

Anlage 1 - Begründung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Ortslage“ der Ortsgemeinde Heilberscheid

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan „Ortslage“ stammt aus den 1970er-Jahren. Die Satzung wurde bislang insgesamt fünfmal - insbesondere für kleinere Teilbereiche - geändert. Die textlichen Festsetzungen enthalten eine Vielzahl von Regelungen, die nicht mehr den heutigen baurechtlichen oder auch ortsrechtlichen Vorschriften entsprechen. Darüber hinaus wurden einige Regelungen durch die in den letzten vierzig Jahren fortgeschrittene Bebauung tatsächlich ausgehöhlt und sollten durch inhaltlich klare, bestimmte und nicht im Widerspruch zur vollzogenen Entwicklung stehende Vorschriften ersetzt werden.



Darüber hinaus wurde eine Befreiung von der Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude beantragt - anstelle der bislang zulässigen 2 Einheiten sollen 3 Einheiten pro Gebäude zugelassen werden.

2. Inhalt der Planneuaufstellung

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO -

2.1.1.1 Bestehende Regelung

Der Bebauungsplan setzt für Teilbereiche - etwa zwei Drittel des Plangebietes - ein allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO fest und trifft keine Nutzungsausschlüsse, so dass nicht nur dem Wohnen dienende Vorhaben, sondern auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Anlagen für kirchliche, soziale usw. Zwecke und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe, Tankstellen etc. realisiert werden können.

2.1.1.2 Änderungsvorschlag

Es wird angeregt, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke sowie die Ausnahmen Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auszuschließen; also Nutzungen, die durch einen hohen Ziel- und Quellverkehr, einen großen Flächenverbrauch u.ä. geprägt sind und sich nicht in die vorgefundene dörfliche Struktur einpassen.

Dagegen sollen Anlagen für kirchliche Zwecke und für Verwaltungen nach wie vor statthaft sein, da sich im Plangebiet sowohl die Pfarrkirche als auch das Rathaus befinden.

2.1.2 Dorfgebiet - § 5 BauNVO –

Der Bebauungsplan setzt für ungefähr ein weiteres Drittel des Plangebietes ein Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO fest und trifft auch hier keine Nutzungsausschlüsse, so dass u.a. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen regelmäßig zulässig sind und Vergnügungsstätten ausnahmsweise statthaft wären.

2.1.1.3 Änderungsvorschlag

Es wird angeregt, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke, Verarbeitungsbetriebe, Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten auszuschließen; also Nutzungen, die durch einen hohen Ziel- und Quellverkehr, einen großen Flächenverbrauch geprägt sind und sich nicht in die vorgefundene dörfliche Struktur einfügen. Dies gilt insbesondere auch für Vergnügungsstätten, deren unbeschränkte Zulassung zu einem sogenannten Trading-down-Effekt führen könnte, d.h. einer städtebaulich nicht gewollten Veränderung der Nutzungen, zu Wertverlusten u.ä..

Es sollten nur die Nutzungen gestattet werden, die für den Erhalt des Charakters eines Dorfgebietes, d.h. einer Mischung aus landwirtschaftlichen- und Gewerbebetrieben, Wohnungen usw., zwingend erforderlich sind.

In diesem Zusammenhang wurde auch geprüft, ob die Umwandlung der Dorfgebiete in beispielsweise allgemeine Wohngebiete städtebaulich sinnvoll sein könnte. Da jedoch innerhalb der fraglichen Zonen nach wie vor noch einzelne Hofstellen anzutreffen sind, vereinzelt noch eine Tierhaltung stattfindet und darüber hinaus noch landwirtschaftlich nutzbare Nebenanlagen wie Scheunen, Ställe usw. vorhanden sind und auch entsprechend genutzt werden könnten, wird vorgeschlagen, die bisherige Gliederung des Plangebietes beizubehalten.

2.1.2 Ergänzungssatzung

2.1.2.1 Allgemeines

Das Plangebiet wurde um den Bereich der Ergänzungssatzung – vgl. Ziffer 3.2.2 – ergänzt und die für dieses Teilgebiet geltenden Regelungen in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Allerdings enthält die bestehende Norm keinerlei Regelungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung. Es wird daher vorgeschlagen, den Textfestsetzungen entsprechende Bestimmungen hinzuzufügen.

