

## Auszug

### aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ortsgemeinderates Katzweiler vom 20.02.2019

- 9. Bebauungsplan "Kühbörncheshof", 1. Änderung;**
- a) Beratung und Beschlussfassung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen**
  - b) Beratung und Beschlussfassung über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen**
  - c) Beratung und Beschlussfassung über die Vereinbarung über die Kompensationsflächen gem. § 11 BauGB**
  - d) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Der Vorsitzende verweist auf die nachfolgende Beschlussfassung Nr. 2018/KA/073-1 vom 17.01.2019 und begrüßt zum inhaltlichen Vortrag des Tagesordnungspunktes Frau Kristin Söhn vom Planungsbüro WVE GmbH.

#### 1. Sachverhalt:

Der Ortsgemeinderat Katzweiler hatte in seiner Sitzung vom 30.11.2016 beschlossen den Bebauungsplan „Kühbörncheshof“ zu ändern. In gleicher Sitzung wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern sowie der Öffentlichkeit beschlossen. Die Beteiligung wurde gleichzeitig in der Zeit vom 26.01.2018 bis einschließlich 09.02.2018 durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch öffentliche Auslegung sowie Veröffentlichung auf der Homepage der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg statt.

Das Aufstellungsverfahren findet im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB statt.

- a) Mit Schreiben vom 17.01.2018 wurden die beteiligten Behörden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Insgesamt gingen 4 Stellungnahmen ein.
  - Hinweise und Anregungen wurden von drei Behörden vorgebracht
  - Anregungen bzw. Bedenken wurden von einer Behörde vorgebracht

#### **Über jede eingegangene Stellungnahme ist einzeln zu beschließen.**

Mit Schreiben vom 30.01.2018 und E-Mail vom 07.02.2018 hat die **Kreisverwaltung Kaiserslautern** als Untere Landesplanungs- und Untere Naturschutzbehörde Folgendes mitgeteilt:

Zu dem uns vorliegenden Entwurf des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken.

Mit E-Mail v. 07.02.2018 wurde Folgendes ergänzt:

Für den Wegfall der Grünfläche im nördlichen Teil des Plangebietes ist ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich nachzuweisen. Für den Fall, dass diese Flächen auch als Kompensation dienen, ist dies ebenfalls auszugleichen.

**Kommentar:**

Die von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Flurstücke Nr. 2700/15, 2700/16 und 2700/17 sind gemäß der Ursprungsplanung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kühbörncheshof“ werden diese Flurstücke als Flächen für Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB überplant. Da die Flächen somit sowohl als Ausgleichs-, Vermeidungs- als auch Schutzmaßnahme festgesetzt wurden, ist durch deren geplanten Wegfall ein funktionaler Ausgleich an anderer Stelle vom Maßnahmenträger herzustellen. Vom Maßnahmenträger wurde am 02.05.2018 (per Mail) Flächen übermittelt, die sich in seinem bzw. im familiären Eigentum befinden und sich als Kompensationsflächen anbieten würden. In Absprache mit Herrn Konrad (Untere Naturschutzbehörde) wurden die Flurstücke Nr. 2721/3 und 2720/3 als Kompensationsflächen ausgewählt (siehe Bild 1).



*Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt eine Pflanzung von drei Wildkirschen (Prunus avium) als 2xv Hochstamm vor. Der Maßnahmenträger wird entsprechend der Empfehlung die Maßnahmen umsetzen.*

*Zur Sicherung der Maßnahme ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Ortsgemeinde, dem Maßnahmenträger und den betroffenen Grundstückseigentümer erforderlich. Der Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Maßnahmenträger zur Sicherung liegt der Ortsgemeinde vor und ist vor Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses zu schließen.*

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Ortsgemeinderat beschließt die Überplanung der Ausgleichsflächen und diese durch die von der Unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagenen Maßnahmen auszugleichen. Zur Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist ein Vertrag zwischen dem Maßnahmenträger, den von der Maßnahme betroffenen Eigentümern der Grundstücke und der Ortsgemeinde zu schließen.**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Dem Beschlussvorschlag wird mit 10 Ja-Stimmen einstimmig zugestimmt.

**Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd –Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft und Bodenschutz- in Kaiserslautern nimmt mit Schreiben vom 02.02.2018 wie folgt Stellung:**

Die Änderung des Bebauungsplanes besteht darin, dass in einem kleinen Teilbereich eine Grünfläche in eine Parkfläche umgenutzt werden soll. Dadurch werden wasser- und abfallwirtschaftliche sowie bodenschutzrechtliche Belange nur unwesentlich berührt. Die Parkflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

Die im Wasserrechtsverfahren befindliche Erlaubnis für die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird dadurch auch nicht betroffen.

#### **Kommentar:**

*Von der Änderung des Bebauungsplanes „Kühbörncheshof“ sind die Flurstücke Nr. 2700/15 (97 m<sup>2</sup>), 2700/16 (78 m<sup>2</sup>) und 2700/17 (105 m<sup>2</sup>) betroffen. Bei einer Vollaussnutzung der Nutzungsmöglichkeiten ergibt sich eine Flächenversiegelung von max. 280 m<sup>2</sup>. Um die Auswirkungen der weiteren Flächenversiegelung zu verringern, wird als Vermeidungsmaßnahme festgesetzt, dass die geplanten Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten sind. Die textlichen Festsetzungen sind entsprechend zu ergänzen, um eine Versickerung des Niederschlagswassers an Ort und Stelle zu ermöglichen.*

#### **Beschlussvorschlag:**

**Im Sinne der Konkretisierung und Vermeidung von nicht eindeutigen Textlichen Festsetzungen, werden Carports mit in die Formulierung**

aufgenommen. (Ergänzungen sind unterstrichen/ Änderungen rot und kursiv gedruckt). Der Ortsgemeinderat beschließt, die Textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.4 „Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) um Folgendes zu ergänzen:

**Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche *und auf den dafür festgesetzten Flächen* zulässig. Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze oder 1 Garage nachzuweisen. Bei Garagen muss der Stauraum vor der Garage mindestens 5,00 m betragen. *Auf den festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze kann vom Stauraum auch abgewichen werden.*

Auf den für Garagen, Carports und Stellplätzen festgesetzten Flächen sind die Parkflächen mit wasserdurchlässigem Material wie Rasengittersteinen, Sickerpflaster, etc. herzustellen.

*Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden, jedoch nur straßenseitig.*

**Abstimmungsergebnis:**

Dem Beschlussvorschlag wird mit 10 Ja-Stimmen einstimmig zugestimmt.

Der **BUND – Kreisgruppe Kaiserslautern** bringt mit Schreiben vom 19.02.2018 folgendes vor:

Leider mussten wir bei Durchsicht feststellen, dass uns keine vollständigen Unterlagen zu dieser Planung vorliegen. Wir möchten in diesem Zusammenhang anregen, dass Sie die Pläne in Zukunft im Internet einsehbar machen.

Aufgrund der uns vorliegenden Informationen möchten wir zu der Planung wie folgt Stellung nehmen:

1. Wenn es richtig ist, dass eine bisher unbebaute Grünfläche, die ursprünglich von Bebauung freigehalten werden sollte, nun bebaut werden soll (Abstellmöglichkeiten von Fahrzeugen), ist dies abzulehnen, denn es widerspricht dem **Gebot des sparsamen Umgangs mit Fläche**. Der große Bedarf an Stellflächen, der dies möglicherweise rechtfertigen könnte, ist nach unserer Auffassung im Kühbörncheshof nicht gegeben, deshalb ist es nicht akzeptabel, dafür Flächen in Anspruch zu nehmen. Der Flächenverbrauch in unserem Land ist auch aufgrund eines derartigen Umgangs mit kleinen Flächen alarmierend groß. Hier muss endlich ein Umdenken einsetzen.
2. Wenn es richtig ist, dass die Fläche ursprünglich für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen war, und Ausgleichsmaßnahmen auch umgesetzt wurden, ist eine Bebauung umso mehr abzulehnen. Man kann nicht beliebig irgendwo einen ökologischen Ausgleich schaffen, um das dann innerhalb weniger Jahre zu ändern. Dies ist nur aus finanziellen, sondern vor allem auch aus ökologischen

Gründen abzulehnen: Stabile Kleinlebensräume, die in das Umfeld eingebunden sind, können sich so nicht entwickeln. Auch aufgrund einer derartigen Haltung ist der Verlust an Biodiversität bei uns alarmierend und weiterhin zunehmend groß. Zudem setzt ein derartiger Umgang für die Öffentlichkeit falsche Signale. Gerade in ländlichen Gebieten wird oft angenommen, dass von der „Natur“ noch genug vorhanden sei. Dies ist jedoch nicht richtig, denn die Lebensräume sind klein und fragmentiert und vielfach beeinträchtigt, und was das Überleben vieler Arten betrifft, sind wir längst im kritischen Bereich.

### **Kommentar:**

*Die Planunterlagen zur Änderung des Bebauungsplanes „Kühbörncheshof“ wurden mit dem Schreiben vom 17.01.2018 an die betroffenen Behörden versandt. Des Weiteren konnten die Unterlagen zum Bebauungsplan gem. § 4 a Abs. 4 BauGB auch auf der Internetseite der VG Otterbach-Otterberg während des Auslegungszeitraumes abgerufen werden:*

*[www.otterbach-otterberg.de/service/bauen/offenlagevonbauleitplaenen](http://www.otterbach-otterberg.de/service/bauen/offenlagevonbauleitplaenen)*

*Daher ist der Vorwurf, dass keine vollständigen Unterlagen vorlagen zurückzuweisen.*

*Das Plangebiet „Kühbörncheshof“ ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie ausnahmsweise zulässig sind sonstige, das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe. Da auch solche, nicht störenden Gewerbebetriebe auf dem Kühbörncheshof angesiedelt sind, ist der Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr innerhalb der Geschäftszeiten durchaus gegeben. Da der Gewerbetreibende bereits Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Bereich des Kühbörncheshofes angemietet hat und der ruhende Verkehr im öffentlichen Straßenraum von Anwohnern nicht geduldet wird, möchte er der Problematik durch die Ausweisung von weiteren Garagen und Stellplatzflächen auf dem durch die Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücken entgegenwirken. Die Bereitstellung weiterer Stellplatzflächen für die betriebliche Nutzung trägt zur Sicherung der Gewerbetätigkeit des Betriebes bei. Da durch die Ausweisung der Stellplatzflächen lediglich der konkrete Bedarf des Gewerbebetriebes gedeckt wird, ist der Vorwurf einer unverhältnismäßigen Flächeninanspruchnahme zurückzuweisen.*

*Es ist korrekt, dass die betroffenen Flächen bisher als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen sowie zur Eingriffsvermeidung auf Dauer zu erhalten und extensiv zu pflegen, festgesetzt wurden. Da sich die Rahmenbedingungen der Planungen aus dem Jahr 1999 geändert haben, kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Wegfall der Fläche an einer anderen Stelle durch abgestimmte Maßnahmen kompensiert werden. Der Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erstreckt sich nicht nur auf die Eingriffssituation, sondern berücksichtigt auch die bisherige Funktion als Ausgleichs- und Ersatzfläche, wodurch der Umfang der Ausgleichsmaßnahme im Zuge der Änderungen entsprechend hoch ausfällt. Bei der Bestimmung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme wurde die bisherige Funktion der Fläche*

*berücksichtigt. Art und Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.*

**Beschlussvorschlag:**

**Der Ortsgemeinderat beschließt die Stellungnahme des BUND zur Kenntnis zu nehmen.**

**Der Maßnahmenträger hat die durch die Änderungen bedingten Eingriffe gemäß dem Vertrag zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.**

**Abstimmungsergebnis:**

Dem Beschlussvorschlag wird mit 10 Ja-Stimmen einstimmig zugestimmt.

