GEMEINDE NETTERSHEIM
DER BÜRGERMEISTER
FB 3 - Bök

Vorlage 112 /XII.L.	
Datum:	25.02.2026

An den

Entwicklungs-, Planungs- und Bauausschuss	**Sitzungstag:**	03.03.2026

zur Beratung in **öffentlicher** Sitzung

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

10. Änderung des Bebauungsplanes G 14, Nettersheim, Teilbereich "Auf Graben I";
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Information zur Weiterführung des Verfahrens

☒ Die Vorlage berührt nicht den Etat des lfd. Haushaltsjahres.

☐ Die Vorlage berührt den Etat auf der Ertrags- und/oder Einzahlungsseite.

☐ Die Vorlage berührt den Etat auf der Aufwands- und /oder Auszahlungsseite

☐ Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung.

☐ Mittel sollen über-/außerplanmäßig bereitgestellt werden

Deckungsvorschlag:

☐ Es entstehen Folgekosten – siehe anliegende Folgekostenberechnung.

Anlagen: ☒ Ja
☐ Nein

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt den nachfolgenden Sachstand zur Weiterführung des Verfahrens zur 10. Änderung des Bebauungsplanes G 14, für den Teilbereich „Auf Graben I", zustimmend zur Kenntnis.

Begründung:

Zur Erläuterung des Sachverhaltes wird zunächst auf Vorlage 157 /XI.L. vom 01.03.2021 verwiesen. Seinerzeit wurde folgendes Beschlossen:

1. *den Bebauungsplan G 14, Teilbereich „Auf Graben", wie folgt zu ändern:*

   Anpassung der textlichen Festsetzungen dahingehend, dass der Passus 2.2 „Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche" (Anlage 2) welcher wie folgt lautet:

   Überschreitungen der zulässigen Grundfläche (siehe Nutzungsschablone) gemäß § 19 (4) Bau NVO sind nicht zulässig.

   ersatzlos gestrichen wird.

2. *Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wird hiermit gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Der beigefügte Planausschnitt ist Bestandteil dieses Aufstellungsbeschlusses.*

3. *Für diese 10. Änderung des Bebauungsplanes G 14, Teilbereich „Auf Graben" ist das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anzuwenden. Dabei ist von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abzusehen. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a, Abs. 1 BauGB abgesehen.*

4. *Gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ist der Planentwurf mit Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.*

5. *Zur Erstellung der erforderlichen Planunterlagen mit Begründung ist das bisher im Verfahren involvierte Planungsbüro zu beauftragen.*

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.04.2021 mit Gemeindeblatt Nr. 7 öffentlich bekanntgemacht.

Auf Grund unterschiedlichster Faktoren wurde das Verfahren in den letzten Jahren nicht zum Abschluss gebracht.

Nun gewinnt das Thema erneut an Aktualität, da mit dem Endausbau der Straßenanlage die Anlieger nunmehr ihre Außenanlagen vollständig fertigstellen. Dies führt dazu, dass Einfahrten, Zuwegungen, Stellplätze etc. angelegt werden und somit Grundflächenzahl (GRZ) relevante Fakten geschaffen werden.

Hinzu kommt, dass im Laufe der vergangenen Jahre Gartenhäuser, Pools, weitere Carports o.Ä. entstanden sind, die ebenfalls bei der Berechnung der GRZ berücksichtigt werden müssen.

Schon jetzt zeichnet sich ab, dass die GRZ bei bisheriger Definition stellenweise überschritten wird bzw. dies in den kommenden Jahren der Fall sein wird, wenn z.B. weitere Gartenhäuser oder Saunen etc. errichtet werden sollen.

Da die o.g. Vorhaben meist ohne einen Planer im Hintergrund umgesetzt werden und der Bürger oftmals nicht bedenkt, dass auch nach Fertigstellung des eigentlichen Hauses noch Inhalte des Bebauungsplanes greifen, fehlt das Bewusstsein für die vorliegenden Umstände, so dass ein Fehlverhalten ggf. nicht erkannt wird bzw. erkannt werden kann.

Der Teilbereich „Auf Graben I" ist im gesamten Bebauungsplangebiet G 14 der einzige Bereich, für den diese Festlegung getroffen wurde. Besonders vor dem Grundsatz der Geleichbehandlung sollte der Bebauungsplan angepasst werden. Dies auch unter dem Aspekt, dass derzeit auf Grund der v.g. Ausführungen ggf. eine Rechtssicherheit nicht besteht, sollten die Anlieger gegen diesen Bebauungsplan klagen.

Darüber hinaus wird durch die Änderung eine Welle von Befreiungsanträgen vermieden; dies entlastet sowohl das Gremium als auch die Verwaltung.

Das Verfahren wird somit in den kommenden Wochen fortgeführt und so schnell wie möglich zum Abschluss gebracht.

Es wird vorgeschlagen den Sachstandsbericht zustimmend zur Kenntnis zu nehmen.

gez. Crump

_____

Bürgermeister