2.1.2.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Auf der fraglichen Parzelle befindet sich lediglich ein Gewerbebetrieb – Dachdecker -. Nördlich grenzt ein allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO an, so dass sich für das Grundstück 13/3 (tlw.) die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO für das Wohnen nicht wesentlich störenden Betriebe anbietet, wobei bestimmte Regelzulässigigkeiten wie Beherbergungs- oder Bordellbetriebe, Tankstellen usw. bzw. Ausnahmen wie Vergnügungsstätten usw. wegen der Unverträglichkeit mit dem benachbarten Wohngebiet, einem übermäßigen Flächenverbrauch oder einem damit verbundenen erhöhten Ziel- und Quellverkehr u.ä., ausgeschlossen wurden.

Einzelhandel wurde auf im Betrieb selbst hergestellte oder verarbeitete Produkte sowie eine bestimmte Flächengröße beschränkt.

2.1.2 Gemeinbedarfsflächen - § 9 1 Nr. 5 BauGB -

Ergänzend wurden im Plangebiet verschiedene Gemeinbedarfsflächen für die entsprechenden öffentlichen Einrichtungen

- Rathaus als Einrichtung der örtlichen und öffentlichen Verwaltung,
 - Kindertagesstätte,
 - Kirche und
 - Feuerwehr
- ausgewiesen.

2.1.3 Sonstiges

Letztlich wurden auch die vorhandenen Sportanlagen, Kinderspielplätze, Park- und Kleingartenanlagen sowie eine Wasserfläche bestandsbezogen in die Planzeichnung übernommen.



2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grund- und Geschossflächenzahlen

2.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Für die allgemeinen Wohngebiete wurden durchgängig eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 bestimmt. Daraus folgt, dass dort eine Ausnutzung der außerdem zulässigen zwei Vollgeschosse nur möglich ist, wenn eine Grundflächenzahl von lediglich 0,3 verwirklicht wird, damit die vorgegebene Geschossflächenzahl von 0,6 eingehalten wird. Diese Regelung sollte unverändert beibehalten werden, da damit die Entstehung von besonders großvolumigen Gebäuden verhindert und eine in die Umgebung angepasste Bebauung gefördert wird.

2.2.1.2 Dorfgebiet

In den verschiedenen Dorfgebietszonen wurden einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bestimmt, weshalb hier beim Bau eines zweigeschossigen Hauses beide Maßvorgaben komplett ausgenutzt werden können.

2.2.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Der im Plangebiet liegende Grundstücksteil umfasst etwa 2.700 m². Die versiegelte Fläche beträgt zirka 1.000, wovon rund 300 m² auf die vorhandene Halle entfallen.

Zur Sicherung des vorhandenen Bestands und um eine angemessene, geringfügige Erweiterung zuzulassen, wird die Grundflächenzahl I – Hauptgebäude – auf 0,15 festgesetzt, die bis zu 0,4 für die Anlage von Stell- und Lagerplätzen und den dazugehörigen Zufahrten überschritten werden darf.

2.2.2 Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet wurde - unabhängig von der vorgegebenen Nutzungsstruktur - eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zugelassen.

2.2.3 Zwischenergebnis

Wie auf dem oben eingefügten Luftbild zu erkennen ist, ist nahezu das komplette Baugebiet bebaut und es gibt nur noch wenige Baulücken. Vor diesem Hintergrund und der sich daraus ergebenden Tatsache, dass die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unproblematisch beachtet und umgesetzt werden konnten, wird vorgeschlagen, die Grund- und Geschossflächenzahlen sowie die Anzahl der Vollgeschosse unverändert beizubehalten.

2.2.4 Firsthöhe

Die zulässige Höhe der Gebäude wird aktuell nicht konkret, sondern nur indirekt durch die zulässige Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Da diese Regelung im Zusammenhang mit den in der Landesbauordnung verankerten Definitionen des Voll- bzw. Nichtvollgeschosses zu statthaften Gebäudehöhen von bis zu 15 m führen kann, wird angeregt, die absolute Höhe eines Hauses durch die Festsetzung einer Firsthöhe verbindlich zu regeln.