Das **Kanalwerk der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg** äußert sich mit Schreiben vom 15.02.2018 wie folgt:

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine Fläche, die im ursprünglichen Bebauungsplan als Ausgleichsfläche dargestellt war. Zukünftig sollen auf dieser Fläche Garagen bzw. PKW-Stellplätze oder Carports errichtet werden.

**Schmutzwasser**

Ein Schmutzwasseranschluss ist gemäß derzeitigem Planungsstand nicht vorgesehen.

**Regenwasser**

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu belassen und zur Versickerung zu bringen. Ein Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal ist bei den Verbandsgemeindewerken zu beantragen und zu Lasten des Grundstückseigentümers herzustellen.

**Bestehende Leitungen im Baufeld**

Einer Überbauung des auf dem Grundstück verlaufenden Regenwasserkanals wird seitens der Werke grundsätzlich zugestimmt, hierbei ist für einen entsprechenden Lastabtrag der Verkehrslasten, zum Schutz des Kanals zu sorgen.

**Kommentar:**

*Ein Anschluss an den Schmutz- und Regenwasserkanal ist für die betroffenen Flächen nicht vorgesehen. Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zur*

*Versickerung zu bringen. Aufgrund dessen sind die Parkplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Die Überbauung des Niederschlagswasserkanals wurde im Vorfeld mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern als technischer Betriebsführer des Kanalwerks Otterbach-Otterberg abgestimmt. Beim Bau ist der Lastabtrag der Verkehrslasten zum Schutz des Kanals zu beachten.*

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Ortsgemeinderat beschließt die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen. Bzgl. der Textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Sickerfähigkeit der Flächen wird auf die Beschlussfassung zur Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd –Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft und Bodenschutz- verwiesen.**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Dem Beschlussvorschlag wird mit 10 Ja-Stimmen einstimmig zugestimmt.

- b) Im Zuge der Bürgerbeteiligung, im Rahmen der Offenlage gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 26.01.2018 bis einschließlich 09.02.2018 in der Verbandsgemeindeverwaltung Otterbach-Otterberg, Standort Otterbach, 1. Obergeschoss, Zimmer 10 Konrad-Adenauer-Str. 19, 67731 Otterbach und im Bürgerbüro Otterberg, Hauptstraße 27, 67697 Otterberg, stattfand, wurden drei Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

**Über jede eingegangene Stellungnahme ist einzeln zu beschließen.**

**Frau Dr. Barbara Münchau aus Nagold-Hochdorf bringt mit Faxnachricht vom 07.02.2018 Folgendes vor:**

Bezugnehmend auf das protokollierte Telefonat am 05.02.2018 mache ich hiermit fristgerecht von meinem im Amtsblatt vom 18.01.2018 zugebilligten Recht Gebrauch, Bedenken zu der o.g. Bebauungsplanänderung zu äußern. Dazu gehören u.a. Form- und Verfahrensfehler, z.B. diese im „Vereinfachten Verfahren“ zu vollziehen, da angeblich, „die wesentlich den Plan charakterisierenden Inhalte nicht berührt werden“... und dass „keine Beeinträchtigungen zu erwarten“ sind, „da die Grundzüge der Planung durch die 1. Änderung nicht berührt werden“; das entspricht nicht den Tatsachen und den beim Erwerb der Grundstücke zu akzeptierenden „Bauplanrechtlichen Vorschriften, (§ 9 Abs. 1 BauGB)“.

Es ist der Verbandsgemeinde bekannt, dass ich 2002 aus beruflichen und privaten Gründen nach Baden-Württemberg gezogen bin, also nicht mehr vor Ort wohne. Hier ist es üblich, betroffene Grundstücks- und Hauseigentümer von Bebauungsplanänderung und Bauvorhaben schriftlich incl. aller relevanten Unterlagen zu informieren und ihnen angemessene Fristen für eine Stellungnahme einzuräumen. Es wundert mich sehr, dass die Anwohner von Kühbörncheshof über den gravierenden Beschluss vom 30.11.2016 erst am 18.01.2018 durch eine einfache Bekanntmachung im Amtsblatt erfahren = 13,5 Monate später!! – und ihnen eine Frist zur Stellungnahme von nur 14 Tagen eingeräumt wird. Noch mehr erstaunt mich, dass man von mir erwartet, dass ich in Nagold regelmäßig das Amtsblatt der Verbandsgemeinde Otterbach im Internet durchlese statt, dass mich die Verbandsgemeinde über diesen Beschluss informiert.

Zum Glück wurde ich von Nachbarn aus Kühbörncheshof benachrichtigt und konnte mich am 5.1.18 mit o.g. Telefonat in der Bauabteilung der Verbandsgemeinde darüber informieren. Ich bedanke mich für die Hinweise, wo ich die Unterlagen im Internet einsehen kann, da mir die Fahrt nach Kaiserslautern innerhalb des Zeitraums der Offenlage der Planunterlagen nicht möglich ist. Für eine ausführliche Stellungnahme und deren offizielle Gültigkeit bleiben mir jedoch nur 4 Tage Zeit. Diese Frist ist für mich zu kurz für eine Einsichtnahme, die Klärung der Rechtslage und die ausführlichen Erläuterungen meiner Bedenken.

Um von meinem Bürgerrecht Gebrauch machen zu können, beantrage ich deshalb die Fristverlängerung auf die im Amtsblatt zugebilligten 14 Tag bis zum 19.02.2018. Ich bitte um schriftliche Bestätigung der Verlängerung und der Gültigkeit der bis dahin geäußerten Bedenken entgegen den Einschränkungen im vereinfachten Verfahren per Fax oder per E-Mail an meinen Ehemann.

