

Anlage III – Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes "Ortslage - Teilbereich Hohlweg" der Ortsgemeinde Nornborn

1. Abgrenzung des Änderungsbereiches

Das Änderungsgebiet umfasst das Grundstück Flur 1, Flurstück 81, Gemarkung Nornborn.

2. Anlass der Planänderung

Das von der Änderung des Bebauungsplanes betroffene Grundstück ist 2.047 m² groß. Rückwärtig bestehen oft noch größere Freiflächen, die teilweise eine eigenständige Bebauung in zweiter Reihe, zumindest aber größere Anbauten, ermöglichen würden.

3. Inhalt der Planänderung

3.1 Allgemeines

Unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung, ein Bauvorhaben zu verwirklichen und vor dem Hintergrund der vom Gesetzgeber gewollten Innenentwicklung ist es notwendig, planerisch tätig zu werden, um bisher noch ungenutzte Freiflächen im Rahmen einer angemessenen und mit den nachbarlichen Belangen vereinbaren Nachverdichtung einer Wohnbebauung zuzuführen.

Da das Plangebiet zum größten Teil bebaut ist, liegt es nahe, die Festsetzungen für den Änderungsbereich an den bisherigen Vorgaben zu orientieren, um grundsätzlich die bisherige Bebauungsstruktur beizubehalten. Gleichzeitig soll aber dafür Sorge getragen werden, dass sich die Hinterliegerbebauung in diesen Bebauungszusammenhang einfügt.

3.2 Interessen der Grundstückseigentümer

Im Rahmen der Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen usw. sind auch die Interessen der Grundstückseigentümer zu bedenken.

Insbesondere die Regelungen zu den bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten, dem Maß der baulichen Nutzung und den Bauflächen sind daher auf das Maß zu beschränken, welches zur Erreichung der städtebaulichen Ziele unabdingbar ist und nicht unzumutbar in die grundrechtlich geschützten Eigentumsrechte eingreift. Um dies zu erreichen, wurde auch auf eine weitergehende Beschneidung in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung verzichtet und die bisherigen Vorgaben des Bebauungsplanes aufgegriffen sowie weiterentwickelt, so dass die Grundstücke nach wie vor für wirtschaftlich und eigentumsrechtlich sinnvolle Wohn- und sonstige Nutzungen zur Verfügung stehen.

Es ist daher notwendig, im Interesse der Allgemeinheit und in Abwägung mit den berechtigten Interessen der Eigentümer steuernd auf die städtebauliche Entwicklung Einfluss zu nehmen und durch verschiedene Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Flächen usw., in Anpassung an die vorgefundene Situation, für ein unproblematischeres Einfügen der neuen Häuser zu sorgen. Dies führt auch für die Eigentümer zu einem erheblichen Gewinn an Rechtssicherheit und Klarheit, da durch beschränkende Maßnahmen im Vorfeld auch das Risiko von Nachbarwidersprüchen - und klagen reduziert wird.

Um die Bebauung der rückwärtigen Freifläche auch nachbarschaftsverträglich abwickeln zu können, wurden die Textfestsetzungen um besondere Regelungen in Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, die Anzahl der statthaften Wohneinheiten usw. ergänzt.

Darüber hinaus wurden die Regelungen des bestehenden Bebauungsplanes – vor allem im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung (Dorfgebiet), die Grund- und Geschossflächenzahlen – 0,4/0,8 – usw. unverändert übernommen, d.h. es können nach wie vor 40 %, zuzüglich davon 50% (= 20 %) für den Bau von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten, also maximal 60 % versiegelt werden.

Beim Flurstück 81 in der Flur 1 wurde die überbaubare Grundstücksfläche bis auf 3 m an die Grundstücksgrenze zum Außenbereich erweitert.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Das im Geltungsbereich nach § 5 BauNVO festgesetzte Dorfgebiet soll erhalten werden.

Ausgeschlossen werden besonders störende Unternehmen wie z.B. Betriebe zur Be- und Verarbeitung, Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse usw., flächenintensive, z.B. Gartenbauunternehmen oder einen deutlichen Ziel- und Quellverkehr auslösende Nutzungen wie Tankstellen. Ebenso werden Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

3.4.1 Grund- und Geschossflächenzahlen

Die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 bleiben erhalten.

