt es sich um reine Spekulation und vermögensrechtliche Interessen. Wie aus § 1 Abs. 3 BauGB zu ersehen ist, darf sich die Gemeinde des Mittels der Bauleitplanung nur bedienen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hierzu gehört nicht die Wahrung von Wettbewerbsinteressen oder reinen Vermögensinteressen. Denn gegenüber solchen Interessen verhält sich das Bauplanungsrecht neutral.

Unmittelbare Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert gehören jedoch zum Abwägungsmaterial.

Die Wertigkeit einer Liegenschaft ist keine feste Größe, sie ist nicht nur von Marktschwankungen abhängig, sondern auch von städtischen und regionalen Entwicklungen. Z. B. tragen Straßenneubauten oder Straßenverlagerungen zu Wertsteigerungen ebenso bei, wie zu Werteverfall und liegt allein im Risiko eines jeden Immobilieneigners. Jedwede Stadtplanung wäre unmöglich, wenn Veränderungen in den Nutzungsmöglichkeiten von Immobilien immer den möglichen Maximalnutzen für einen Eigentümer im Auge behalten müssten. Stadtplanerische Entscheidungen und Maßnahmen sind ein Faktor unter vielen, der Grundstückspreise positiv wie negativ beeinflussen kann.

Ansonsten ist auf das Planungsschadensrecht der §§ 39 bis 44 BauGB hinzuweisen. Dieses kommt bei durch eine Planung hervorgerufenen Nachteilen zum Tragen, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen. Soweit das Planungsschadensrecht nicht greift, handelt es sich bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes um Eingriffe, die der Sozialpflichtigkeit des Eigentums unterliegen.

Zu Absatz 5 – Nichteinbeziehen der 8 Flurstücke auf der nördlichen Seite der Karl-Räder-Allee in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans oder des Bebauungsplans XXI „Judenhut-Köppel - Änderungsplan III“

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Änderungsbebauungsplanes „Judenhut-Köppel - Änderungsplan III“ entspricht hinsichtlich der äußeren Abgrenzung der des Ursprungsbebauungsplanes „Judenhut-Köppel“. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“ erfolgt auf Basis der Analyse des städtebaulichen Erfordernisses sowie der städtebaulichen Strukturen. Es ist vorgesehen für die derzeit noch unbeplanten Grundstücke zwischen den beiden Bebauungsplänen identische Festsetzungen auf Basis eines eigenständigen Bebauungsplanes zu treffen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bereits eingeleitet.

Beschlussvorschlag:

Die mit der Stellungnahme des Bürgers mit Schreiben vom 19.07.2020 eingereichten Bedenken, Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der vorliegenden Prüfung und Bewertung wird das B-Planverfahren bezogen auf die mit Schreiben vom 29.07.2020 eingereichten Bedenken, Hinweise und Anregungen mit unverändertem Textteil und Geltungsbereich fortgeführt.

2.1.3 Bürger 4 (Schreiben vom 27.10.2020)**Prüfung / Bewertung:**

Der Bürger beantragt die Einbeziehung seines Grundstückes Fl.-Nr. 412/31 in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans und begründet dies mit der Darstellung als Baufläche im GeoPortal RLP.

Die in der Stellungnahme abgebildete Grafik stellt einen Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Geoportals Rheinland-Pfalz dar. Ansprüche - vor allem gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden - können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwerte hergeleitet werden.

In der Sitzung des Bau- und Entwicklungsausschusses der Stadt Bad Dürkheim und des Ortsbeirates Seebach am 12.03.2020 wurde bereits der Antrag auf Einbeziehung des Nachbargrundstückes Fl.-Nr. 412/8 ausführlich behandelt und beraten. Dem Antrag auf Einbeziehung in den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“ wurde nicht stattgegeben, da die Errichtung eines neuen Gebäudes nach Auffassung der Stadtverwaltung und auch der Kreisverwaltung Bad Dürkheim nicht zulässig ist. Von Seiten der Straße Mittelberg würde dies eine untypische Bebauung in 2. Reihe darstellen. Zudem ist dieses Grundstück als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Zu gleichem Ergebnis kommt auch die bauplanungsrechtliche Beurteilung des direkt östlich angrenzenden Grundstückes Fl.-Nr. 412/31. Zudem würde eine Einbeziehung des Grundstückes in den einfachen Bebauungsplan keine Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der unbebauten Grundstücksteile haben. Die grundsätzliche Bebaubarkeit wird weiterhin nach §§ 34, 35 BauGB beurteilt.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Einbeziehung des Flurstückes 412/31 in den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Rudolf-Bart-Siedlung / Kuhtriftberg“ wird nicht stattgegeben. Das Aufstellungsverfahren wird bezogen auf die vorliegende Stellungnahme mit unverändertem Geltungsbereich fortgeführt.