#### **Kommentar:**

*Es liegen weder Form- noch Verfahrensfehler bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes vor. Für den Begriff „Grundzüge der Planung“ existiert bis dato keine allgemein gültige Definition. Jedoch sind durch die Änderung des Bebauungsplanes keine nachteiligen Folgewirkungen auf die umliegenden Grundstückseigentümer zu erwarten. Der Änderungsbereich soll als Fläche zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs genutzt werden. Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches kann mit keiner erheblichen verkehrlichen Mehrbelastung (An- und Abfahrten der Fahrzeuge innerhalb der Geschäftszeiten) gerechnet werden. Die Grundzüge der Planung wären aus städtebaulicher Sicht berührt, sofern die Änderung einen größeren Teilbereich des Bebauungsplanes in Anspruch nehmen würde oder eine Änderung der Festsetzungen betroffen wäre, die Auswirkungen auf das gesamte Plangebiet und insbesondere Bauungsmöglichkeiten hätte. Stellplätze, Garagen und Carports sind als untergeordnete bauliche Anlagen zu werten, die die Grundzüge der Planung nicht berühren.*

*Aufgrund dessen ist der Vorwurf von Frau Dr. Münchau zurückzuweisen.*

*Die Planungshoheit liegt bei der Ortsgemeinde. Die Bauleitplanung erfolgt unabhängig von der Grundstückseigentümersituation. Die Beteiligungsverfahren nach BauGB, hier § 3 Abs. 2 BauGB dienen dazu den betroffenen Eigentümer aber auch die Öffentlichkeit mit einzubeziehen. Bei der Bürgerbeteiligung sind die Entwürfe der Bauleitpläne, Textlichen Festsetzungen und die Begründung*

*öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Die ortsübliche Bekanntmachung richtet sich nach § 27 GemO, die öffentliche Bekanntmachung erfolgt in der VG Otterbach-Otterberg im Amtsblatt. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanentwurfes „Kühbörncheshof“, 1. Änderung, erfolgte im Amtsblatt vom 18. Januar 2018 sowie auf der Homepage der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg und erfolgte somit form- und fristgerecht. Der Ortsgemeinderat kann gem. § 13 Abs. 2 BauGB die Frist zur Dauer der Auslegung verkürzt festlegen. In seiner Sitzung am 30.11.2016 hat der Ortsgemeinderat die Beteiligung der Öffentlichkeit für die Dauer von 14 Tagen beschlossen, womit die Auslegung form- und fristgerecht eingehalten wurde. Frau Dr. Münchau beantragte zudem mit dem Schreiben/Fax vom 07.02.2018 eine Fristverlängerung bis zum 19.02.2018, welche gebilligt wurde.*

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ortsgemeinderat beschließt die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen. Da die Verfahrensabwicklung nach geltendem Bundes- und Landesrecht frist- und formgerecht erfolgte, werden die vorgebrachten Bedenken zurückgewiesen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Dem Beschlussvorschlag wird mit 10 Ja-Stimmen einstimmig zugestimmt.

### **Frau Dr. Barbara Münchau hat mit Schreiben vom 15.02.2018 folgende weiterführende Stellungnahme abgegeben:**

Zu dem am 18. Jan. 2018 im Gemeindeblatt veröffentlichten Bebauungsplanentwurf nehmen wir in Ergänzung zu der am 08.02.2018 von Herrn Edinger abgegebenen und von uns unterschriebenen Stellungnahme sowie unserem Schreiben vom 06.02.2018 zu weiteren Punkten wie folgt Stellung:

1. Die Begründung für die Änderung des Bebauungsplanes wird in der von der WVE GmbH ausgearbeiteten Unterlage vom 11.01.2018 „Begründung“ schriftlich fixiert. Unter Punkt 4 Seite 4 „Übersicht der Änderungen wird beschrieben, wie Änderungen bzw. Ergänzungen kenntlich gemacht werden (kursiv für schwarz-weiß-Ausdrucke und rot für bunte Ausdrucke). Da Punkt 4 den beiden folgenden Unterpunkten übergeordnet ist, gilt das Geschriebene für beide Punkte. Es ist optisch nicht ersichtlich, dass es sich auch beim Unterpunkt „Zeichnerische Festlegung“ um Neuregelungen und somit die Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung handelt, diese als nach der Vereinbarung unter Pkt. 4 hätten rot und kursiv gedruckt sein müssen. Dem Leser entgeht somit, dass die Änderung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Form ausschließlich die Grundstücke 2700/15, 2700/16 und 2700/17 betrifft. Da die Entscheidung der Ortsgemeinde Katzweiler auf Grundlage dieser Begründung getroffen wird, stellen wir die Frage, dass die Entscheidung rechtskräftig werden kann, wenn die Mitglieder des Gemeinderates nicht sachrichtig und eindeutig

über die Situation informiert wurden. Wenn diese also nicht absichtlich irreführend werden sollten, liegt zumindest ein Formfehler vor.

### **Kommentar:**

Zu 1.:

*Es ist richtig, dass die rot und kursiv gedruckten Änderungen nur die Textlichen Festsetzungen betreffen bzw. auch nur betreffen können. Der Änderungsbereich war über die Auflistung der betroffenen Flurstücke klar definiert und wie auf der darauffolgenden Abbildung ersichtlich, durch einen roten Kreis gekennzeichnet. Zur Eindeutigkeit der Regelungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird in im Entwurf des Satzungsexemplars der Änderungsbereich mit einer eindeutigen Änderungsbereichsgrenze versehen. Darüber hinaus wird in der Begründung dargelegt, dass sich alle Änderungen sowohl die textlichen Festsetzungen als auch zeichn. Festsetzungen auf den Änderungsbereich beziehen. Hierdurch wird die Eindeutigkeit und Bestimmtheit der Festsetzungen unterstrichen (siehe Begründung Seite 5).*

*Der Ortsgemeinderat hatte in seiner Sitzung vom 07.09.2016 über die Bauvoranfrage des Maßnahmenträgers für die Errichtung einer Doppelgarage und zwei Carports auf den aufgeführten Grundstücken zu entscheiden. In der Beschlussvorlage der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass die Bauvorhaben im Bereich des Bebauungsplanes „Kühbörncheshof“ liegen und nicht Bebauungsplankonform sind. Es wurde auf die geltende Festsetzung für diesen Bereich hingewiesen. Des Weiteren wurde die Ortsgemeinde darauf hingewiesen, dass die Bebauung der Grundstücke, wenn von der Ortsgemeinde gewollt, einer Bebauungsplanänderung bedarf.*