3.4.2 Ausdehnung der überbaubaren Flächen

Insbesondere aufgrund der in der Zwischenzeit erheblich gestiegenen Baulandpreise wurden Anträge auf Erweiterungen der bisherigen Baufenster gestellt, um An-, Um - und auch weitere selbständige Baukörper zuzulassen.

Generell stellt sich also die Frage, ob die damalige Plankonzeption noch den heutigen städtebaulichen, boden- sowie bauplanungsrechtlichen Grundsätzen entspricht und ob sich nicht aus den vorhandenen Abweichungen sowie dem geänderten Umgang mit der nicht vermehrbaren Ressource Grund und Boden eine Anpassungsverpflichtung zur Gewährleistung einer zweckmäßigen Entwicklung sowie Ordnung ergibt:

Dies gilt umso mehr, als durch die Änderung des Baugesetzbuches zum 01.01.1998 die Bodenschutzklausel des § 1 a I - heute 1 a II - eingefügt wurde. Danach soll mit Grund und Boden schonend und sparsam umgegangen werden. Jene Planungsleitlinie soll dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Ein solches Optimierungsgebot soll u.a. dazu dienen, zukünftig nicht mehr wahllos Flächen im unbebauten Außenbereich in Bauland umzuwandeln und dadurch erstmals Natur sowie Landschaft in Anspruch zu nehmen. Vielmehr soll prioritär nach Entwicklungsmöglichkeiten nach innen gesucht und dahingehende Alternativen in die Abwägung eingestellt werden. Dadurch wird der Zielvorgabe des § 1 a I BauGB in besonderem Maße Rechnung getragen, da die vorhandene Infrastruktur effektiver genutzt und eine bauliche Verdichtung im Bestand des innerörtlichen Raums zur Schonung des Freiraums – etwa am Ortsrand – beitragen kann.

So kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden darin seinen Ausdruck finden, dass je nach der örtlichen und städtebaulichen Situation anstelle der Neuausweisung von Bauflächen die Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung genutzt werden. In der Begründung zum Regierungsentwurf zum BauGB 1987 wurde u.a. eindeutig angegeben, dass – je nach den örtlichen Verhältnissen und der städtebaulichen Situation - anstelle der Neuausweisung von Bauflächen die Möglichkeiten der innerörtlichen Bebauung auszuschöpfen seien. Davon könne im Rahmen der Bauleitplanung in begründeten Fällen abgewichen werden, wenn z.B. städtebauliche Alternativen nicht möglich seien oder der Verzicht auf Neuausweisung von Bauland zu einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung anderer Belange führen würde.

In diesem Zusammenhang ist noch auf die Änderung des § 1 a BauGB durch das EAG – Bau – in Kraft getreten am 20.07.2004 – hinzuweisen. In Fortführung der bisherigen Regelung wurde die Bestimmung des § 1 a II BauGB dahingehend ergänzt, dass „...Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind...“. Bei der Nachverdichtung geht es überwiegend um bereits baulich genutzte Grundstücke mit einem hohen Anteil an freien Flächen, die einer zusätzlichen Bebauung zugeführt werden können, wie z.B. großzügige Einzelhausgrundstücke mit heutigen Wohnverhältnissen nicht mehr entsprechenden Nutzgärten usw. – vgl. Ulrich Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, Bonn, August 2004, Rd.Nr. 505 ff. –

Auch die Einführung des § 13 a BauGB diene letztlich dazu, die rechtliche Umsetzbarkeit des Planungsleitsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ zu vereinfachen.

Dieser rechtlichen Bewertung entspricht die konkrete Situation insbesondere des Grundstücks 81 in der Flur 1. Die durchschnittliche Größe der unbebauten Fläche - sei es als Teil einer bereits bebauten Parzelle oder als eigenständiges Flurstück - lassen eine solche Entwicklung in diesem Teilgebiet zu, ohne dass unverhältnismäßige Beeinträchtigungen anderer Belange, insbesondere auch der der betroffenen Nachbarn, die Folge wären.

Auch ist die beabsichtigte Nachverdichtung nicht so intensiv, dass mit der dann möglichen Reduzierung der Freiflächen wichtige städtebauliche Funktionen, sowohl in ökologischer als auch sozialer Hinsicht, entfallen würden.

Zusätzlich wird in der Änderung aus Gleichbehandlungsgründen der Grenzabstand zu verkehrlichen Anlagen für das Plangebiet auf 3 m festgesetzt.