2.2.5 Änderungsvorschlag

Die kompletten Gebäudehöhen wurden mit Hilfe des Programms rlp 3d der Landesvermessungsverwaltung aufgenommen. Im Ergebnis wurden 69 Gebäude mit Höhen von 8 - 9 m, 56 Häuser mit Höhen zwischen 9 - 10 m, 51 Gebäude mit Höhen von 10 - 11 m und 20 Häuser mit Höhen zwischen 11 - 12 m festgestellt.

Da die unterschiedlichen Höhen auch räumlich durchmischt im gesamten Quartier zu finden waren, wird vorgeschlagen, die Firsthöhe auf einen gemittelten Wert von 10,50 m für Häuser mit geneigten Dächern und mehr als 15° Dachneigung zu bestimmen. Für Häuser mit Dachneigungen unter 15°, Pult und Flachdächern wird die Dachneigung auf maximal 9,50 m bestimmt.

Das Gebäude im eingeschränkten Gewerbegebiet ist etwa 7,70 m hoch, weshalb auch für diese Zone eine Firsthöhe von maximal 9,50 m für angemessen und ausreichend erachtet wird.

Darüber hinaus wurde für folgende Fälle eine Ausnahmeregelung eingearbeitet:

- Überschreitung der Firsthöhe zur Realisierung höhengleicher Anbauten
- Überschreitung der Firsthöhe unter Einhaltung der bisherigen Gebäudehöhen für Dachgeschossausbauten u.ä., Diese Ausnahme gilt nicht beim Abriss und Neubau eines Gebäudes. In diesem Fall sind die neu festgelegten Firsthöhen einzuhalten.
- Generell wird als maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche bestimmt.

2.3 Bauweisen

2.3.1 Bestehende Regelung

Die Bauweise wurde differenziert nach den vorgegebenen Gebietsarten geregelt. Im allgemeinen Wohngebiet wurden im Rahmen der offenen Bauweise, d.h. es muss mit Grenzabstand gebaut werden und die Gebäudelänge darf maximal 50,00 m betragen, ausschließlich Einzelhäuser zugelassen. Im Dorfgebiet wurde dagegen lediglich die offene Bauweise vorgegeben, so dass dort nicht nur Einzel-, sondern auch Doppel- und Reihenhäuser gebaut werden dürfen.

2.3.2 Änderungsvorschlag

Es wird angeregt, die Bauweise für das gesamte Plangebiet zu vereinheitlichen und im Rahmen der offenen Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zuzulassen. Damit wird eine angemessene, behutsame und an den vorgefundenen Strukturen ausgerichtete Nachverdichtung ermöglicht. Reihenhäuser bleiben unzulässig, da sich diese bisher im maßgeblichen Bereich nicht finden und daher als Fremdkörper wirken würden.

2.4 Zulässige Wohneinheiten

2.4.1 Bestehende Regelung

Im Gebiet sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Grundstück zulässig.

2.4.2 Änderungsvorschlag

Gemäß § 9 1 Nr. 6 BauGB kann nur die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden festgelegt werden. Ein Bezug auf das Baugrundstück ist nicht zulässig. Die Worte „und Grundstück“ sind daher zu streichen.

In Zeiten permanenter Wohnungsknappheit und unter Berücksichtigung des vorliegenden Befreiungsantrages wird vorgeschlagen, die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude maßvoll zu erhöhen und im gesamten Planbereich drei Wohneinheiten je Einzelhaus und 2 je Doppelhaushälfte zu ermöglichen.

Damit wird auch dem Befreiungsantrag Rechnung getragen und die in Teilbereichen bereits faktisch vorhandenen Mehrfamilienhäuser mit drei Wohnungen legalisiert. Außerdem wird auch der generelle Planungsleitsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ berücksichtigt, eine behutsame und angemessene Nachverdichtung ermöglicht und damit ein Beitrag zum Schutz des Außenbereichs geleistet.