*Weiterhin lag zum Beschluss des Ortsgemeinderates, am 30.11.2016, auch der Städtebauliche Vertrag zur Kostenübernahme durch den Maßnahmenträger für die Bauleitplanung bei. Der Vertrag beschreibt auch die von der Änderung betroffenen Grundstücke, sodass der Ortsgemeinderat eindeutig über die geplante Änderung informiert war; der Vorwurf eines Formfehlers ist somit nicht nachvollziehbar.*

2. Wie unter Pkt. 4, Seite 4 „Zeichnerische Festlegung“ beschrieben, sollen die derzeit als Grünfläche festgelegten Grundstücke zur Wohnbaufläche für allgemeines Wohnen überplant werden. Diese Grundstücke erhalten dadurch einen anderen Nutzungszweck und – was sonst in einem „neutralen Bebauungsplan“ keine Rolle spielt – auch eine Wertsteigerung für die privaten Besitzer. Setzt man für Grünfläche/Wiese ca. 2,50 €/m<sup>2</sup> an und für Wohnbaugrund ca. 100 €/m<sup>2</sup>, so ergibt sich eine Wertsteigerung von ca. 97,50 € pro m<sup>2</sup>. Die geplante Bebauungsplanänderung führt bei diesen Grundstücken zu einer Wertsteigerung von insgesamt (106+77+96) m<sup>2</sup> \* 97,50 € = 27.202,50 €.

Hinzu kommt, dass die Käufer der Grundstücke im Kühbörncheshof sich in den Erschließungskosten mit 30% an den Ausgleichsmaßnahmen beteiligen mussten, zu denen auch diese „dauerhaften“, dadurch für uns zuverlässig unbebauten, Grünflächen zählten, und es gilt zu überprüfen, wieso diese mit gleichzeitiger Erleichterung der Auflagen z.B. Aufhebung der 3 bzw. 5 m Abstand-Regelung (s.u.), die für andere Baugrundstücke vorgeschrieben ist, jetzt überhaupt im Privatbesitz sind. Es kann nicht Rechtens sein, dass mit einer nicht nachvollziehbaren, nicht haltbaren Begründung (siehe Stellungnahme vom 08.02.2018) in einem seit fast 20 Jahren nach

gültigen Bebauungsplan entstandenen Wohngebiet jetzt durch eine Bebauungsplan-Änderung einigen Grundstücken eine Wertsteigerung und Erleichterung der Bauvorschriften an Heim fallen.

### **Kommentar:**

Zu 2.:

*Grundsätzlich liegt die Planungshoheit bei der Ortsgemeinde. Eine Planung, wie der ursprüngliche Bebauungsplan „Kühbörncheshof“, erfordert durch sich verändernde Rahmenbedingungen, wie z.B. der Stellplatzflächenbedarf, eine Änderung. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde aufgrund eines Antrages des Maßnahmenträgers am 13.09.2016 beschlossen. Durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages entstehen der Allgemeinheit durch die Realisierung keine Kosten. Die anfallenden Kompensationsmaßnahmen umfassen in ihrer Wertigkeit den Verlust der Grünlandfläche (mit Unterer Naturschutzbehörde abgestimmt) und sind ebenso finanziell durch den Maßnahmenträger zu übernehmen. Mit den Änderungen des Bebauungsplanes und der Übernahme der Kosten der Kompensationsmaßnahmen ergeben sich für die weiteren Eigentümer des Kühbörncheshofes keine weiteren Kosten. Ebenso muss einer erheblichen Wertsteigerung wie in der Stellungnahme beschrieben, entschieden entgegnet werden. Bei der Änderung handelt es sich lediglich um untergeordnete Nutzungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Es erfolgt keine Aufwertung zu bebaubarem Wohnbauland. Die Möglichkeit zur Schaffung von Stellplätzen und Carports dient, wie bereits dargelegt, der Bestandsicherung des ortsansässigen Gewerbes, was im Hinblick auf die Arbeitsmarktsituation auch im öffentlichen Interesse liegt. Mit der Zielsetzung der Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten von Flächen für den ruhenden Verkehr sind für den Änderungsbereich differenzierte Abstandsregelungen für Garagen begründet.*

3. Für die von der Veränderung betroffenen Grundstücke wird jetzt die Landesbauordnung (siehe LBauO) mit weniger Zwängen als geregelter Regelwerk eingeführt. Dazu kommt eine schwammige Regelung, dass bei Garagen und Stellplätzen vom Stauraum auch abgewichen werden kann. Dieser Stauraum ist in den geregelten Bauvorschriften mit mindestens 5 m vor den Garagen festgesetzt. Von den Grundstücksgrenzen sind mindestens 3 m Abstand einzuhalten. Die Bebauung der Grünfläche wäre allein deshalb nicht möglich und soll „durch die Hintertüre“ und zu einem erheblichen Nachteil der übrigen Grundstücksbesitzer wie uns, die sich daran halten müssen, erlaubt werden. Somit wird eine Zweiklassen-Gesellschaft von Grundstücksbesitzern in derselben Erschließungsfläche eingeführt. Wir erinnern an den Gleichheitsgrundsatz nach Artikel 3 GG Abs. 1, und erlauben und die Frage, ob der Gemeinderat diese „zweiklassen-Gesellschaft“ vorsätzlich und ohne öffentlichen Zwang einführen möchte?