3.5 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte zweigeschossige Bebauung wird auch für eine Bebauung in zweiter Reihe übernommen.

3.6 Firsthöhen

Auch diese städtebaulich wichtige Rahmenbedingung sollte verbindlich vorgegeben werden. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudetopographie – das Gelände steigt in westliche Richtung an - wird daher grundsätzlich eine Firsthöhe von 9,50 m, jeweils gemessen ab dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes – Schnittpunkt Außenwand – Urgelände – für angemessen und ausreichend erachtet.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachform, etc. bleiben bestehen.

3.7 Bauweise

Eine Hinterliegerbebauung/Bebauung in zweiter Reihe wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen.

Für eine Bebauung in zweiter Reihe sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Eine Hinterliegerbebauung/Bebauung in zweiter Reihe im Sinne dieses Bebauungsplanes ist nur dann gegeben, wenn auf einem Grundstück zwei hintereinanderliegende Gebäude errichtet werden, die beide über die gleiche Straße erschlossen werden.

3.8 Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude

a) Die vorhandenen Regelungen in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten

(maximal 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus und zwei pro Doppelhaushälfte) sollten beibehalten werden.

Erfahrungen aus anderen Baugebieten zeigen nämlich, dass die Ausnutzung von unbeschränkten Chancen zum Bau von Mehrfamilienhäusern immer wieder zu Problemen mit den alteingesessenen Anliegern und vor allem den unmittelbaren Nachbarn führen, die sich plötzlich mit einer sehr massiven, zum Teil erdrückenden Bebauung sowie den anschließenden Problemen in Bezug auf Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs, wildem Parken, nicht ausreichende Infrastrukturanlagen usw. konfrontiert sehen.

Außerdem kann diese Entwicklung signifikante bodenrechtliche Spannungen zur Folge haben, da der verstärkte Mehrfamilienhausbau auch ein deutliches Ansteigen der Grundstückspreise nach sich zieht. Dadurch ist auch das Ziel einer sozialgerechten Bodennutzung sowie der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gefährdet.

Gerade in dem überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Plangebiet und der auch darauf abgestellten Infrastrukturanlagen ist zu befürchten, dass es durch die überproportionale und ungesteuerte Verdichtung der Bebauung zu einer städtebaulich nicht wünschenswerten Umwandlung der baulichen Eigenart der betroffenen Bereiche kommen wird.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Festlegung der Wohneinheiten auf einem relativ niedrigen Level anzustreben. Nach Abwägung der benannten unterschiedlichen Belange ist eine Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal 3 pro Einzelhaus und zwei pro Doppelhaushälfte auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten zumutbar, aber auch erforderlich.

b) Darüber hinaus ist aus Gründen des Nachbarschutzes die Anzahl der Wohneinheiten für die in **zweiter Baureihe** zulässige Bebauung auf einem niedrigeren Niveau festzulegen. Dies insbesondere deshalb, da – wie oben bereits dargestellt – eine Beeinträchtigung der rückwärtigen Ruhe- und Grünzonen durch eine Hinterliegerbebauung auf dem Nachbargrundstück möglich ist und außerdem der durch die Neubebauung ausgelöste Ziel- und Quellverkehr unmittelbar an dem angrenzenden Flurstück vorbeigeführt wird.

Dementsprechend wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten für eine Hinterliegerbebauung grundsätzlich auf **1 pro Einzelhaus** festgelegt.

4. Änderungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde in der anliegenden Planzeichnung dargestellt und umfasst die Parzelle 81 in der Flur 1, Gemarkung Nornborn.

5. Landespflege

Die in der ursprünglichen Bebauungsplanung festgelegten Grundflächenzahlen gelten grundsätzlich unverändert weiter, so dass es durch die Planänderung im Vergleich zum bisherigen Regelungsinhalt zu keinen Mehrversiegelungen kommen kann. Daraus folgt, dass durch die Zulassung einer verdichteten Bauweise kein ergänzender Bedarf an Kompensationsmaßnahmen ausgelöst wird. Ökologisch und naturschutzrechtlich stellen sich mithin die vorgesehenen Ergänzungen als eingriffsneutral dar. Zusätzlich wurde für das private Grundstück eine Pflanzbindung festgesetzt. Diese dient der Sicherung einer grünordnerischen Mindestqualität.