2.5 Mindestgrundstücksgröße

2.5.1 Bestehende Regelung

Die Mindestgröße der neu zu schaffenden Baugrundstücke ist mit 500 m² festgelegt.

2.5.2 Änderungsvorschlag

Die Regelung wird ersatzlos gestrichen, um eine angemessene Nachverdichtung und eine bessere Ausnutzbarkeit der Bauplätze zu ermöglichen. Damit einhergehend soll grundsätzlich eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden, wobei die Regelungen des Bebauungsplanes – insbesondere in Bezug auf die Grund- und Geschossflächenzahlen – für die bestehende Bebauung/Grundstück als auch die neue Bebauung/Grundstück eingehalten werden müssen.

2.6 Dachneigung

2.6.1 Bestehende Regelung

U.a. die Dachneigung wurde nicht zwingend vorgeschrieben; Flachdächer allerdings ausgeschlossen.

2.6.2 Änderungsvorschlag

Aus der bisherigen Regelung folgt, dass auch flach geneigte Dächer, z.B. mit 5° Dachneigung, zulässig sind. Für einen objektiven Dritten ist von außen nicht mehr feststellbar, ob es sich um ein flach geneigtes oder ein Flachdach handelt. Dafür spricht auch, dass Flachdächer den heute gängigen Bauformen und modernen Standards entsprechen.

Es wird daher vorgeschlagen, den Ausschluss von Flachdächern aufzuheben und ergänzend die maximale Dachneigung auf 45° zu bestimmen, um sich nicht in die Umgebungsbebauung - gerade auch im alten Ortskern - einfügende Dachformen auszuschließen.

3. Planzeichnung

3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1.1 Bestehende Regelung

Zunächst ist anzumerken, dass in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes keinerlei nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen wurden, da die kompletten, die Baufenster umgebenden, Bereiche als private Grünflächen deklariert wurden.

Außerdem ist das Plangebiet durch die Festsetzung unterschiedlicher Abstände zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen geprägt- 3 - 12 m. Der Grund für diese differenzierten Regelungen ist nicht erkennbar.

Des Weiteren ist festzustellen, dass insbesondere im Bereich der Eichheider Straße eine Vielzahl von Nebengebäuden, Gartenhäusern usw. auf den rückwärtigen Grundstücksteilen außerhalb der überbaubaren Flächen entstanden sind.

3.1.2 Änderungsvorschlag

3.1.2.1 Generell werden die überbaubaren Flächen bis auf 3 m an die sie begrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen - Straßen, Fußwege usw. - erweitert. Lediglich im Bereich der Hettensteinstraße verbleibt es bei dem derzeit festgeschriebenen Abstand von 7 m zur Straße, um ein Heranrücken an die dort befindliche Waldfläche und mögliche Konflikte mit Baumfallgrenzen usw. zu vermeiden.

Konkret bedeutet dies, dass unter Berücksichtigung der Bestandssituation entsprechende geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten für kleinere Anbauten usw. zugelassen werden.

3.1.2.2 Die überbaubaren Flächen östlich der Eichheider Straße wurden bis auf 5 m an die Plangebietsgrenze und den dort verlaufenden Wirtschaftsweg Flur 7, Parzelle 97 vergrößert. Aufgrund der Grundstückstiefen von etwa 70 m und den daraus resultierenden Bebauungstiefen von rund 64 m wird in diesem Teilbereich ausdrücklich eine Bebauung in zweiter Reihe zugelassen.



Dem Planungsleitsatz „Innen - oder Außenentwicklung“ folgend, ist es daher städtebaulich und auch unter Berücksichtigung der Belange der Nachbarschaft vertretbar, auf den Parzellen Eichheider Straße 2, 4, 8 und 10 eine Bebauung in zweiter Reihe unter folgenden bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen zuzulassen:

- Eine Grundflächenzahl von 0,4/0,6 bzw. eine Geschossflächenzahl von 0,6 ist - unter Einbeziehung der vorhandenen Bebauung - zwingend einzuhalten.
- Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf maximal II bei einer zu beachtenden Firsthöhe von 9,00 m, jeweils gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude, bestimmt.
- Die Anzahl der Wohneinheiten in zweiter Baureihe auf höchstens eine pro Doppelhaushälfte und zwei pro Einzelhaus festgesetzt.