### **Kommentar:**

Zu 3.:

*Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden aus den genannten Gründen (Wirtschaftlichkeit, Arbeitssicherung) Stellplätze, Garagen und Carports im*

*Änderungsbereich auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen. Eine weitergehende Regelung über die Textlichen Festsetzungen wird nicht erforderlich, da alles Weitere zur Zulässigkeit über die LBauO geregelt wird. Ob und in welchem Umfang Stauraum vor Garagen zulässig ist, wird nicht über die LBauO geregelt, sondern ist örtliches Baurecht (Bebauungsplan).*

4. Die Änderung des Bebauungsplanes soll den ruhenden Verkehr auf private Flächen lenken. Der gültige Bauplan schreibt je Wohneinheit 2 Stellplätze vor. In der Sackgasse besteht also kein Grund für diese angebliche „Entlastung“. Falls ein Besitzer einer privaten Fläche (eines der drei Grundstücke) nicht am ruhenden Verkehr teilnimmt, nicht dort wo er wohnt, aber Garagen und Stellplätze baut und diese vermietet, ggf. sogar gewerblich nutzt, erzeugt dies neuen Verkehr zu und von den Grundstücken.

#### **Kommentar:**

*Zu 4.:*

*Der gültige Bebauungsplan setzt pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze oder eine Garage fest. Auf dem Grundstück des Maßnahmenträgers ist gem. Bebauungsplan eine Bebauung zulässig, die einerseits dem Wohnen dient und andererseits Raum für nicht störende Gewerbebetriebe bietet. Ein besonderer Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr resultiert aus dem Bedarf der Mitarbeiter und der Kunden (innerhalb der Geschäftszeiten). Eine Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs findet im Plangebiet aufgrund der vorgenommenen Änderungen nicht statt, lediglich eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs auf die privaten Flächen, womit die Situation im öffentlichen Raum verbessert wird.*

5. Die Bilder vom 07.02.2018 beweisen, dass die als Grünfläche bezeichnete Fläche zum Abstellen von Material und Hänger genutzt wird. Sollte sich er Sachverhalt, den wir unter Pkt. 4 beschrieben haben, tatsächlich einstellen, dient dies ebenfalls nicht einer Entlastung des ruhenden Verkehrs, sondern ist eventuell mit dem Verkehrs, Lärm und Material (siehe beigefügte Bilder, Anlage 2) verbunden, was das derzeit reine Wohngebiet erheblich verändert. Dadurch wird der Wert der anliegenden Grundstücke zusätzlich gemindert, die Wohnqualität negativ beeinflusst und nicht dem ursprünglich festgelegten naturschonenden Bauplan entsprochen. Die Bilder zeigen den Zustand wie er am 07.02.2018 vorlag. Wir denken, dass dies auch in dieser Form gegen die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung verstößt. Bild 2 zeigt die Materialsammlung von unserem Grundstück aus gesehen. Sie werden zustimmen, dass es sich dabei nicht um eine optische Wertsteigerung für unser Grundstück handelt. Wir haben damals auch aus Gründen unserer Naturverbundenheit und der Aufrechterhaltung eines funktionierenden Ökosystems nach dem damaligen Bebauungsplan unseren Bauplatz gekauft. Den damals schon hohen Grundstückspreis durch die Beteiligung an der Maßnahme wie Ausgleichsflächen und Regenrückhaltebecken haben wir in Kauf genommen, da wir der Meinung waren, in Kühbörncheshof unsere persönlichen Vorstellungen zum gesunden Wohnen umsetzen zu können. Dazu gehören auch die jährlichen Bereitstellungskosten für das mögliche Abführen des Oberflächenwassers in diese Becken, die sich zu wichtigen Biotopen entwickeln konnten. Dass wir wegen beruflicher Veränderung nach Baden-Württemberg umgezogen, ändert nichts an unserem Engagement für Umwelt- und Naturschutz, welche hier entgegen aller Festlegung zum Zeitpunkt des

Grundstückskaufes zum Vorteil einzelner Privatbesitzer übergangen werden. Die damaligen Planungen, die bis heute zu einem gewachsenen Ökosystem geführt haben, dürfen nicht zu Gunsten von privaten Interessen aufgegeben werden. Die uns derzeit bekannten öffentlichen Begründungen sind und nicht nachvollziehbar und wir bezweifeln, dass diese einer rechtlichen Prüfung Stand halten.

### **Kommentar:**

Zu 5.:

*Zunächst ist festzustellen, dass es sich nicht um ein reines Wohngebiet (WR), sondern um ein allgemeines Wohngebiet (WA) handelt und somit auch die Nutzung des Wohnen und des nicht störenden Gewerbes zulässig ist. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird im Teilbereich der Änderung auf eine geordnete Nutzung der Grundstücksflächen angezielt. Die durch die Bilder von Februar 2018 dargelegte Situation wird bei Realisierung des angedachten Vorhabens (Carports/Garagen) eine städtebauliche Aufwertung erfahren. Die Auswirkungen auf das Ökosystem sind vergleichbar auf die Ist-Situation als gering einzustufen und werden im Übrigen durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.*

### **Beschlussvorschlag:**

**Aus den Stellungnahmen heraus ergeben sich keine Änderungen für den Bebauungsplanentwurf. Der Ortsgemeinderat beschließt die vorgebrachten Bedenken zurückzuweisen.**

### **Abstimmungsergebnis:**

Dem Beschlussvorschlag wird mit 10 Ja-Stimmen einstimmig zugestimmt.

### **15 Anwohner des Kühbörncheshof haben mit Schreiben vom 08.02.2018 Folgendes vorgebracht:**

1. Die auf dem Plan dargestellten Grundstücke mit den Flurstücksnummern 2700/15, 2700/16 und 2700/17 sind gemäß Bebauungsplan vom 26.08.1999 als „Öffentliche Grünfläche“ mit folgenden landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen A 2.3P, V/S 3.2 P/Ö und A 2.3 Ö belegt. Eine Bebauung alleine zugunsten und im einzig privaten Interesse des Grundstückseigentümers dieser Ausgleichsfläche mit einer Doppelgarage und einem Doppelcarport widerspricht der ursprünglichen Intention und dem Gesamtkonzept des bisherigen Bebauungsplanes. Es ist auch kein Ersatz für diese Ausgleichsfläche vorgesehen.