6. Erschließung

Die Erschließung möglicher Hinterliegerparzellen mit Straße, Kanal, Wasser usw. kann nur über das eigene Grundstück an die jeweils nächstgelegene, dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße, Hohlweg, vollständig auf eigene Kosten erfolgen. Entsprechende Vorgaben der

Verbandsgemeindewerke wurden bereits in die Textfestsetzungen sowie die Hinweise zum Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Darüber hinaus wird empfohlen, die Andienung und Versorgung der zweiten Baureihe über Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Obwohl damit die Herstellung der Zuwegung von jedem Bauherrn selbst wahrgenommen werden muss, führt dies nicht zu einer städtebaulich nicht gewollten Unordnung.

Dies insbesondere deshalb, da nur über die Inanspruchnahme der privaten Grundstücke zur Herstellung einer Zufahrt in vielen Fällen überhaupt eine Nachverdichtung im Bestand realisiert werden kann. Die vorgefundenen Grundstückszuschnitte, die Stellung der bestehenden Gebäude, die Eigentumsverhältnisse usw. lassen die Erschließung über neu zu schaffende öffentliche Straßen – wenn überhaupt – nur mit einem unverhältnismäßig Kosten- und Zeitaufwand zu. Die geschilderten Vorteile einer Hinterliegerbebauung würden damit vollständig zu Nichte gemacht.

Hinzu kommt, dass die vorgefundene Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück noch ausreichende Spielräume zur Herstellung der notwendigen Zufahrten lässt.

Den vom Gesetzgeber geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem Vorgang der Innen- vor der Außenentwicklung könnte dann nicht mehr Rechnung getragen werden.

7. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Die Bebauungsplanänderung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, eine Bebauung in zweiter Reihe auf einer bisher nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu ermöglichen. Daher handelt es sich bei der Überplanung der Fläche um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ i.S.d. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB.

Auch die gem. §13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB weitere verfahrensrechtliche Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Die festgesetzte Grundfläche umfasst weniger als 20.000 m². § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB ist nicht zu prüfen, da Nr. 1 bereits erfüllt ist.

Des Weiteren werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs. 1 S. 4 BauGB). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzgebiete liegen nicht vor (§ 13a Abs. 1 S. 5 Halbsatz 1 BauGB), da die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete Westwälder Kuppenland und Montabaurer Höhe) in größerer Entfernung liegen und die vorliegende Bebauungsplanänderung diese Bereiche nicht tangiert.

Es dürfen keine dahingehenden Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 S. 5 Halbsatz 2 BauGB). Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Die nächsten Betriebe mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befinden sich in Montabaur im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Alter Galgen“ sowie „Alter Galgen – Erweiterung“. Das Plangebiet weist einen ausreichenden Abstand zu diesen Betrieben auf. Somit ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Demnach kann der Bebauungsplan nach §13a Abs. 1 S. 1 und 2 BauGB im beschleunigten Verfahren geändert werden.

Bedingt durch die Anwendbarkeit des §13a BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Dies bedeutet, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB; von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung und -erweiterung zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB *„als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“*.

Erforderliche Anpassungen bzw. Änderungen des Flächennutzungsplanes sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung zulässig. Diese sind hier aber nicht notwendig, da die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Das Bebauungsplanverfahren wurde bisher als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB umgesetzt. Eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie die Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sind bereits dahingehend durchgeführt worden. Nach näherer Prüfung wurde das Verfahren umgestellt, da die Voraussetzungen des § 13 BauGB nicht gegeben sind und die Grundzüge der Planung berührt sein könnten.

8. Verfahrensstand

Da die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vorliegen, wird auf die Erstellung einer Umweltprüfung verzichtet. Um die Informationsmöglichkeiten der Fachbehörden und der Öffentlichkeit nicht zu schmälern, wurde von einem Verzicht auf die vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (vom 25.02.22 bis 01.04.22 einschließlich) abgesehen. Ebenfalls wurde die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.06.22 bis 15.07.22 (einschließlich) durchgeführt. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde als weiterer Verfahrensschritt die erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB vom 10.06.24 bis 11.07.24 (einschließlich) beschlossen. Da keine Anregungen mit Bedenken vorgetragen wurden, die eine Änderung der Planung und damit eine weitere erneute Offenlage erforderlich machen, kann das Bebauungsplanverfahren mit dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 24 GemO Rheinland-Pfalz abgeschlossen werden.

Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur,
aufgestellt im August 2024