3.2 Plangebiet

3.2.1 Die bisherigen Änderungen und Erweiterungen des Bebauungsplanes wurden mit in die Planzeichnung und – soweit erforderlich – in den Textteil übernommen.

3.2.2 Ergänzungssatzung

Die Ortsgemeinde hatte außerdem im Jahre 1999 eine Ergänzungssatzung einen Teil des unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Grundstück Flur 12, Parzelle 13/3 beschlossen. Es wurden lediglich eine überbaubare und eine private Grünfläche sowie Vorgaben zum Anschluss an die Kreisstraße 165 geregelt.

Nach der Rechtsprechung ist allerdings die Ausweisung einer Satzung – unter anderem einer Ergänzungssatzung – nach § 34 BauGB nicht im direkten Anschluss an ein Bebauungsplangebiet zulässig. Daher wurde auch diese Fläche in den Geltungsbereich mitaufgenommen.



Die überbaubare Fläche wurde im Vergleich zur Darstellung in der Satzung der tatsächlichen heutigen Nutzung mit Stellplätzen, Lagerflächen usw. angepasst. Außerdem wurde die vorhandene Eingrünung am südlichen und östlichen Plangebietsrand als nach § 9 I Nr. 25 b BauGB als zu erhaltend festgesetzt, um eine optische Abschirmung gegenüber dem angrenzenden Außenbereich zu erreichen.

4. 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 das Maß der baulichen Nutzung sowie die Zahl der zukünftig zulässigen Wohnungen in einem Wohngebäude ist 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, so dass die Grundstücke nach wie vor für eine Wohnnutzung unter Einhaltung der ursprünglichen und rechtsverbindlichen Festlegungen des Bebauungsplanes 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 eine Festlegung der Wohneinheiten, in Anpassung an die vorgefundene Situation, für ein unproblematischeres Einfügen der neuen Häuser zu sorgen. Dadurch wird auch der Gefahr begegnet, erst durch ausgearbeitete Bauanträge auf bauplanungsrechtliche Unverträglichkeiten hingewiesen zu werden. Dies führt auch für die Antragsteller zu einem erheblichen Gewinn an Rechtssicherheit und Klarheit, da durch beschränkende Maßnahmen im Vorfeld auch das Risiko von Nachbarwidersprüchen- und klagen reduziert wird.

5. Zusätzliche Änderungen

5.1 Stellplätze

Außerdem wurden für Neubauten, Umbauten, Nutzungsänderungen usw. die Regelungen bezüglich der nachzuweisenden Stellplätze an die Aussagen der rechtsverbindlichen Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Heilberscheid angepasst bzw. ein dynamischer Verweis auf die Anwendbarkeit der Satzung in die Textfestsetzungen übernommen - 2 Stellplätze pro Wohneinheit für Gebäude mit bis zu 3 Wohnungen, ab der 4. Wohneinheit 1,5 Stellplätze-.

5.2 Garagen und Carports

Der Bebauungsplan enthält keine Regelungen zu Garagen und Carports. Es stellt sich daher die Frage, ob nicht aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der einzuhaltende Abstand zwischen Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt werden sollte:

Garagen und auch nur einseitig geschlossene Carports sind gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um 5,00 m zurückzusetzen. Bei Eckgrundstücken beträgt der Abstand der Garagen bzw. Carportseitenwand zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 3,0 m.

Vollständig offene Carports (Überdachte Stellplätze) können unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, wobei die vorderen Stützpfeiler einen Mindestabstand von 1,00 m zu dieser einhalten müssen."

5.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen (ohne Folie, Vlies o.ä.) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien für die Oberflächengestaltung ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Wege und Terrassen."