### **Kommentar:**

Zu 1.:

Wie bereits erwähnt, haben sich die Rahmenbedingungen seit der Realisierung des Plangebietes geändert. Der Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr ist gegeben. Der Maßnahmenträger ist Gewerbetreibender im Plangebiet und möchte in unmittelbarer Nähe seines Wohn- und Geschäftshauses Flächen für den ruhenden Verkehr für Mitarbeiter und Kunden realisieren. Mit der Änderung des Bebauungsplanes und der Zulässigkeit von Garagen und Carports soll die langfristige Verfügbarkeit für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücksflächen des Maßnahmenträgers gesichert werden. Die Kompensation durch den Wegfall der Grünfläche wurde in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde) zwischenzeitlich geklärt. Der Wegfall wird kompensiert.

2. In der textlichen Erklärung zum Landespflegerischen Beitrag unter Punkt 3 ist Folgendes aufgeführt:

3. Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und

sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

und 3.1 Die im Landespflegerischen Planungsbeitrag gekennzeichneten Flächen

Gehölze mit Bindung für die Erhaltung von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen sowie zur Eingriffsvermeidung auf Dauer zu erhalten, während des Baubetriebes gemäß DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen

und

extensiv zu pflegen. (V 3.1 Ö, V/S 3.2 Ö/P).

### **Kommentar:**

Zu 2.:

Der erforderliche Ausgleich wird über die abgestimmten Kompensationsmaßnahmen erzielt.

3. Diese o.g. Maßnahmen und der Ausweis der weiteren Grünfläche (jetzt auch als „RRB“ neu bezeichnet) wurden von allen Erwerbern der Baugrundstücke zu 70 % zugerechnet und zu 30 % auf die Erschließungsmaßnahmen angerechnet. Gemäß Kaufvertrag § 11 sind die ermittelten Kosten vom Käufer getragen worden. Dies bedeutet, dass hier – abweichend vom Normalfall der Erschließung durch die Gemeinde – die Ausgleichs- und Grünflächen sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden mit der Nutzungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit, sondern im Privateigentum mit dem dazugehörigen privaten Nutzungsrecht. Der Unterschied besteht darin, dass die Ausgleichsflächen zum großen Teil durch die Erwerber der Baugrundstücke finanziert wurden.

### **Kommentar:**

Zu 3.:

*Für die sonstigen Grundstückseigentümer im Bereich des Bebauungsplanes Kühbörncheshof ergeben sich durch die Änderungen keine finanziellen Nachteile, insbesondere da auch die Entwässerung durch die Änderungsplanung nicht berührt wird. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden keine weiteren Grünflächen ausgewiesen. Die in der Änderung als „RRB“ bezeichnete Fläche ist lediglich der Darstellung gem. Planzeichenverordnung angepasst worden. Innerhalb der Sprechstunde am 12.06.2018 konnten die Bedenken der Anwohner bzgl. der als „RRB“ bezeichneten Fläche bereits geklärt werden.*

4. Nur weil die festgestellten Landespflegerischen Maßnahmen sich auf im Privatbesitz befindlichen Grundstücken beziehen, können diese nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Wie o.a. benannt, ist eine dauerhafte Erhaltung (einschl. der notwendigen Pflege) sicherzustellen. Außerdem hat das damalige eingeschaltete Ingenieurbüro Martin auf Nachfragen zugesichert, dass es keine zusätzliche Bebauung geben würde. Auf Anfrage beim Grundbuchamt am 02.02.2018 erhielten wir am 05.02. zudem folgende Auskunft: „unter Bezugnahme auf Ihre Mail vom 02.02.2018 teile ich Ihnen mit, dass bzgl. der o.a. Flurstücke im entsprechenden Grundbuch „keine“ Angaben über landespflegerische Auflagen eingetragen sind.“ Dies bedeutet, dass hier nicht einmal die Ausgleichsfläche als landespflegerische Maßnahme im Grundbuch abgesichert worden ist. Dieser Verfahrensfehler sollte umgehend beseitigt werden.

#### **Kommentar:**

Zu 4.:

*Grundsätzlich können auch Flächen in der Nutzung überplant werden und einer neuen und damit einer geänderten Nutzung zugeführt werden, wenn sie als Ausgleichsflächen planungsrechtlich gesichert sind. Dies ist jedoch mit einem erhöhten Ausgleichserfordernis verbunden.*

5. In Ziffer 1 der Begründung zum o.g. Entwurf heißt es u.a.: „Die Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um dem gestiegenen Bedarf an Stellflächen Rechnung tragen zu können. Dabei wird angestrebt den ruhenden Verkehr aus dem öffentlichen Straßenraum auf die privaten Grundstücke zu verlagern. Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung, d.h. die wesentliche, den Plan charakterisierenden Inhalte nicht berührt werden, kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kühbörncheshof“ in Form des einfachen Verfahrens gemäß § 13 BauGB vollzogen werden.“ die Begründung ist nichtzutreffend. Ein allgemein gestiegener Bedarf an Stellplätzen ist im Gebiet des Bebauungsplanes (Kein Zuzug, keine neuen Häuser, Sackgassen) nicht zu beachten.

#### **Kommentar:**

Zu 5.:

*Der in der Begründung zum Bebauungsplan angeführte Grund zur Veranlassung zur Änderung des Bebauungsplanes resultiert auf einem Antrag des Maßnahmenträgers.*

*Der Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr erstreckt sich auf die Öffnungszeiten des Gewerbetreibenden. Insbesondere sollen Stellplätze für die Mitarbeiter/innen und Kunden auf den privaten Grundstücksflächen gesichert werden und somit den öffentlichen Raum entlasten.*

6. Nachdem die aufgezeigte Historie bei der Entwicklung und Erschließung des Bebauungsplanes besteht, und zudem – nach unserer Kenntnis – bereits seit 2012 ein Änderungsantrag bei der SGD Süd bzgl. der weiteren Grünflächen um die 3 Überlaufteiche mit dem Ziel der einer Bebauung existiert, ist unseres Erachtens von dem vereinfachten Verfahren Abstand zu nehmen.

**Kommentar:**

*Zu 6.:*

*Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Daher kann die Ortsgemeinde die Bebauungsplanänderung unter Anwendung des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchführen. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass die Überlaufteiche nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens sind.*

7. Die zukünftig vorgesehene Nutzung als Park- und Garagenflächen bringt in jedem Fall eine teilweise Neuversiegelung mit sich und stellt somit einen Eingriff in den bodenhaushalt dar. Über die vorhandenen Gehölze und deren etwaige Ersatz wird keinerlei Aussage gemacht. Zumal hier Grundstücke beansprucht werden, die wie o.a. beschrieben der Landespflege dienen, kann unserer Kenntnis nach der Eingriff durch Bebauungsmaßnahmen nur erfolgen, wenn an anderer Stelle ein doppelter Ausgleich erfolgt.

**Kommentar:**

*Zu 7.:*

*Auf die mit der Änderung verbundenen Eingriffsregelungen wurde bereits mehrfach hingewiesen. Die Kompensation der Eingriffe wird nun im Entwurf des Satzungsexemplars integriert.*

8. Des Weiteren existieren unserer Überzeugung nach eine Reihe von Verfahrensfehlern, die sich aus der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ergeben. Zur Darstellung im Kontext haben wir in der beigefügten Anlage 1 den Wortlaut der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wiedergegeben und unsere Anmerkungen in Klammerzusatz und Fettdruck bei der jeweiligen Textstelle darunter dargestellt. Aufgrund der gemachten Anmerkungen und Feststellungen muss der Änderungsplan „Kühbörncheshof 1“ als fehlerhaft bezeichnet und somit zurückgenommen werden. Die kurze Auslegungsfrist hat verhindert, dass eine juristische Beratung bzw. Überprüfung möglich war. Eine längere Frist wäre daher geboten gewesen. Aus den vorgenannten Gründen bitten wir um Berücksichtigung der vorgetragenen Argumente. Ferner bitten wir um Fristverlängerung, um die vorgetragenen möglichen Verfahrensfehler

juristisch überprüfen lassen zu können. Für eine Erörterung und weiterführenden Erläuterung stehen wir gerne zur Verfügung. Wir als Unterzeichner dieser Stellungnahme fordern sie hiermit auf dafür zu sorgen, bzw. sich dafür einzusetzen, dass die derzeitige Zweckentfremdung des Flurstücks Nr. 2700/15 als Holzlagerplatz (Brandlast für angrenzende Bebauung, Carport Kühbörncheshof 25) sowie als Abstellplatz für Gitterboxen, Anhängerstellplatz, zeitweise Pkw, Containerstellplatz oder ähnliches, siehe anliegende Foto, unverzüglich beendet wird und seiner, im ursprünglichen B-Plan zugesicherten Nutzung als landespflegerische Ausgleichsfläche wieder vollumfänglich zugeführt wird. Weiterhin möchten wir Sie auffordern auf die jetzigen Beisitzer der Flurstücke einzuwirken, dass die ursprünglich auf den Flurstücken 2700/15 bis 2700/17 vorgesehene Bepflanzung mit 6 (Einzelbäumen) gemäß Gehölzliste wiederhergestellt und deren langfristige Pflege sichergestellt wird. Zum jetzigen Zeitpunkt befinden sich nur noch 2 Einzelgehölze auf den hierzu vorgesehenen Flächen.

### **Kommentar:**

Zu 8.:

*Bzgl. der Verfahrensfehler wird auf die Stellungnahme von Dr. Münchau verwiesen. Demnach erfolgte eine form- und fristgerechte Verfahrensabwicklung.*

### **Beschlussvorschlag:**

**Der Ortsgemeinderat beschließt die Bedenken und Vorwürfe der Bewohner des Kühbörncheshof zur Kenntnis zu nehmen. Änderungsbedarf für den Bebauungsplanentwurf ergibt sich hierdurch nicht.**

### **Abstimmungsergebnis:**

Dem Beschlussvorschlag wird mit 10 Ja-Stimmen einstimmig zugestimmt.

### **Beschlussvorschlag:**

---

**c) Die textlichen Festsetzungen sollen zur Klarstellung bei Pkt. 2.5 wie folgt geändert werden.**

**„Fassaden und Außenwände sind mit natürlichen oder natürlich wirkenden Materialien zu verkleiden. Die Verkleidung mit glänzenden oder reflektierenden Materialien ist unzulässig“.**

### **Abstimmungsergebnis:**

Dem Beschlussvorschlag wird mit 10 Ja-Stimmen einstimmig zugestimmt.

d) Der Städtebauliche Vertrag über die Durchführung von externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde der Verwaltung am 23.07.2018 vorgelegt. Die Ortsgemeinde

sowie die Grundstückseigentümer und der Maßnahmenträger haben diesen Vertrag bereits am 05.06.2018 erhalten.

Nach Durchsicht empfehlen wir dem Ortsgemeinderat dem Vertrag mit folgenden Änderungen zuzustimmen:

- In § 3 soll letzter Absatz folgende Fassung erhalten:

Die beschriebenen Ausgleichspflanzungen sind innerhalb des 1. Jahres nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes herzustellen.

- In § 5 ist Buchstabe c) ersatzlos zu streichen.

#### **Beschlussvorschlag:**

---

**Der Ortsgemeinderat beschließt dem Städtebaulichen Vertrag nach Einarbeitung der vorgeschlagenen Änderungen zuzustimmen.**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Dem Beschlussvorschlag wird mit 10 Ja-Stimmen einstimmig zugestimmt.

e) Der Ortsgemeinderat beschließt nach Einarbeitung der zu berücksichtigenden Bedenken und Anregungen die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

#### **Beschlussvorschlag:**

---

**Der Ortsgemeinderat beschließt nach Einarbeitung der zu berücksichtigenden Bedenken und Anregungen die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Dem Beschlussvorschlag wird mit 10 Ja-Stimmen einstimmig zugestimmt.

Der Vorsitzende bedankt sich bei Frau Söhn und wünscht eine gute Heimreise.

Herr/Frau  
zur weiteren Veranlassung.  
Otterberg, 26.03.2019