Diese Regelung wird wie folgt begründet:

Die Festsetzung gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB), dient dem Klimaschutz sowie der Klimaanpassung (§§ 1 Abs. 5 S. 2, 1a Abs. 5 BauGB) und trägt wesentlichen Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB Rechnung. Da bereits durch Gebäude und sonstige bauliche Anlagen regelmäßig eine umfangreiche Flächenversiegelung stattfindet, sind die verbleibenden Freiflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Dies vermindert Hitzestaus, unterstützt die Entwässerung und schafft Habitate für Tiere und Pflanzen. Neben der klassischen „Verschotterung“ sind auch andere, mono- tone Gestaltungen ökologisch nachteilig. Ferner stört das Einbringen von Folien, aber auch wasserdurchlässigen Materialien wie Vliese in den Boden die Bodenfunktionen und hat daher ebenfalls zu unterbleiben.

3. Vereinfachtes Verfahren - § 13a BauGB -

Das beschleunigte Verfahren kann auf Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden, die eine Grundfläche von weniger als 20 000 Quadratmetern festsetzen oder eine Grundfläche von 20 000 bis weniger als 70 000 Quadratmetern festsetzen, wenn aufgrund einer Vorprüfung des Einzelfalls die Einschätzung erzielt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat:

3.1 Das Plangebiet umfasst etwa 9,4 ha. wovon wiederum rund 15.250 m² Grün- und Kleingartenbereiche und 11.500 m² Sportplatzflächen sind, so dass von einer bereinigten Fläche von 67.250 m² auszugehen ist. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich mithin eine überbaubare bzw. bereits bebaute Fläche von zirka 26.900 m²,

3.2 Bei großflächigeren Bebauungsplänen (Grundfläche von 20 000 m² bis weniger als 70 000 m²) kann das beschleunigte Verfahren des § 13a BauGB auch angewendet werden, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis führt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

3.2.1 Die Gemeinde hat bei der Vorprüfung des Einzelfalls nur überschlägig abzuschätzen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Die Kriterien der Anlage 2 sind dabei zu berücksichtigen. Die **Anlage 2** hat die Aufgabe, der Gemeinde Kriterien für die Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls zu geben. Sie steckt den Untersuchungsrahmen sachgerecht ab. Die Kriterien der Anlage 2 sollen eine überschlägige und möglichst rasch durchführbare Prüfung ermöglichen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben wird, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind. Der Wortlaut der Anlage 2 ist eng an denjenigen der Anlage 4 zum Gesetz über die (UVP) angelehnt, was sicherstellt, dass sowohl in der Bauleitplanung, als auch im Fachplanungsrecht einheitliche Kriterien gelten.

Nur erhebliche Umweltauswirkungen sind zu berücksichtigen. Das Gesetz stellt sie in einen Zusammenhang mit der Abwägungserheblichkeit im Sinne der regulären Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 4. Dass abwägungsbeachtliche Umweltbelange als solche berührt sind, führt somit nicht etwa zu dem Ergebnis, dass das beschleunigte Verfahren nicht durchgeführt werden kann (vgl. aber demgegenüber Uechtritz BauR 2007, S. 479 f.). Das Gesetz spricht auch nicht davon, dass „keine“ abwägungserheblichen Umweltbelange berührt sein dürfen, sondern davon, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Dies ist dann das Ergebnis einer wertenden Einschätzung.

3.2.2 Nachstehende Kriterien sind anzuwenden, soweit auf Anlage 2 Bezug genommen wird.

1.1 Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf

1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;

1.3 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;

1.4 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, ein-

schließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;

1.5 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;

1.6 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

Im vorliegenden Fall soll ein Bebauungsplan aus den 1970iger Jahren neu gefasst und punktuell durch geringfügige Erweiterungen der überbaubaren Flächen, der Einführung von Firsthöhen, der Anhebung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude von 2 auf 3 usw. den heutigen gesetzlichen und tatsächlichen Rahmenbedingungen angepasst werden. Die unter Ziffer 1 genannten Merkmale werden von dieser auf die bebaute Ortslage beschränkten Fortentwicklung der Planung in einem kleinen Dorf nicht betroffen.

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;

2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;

2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);

2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;

2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;

2.6 folgende Gebiete:

2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 1 Absatz 1 Nummer 5 des Bundesnaturschutzgesetzes,

2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,

2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,

2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,

2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,

2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 41 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,

2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 des Raumordnungsgesetzes,

2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes hat keine, über das heute bereits vorgefundene Maß hinausgehende, Beeinträchtigungen oder Auswirkungen auf die unter Ziffer 2 aufgezählten Gebiete zur Folge. Im Vergleich zu Status quo ergibt sich nach Durchführung der Planung kein Mehr an Auswirkungen oder Belästigungen.

Der Schutz der im Plangebiet vorhandenen Denkmalzone sowie der kartierten Einzeldenkmäler wurde unverändert in die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen, während die Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten im Umfeld unverändert blieben bzw. durch die Einführung einer Firsthöhe den Ensemble- und Umgebungsschutz verbessern.

3.3 Zusammenfassend ist anzumerken, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge hat. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die relevante Grundfläche deutlich näher an den 20.000 m² der Ziffer 1 als den maximalen 70.000 m² der Ziffer 2 liegt.

Hinzu kommt, dass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ortslage" weder ein Vorhaben nach der Anlage 1 zum UVPG vorbereitet oder begründet wird noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 VI Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

4. Nach § 13a Absatz 1 Satz 1 ist das „beschleunigte Verfahren“ für Bebauungspläne der Innenentwicklung vorgesehen. Das Gesetz enthält hierzu eine Aufzählung von drei Anwendungsfällen, nämlich die

- „Wiedernutzbarmachung von Flächen“,
- die „Nachverdichtung“ sowie
- „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“

4.1 Ein Bebauungsplan mit diesen Gegenständen wird vom Gesetz als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ bezeichnet. Der Begriff „Innenentwicklung“ wird dabei als städtebaufachlicher Begriff vorausgesetzt und gesetzlich nicht definiert.

Die Nachverdichtung betrifft - im Sinne einer planerischen Aufgabe - die Fälle einer Erhöhung der Bebauungsdichte in einem schon bestehenden und besiedelten Bereich und damit vor allem die Fälle, in denen ganz oder teilweise bebaute oder für die Bebauung vorgesehene oder bebaubare Grundstücke, in größerem Zusammenhang auch in entsprechenden Stadtquartieren, einer intensiveren Nutzung zugeführt werden sollen; das Gleiche gilt, wenn innerhalb der besiedelten Bereiche bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Bereiche (zB für eine Hinterlandbebauung) einer Bebauung zugeführt werden sollen.

Die Ermöglichung einer intensiveren Nutzung des Grundstücks (VGH Kassel Ur. v. 25.9.2014- 4 C 1328/12.N, BeckRS 2015, 48314).

„Andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ ist als Auffangtatbestand zu verstehen (OVG Schleswig Ur. v. 29.8.2017 -1 KN 10/16, BeckRS 2017, 124357-. „Andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ sind alle Maßnahmen der Innenentwicklung, soweit sie nicht als Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung zu beurteilen sind. Hierunter können zB fallen die Umnutzung vorhandener besiedelter Bereiche, die Anpassung solcher Bereiche an heutige Nutzungsanforderungen und die gezielte Schaffung von Baurechten an bestimmten Standorten innerhalb des Siedlungsbereichs.

4.2 Im vorliegenden Fall führt die Zulassung einer Hinterliegerbebauung in einem Teilbereich sowie die generelle Erhöhung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude zu einer Nachverdichtung i.S.d. § 13 a BauGB. Hinzu kommt, dass das Bebauungsplangebiet durch die vorgesehenen Änderungen der überbaubaren Flächen, der Einführung einer Firsthöhe usw. den derzeitigen tatsächlichen und baurechtlichen Nutzungsanforderungen angepasst werden soll, so dass es auch um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Da somit die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB vorliegen, wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts usw. nach §§ 13a i.V.m. 13 III BauGB verzichtet. Um die Informationsmöglichkeiten der Fachbehörden und der Öffentlichkeit nicht zu schmälern, wurde von einem Verzicht auf die vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen.