

Anlage III – Begründung zur II. Änderung des Bebauungsplans „Mühlenweg“ der Ortsgemeinde Ruppach-Goldhausen

1. Abgrenzung des Änderungsbereiches

Das Änderungsgebiet umfasst das Grundstück Flur 1, Flurstück 2/5, Gemarkung Goldhausen.

2. Anlass der Planänderung

Der Bebauungsplan „Mühlenweg“ wurde im Jahr 1986 aufgestellt. Mit der I. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2021 wurde im Bereich des angesprochenen Grundstücks als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das von der Änderung des Bebauungsplanes betroffene Grundstück ist 1.342 m² groß. Zur Ausnutzbarkeit des Grundstücks ist die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,3 bzw. 0,6 festgesetzt worden. Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude beträgt derzeit 3.

Das auf dem Grundstück befindliche Gebäude stellt für die Ortsgemeinde eine historische Komponente dar. Das derzeit ungenutzte Wohngebäude mit Gaststätte und ehemaliger Pension sowie Einliegerwohnung mit separatem Eingang ist über 150 Jahre alt. Die Gaststätte war über 120 Jahre lang in Betrieb. Das Hauptgebäude selbst wurde bereits vor 1800 erbaut. Der Sockel und Keller bestehen teilweise aus Bruchsteinen, darüber Fachwerk. Der Gebäudekomplex wurde mit den Jahren häufiger renoviert, wird aber seit einigen Jahren nicht mehr genutzt und droht zu verfallen.

Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in Ruppach-Goldhausen besteht ein erhöhtes öffentliches Interesse, die bauliche Verdichtung und effiziente Nutzung bestehender Flächen zu fördern. Die Änderung des Bebauungsplans soll dazu beitragen, Wohnraum zu schaffen, ohne dabei in unbebauten Außenbereich oder landwirtschaftlich genutzte Flächen auszuweichen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass das Gebäude erhalten bleibt und in die geplante bauliche Entwicklung integriert wird.

Die geplante Erhöhung der Wohneinheiten sowie der GRZ und GFZ betrifft die Nachnutzung und den Ausbau des vorhandenen Gebäudes sowie ggf. Anbauten auf dem Grundstück. Es soll gewährleistet sein, dass die strukturelle Integrität und der historische Wert des alten Gebäudes nicht beeinträchtigt werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die vorhandenen räumlichen Potenziale bestmöglich zu nutzen, ohne den Charakter des alten Gebäudes zu verändern. Es werden keine baulichen Maßnahmen vorgenommen, die den Bestand gefährden oder zu einem Verfall führen könnten. Stattdessen wird das Gebäude modernisiert, renoviert und lediglich geringfügig angebaut, um den heutigen Wohnanforderungen gerecht zu werden.

Durch diese Vorgehensweise wird das alte Gebäude nicht nur erhalten, sondern auch einer sinnvollen Nutzung zugeführt, die zur Attraktivität des Wohnumfeldes beiträgt. Damit wird die Bebauungsplanänderung in Einklang mit den Zielen der Denkmalpflege und der nachhaltigen Ortsentwicklung gebracht.

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 brachliegende Flächen 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 größtenteils an den bisherigen Vorgaben zu orientieren, um grundsätzlich die bisherige Bebauungsstruktur beizubehalten. Gleichzeitig soll aber dafür Sorge getragen werden, dass das vom Zerfall bedrohte Gebäude einer geeigneten und wirtschaftlichen Nutzung zugeführt wird.

Letztlich besteht nach wie vor ein Bedarf an entsprechendem Wohnraum, wobei eine generelle Zulassung im gesamten Bebauungsplans von 6 Wohnungen pro Gebäude die bisherigen gewachsenen Strukturen sprengen würde, was bei der punktuellen Zulassung einer verdichteten Bebauung im Innenbereich nur in einem vertretbareren Umfang der Fall ist. Dementsprechend wurde die Änderung des Bebauungsplans auf das angegebene Grundstück beschränkt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grund- und Geschossflächenzahlen

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 erhöht, um die Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu gewährleisten bzw. dem geplanten und größtenteils so bestehenden Gebäude zu entsprechen. Die GRZ von 0,4 ermöglicht eine effizientere Ausnutzung der Grundstücksfläche. Dies ist insbesondere wichtig, um einerseits den vorhandenen Baulandressourcen gerecht zu werden und andererseits einer Zersiedelung entgegenzuwirken. Die Erhöhung der GFZ trägt dazu bei, den steigenden Bedarf an Wohn- und Arbeitsraum zu decken, ohne dass dafür neue Bauflächen ausgewiesen werden müssen. Eine kompaktere Bebauung fördert zudem den Erhalt von Freiräumen und Grünflächen in der Umgebung.

4. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes. Die Begrenzung auf Einzel- und Doppelhäuser verhindert eine übermäßige Verdichtung, gewährleistet eine angemessene Grundstücksgröße je Wohneinheit und entspricht dem vorherrschenden Zustand.

5. Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude

Die Regelung in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (bisher maximal 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus und 2 pro Doppelhaushälfte) sollen auf 6 pro Einzelhaus und 3 pro Doppelhaushälfte angehoben werden, da das Gebäude genügend Fläche für mehr Wohnraum bietet. Die Anhebung der Wohneinheiten soll dazu beitragen, dass das ungenutzte Gebäude in seiner Grundstruktur weitestgehend bestehen bleibt, gleichzeitig aber effizient genutzt werden kann. Die Erhöhung der Wohneinheiten ist ein integraler Bestandteil einer Sanierung und Modernisierung des betroffenen Gebäudes. Sie stellt sicher, dass der überwiegend erhaltenswerte Baubestand erhalten und gleichzeitig revitalisiert wird, um den drohenden Verfall zu stoppen. Darüber hinaus optimiert die Maßnahme die Flächennutzung, stärkt das Wohnraumangebot und schafft wirtschaftliche sowie soziale Mehrwerte. Damit leistet die Anpassung einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Ortsentwicklung, ohne die grundlegenden städtebaulichen Strukturen zu beeinträchtigen.

6. Verkehrsflächen

Die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt dient der verkehrlichen Ordnung und Sicherheit im Plangebiet. Durch die Vermeidung zusätzlicher Ein- und Ausfahrten wird das

Risiko von Unfällen, insbesondere durch Abbiegevorgänge und kreuzende Verkehrsströme, reduziert. Dies ist insbesondere an stark frequentierten Straßen, Kreuzungen oder in Bereichen mit eingeschränkten Sichtverhältnissen von Bedeutung.

7. Vermeidungsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan vorgesehene Regelung, dass erforderliche Rodungen von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Vegetationszeit – also im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar – durchzuführen sind, basiert auf einer sorgfältigen Abwägung ökologischer, rechtlicher und praktischer Erwägungen. Diese Festsetzung trägt dazu bei, das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wirksam umzusetzen und langfristig einen nachhaltigen Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen zu gewährleisten.

8. Pflanzbindung

Die festgelegte Pflanzbindung trägt zur nachhaltigen Entwicklung des Baugebietes bei. Sie sorgt nicht nur für eine attraktive und lebenswerte Gestaltung des urbanen Raumes, sondern leistet auch einen wichtigen Beitrag zur ökologischen Stabilität und zur Anpassung an zukünftige klimatische Herausforderungen. Durch diese Maßnahme wird sichergestellt, dass das städtebauliche Wachstum stets in Einklang mit den ökologischen und sozialen Erfordernissen steht.

9. Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Regelung in Bezug auf die notwendigen Stellplätze (2 pro Wohneinheit) sollen abweichend zur Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Ruppach-Goldhausen festgesetzt werden, um die Parksituation an der Hauptstraße zu entlasten und ein übermäßiges Parkaufkommen in diesem zentralen Bereich zu vermeiden. Ein hoher Anteil parkender Fahrzeuge auf der Hauptstraße führt häufig zu Verkehrsbehinderungen, erhöht das Unfallrisiko und beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität. Durch die Festsetzung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit werden Fahrzeuge gezielt aus der Hauptverkehrszone umgeleitet, was die Konfliktsituation reduziert. Es soll dementsprechend verhindert werden, dass sich Fahrzeuge in der Hauptstraße ansammeln und den Verkehrsraum verengen.

10. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

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

Vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen und demografischen Wandels soll durch die Anwendung des § 13a BauGB eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme erreicht werden. Demnach kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 1 Abs. 8 i.V.m. § 13a BauGB geändert werden, sofern auch die übrigen Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind.

Ziel der II. Bebauungsplanänderung ist es, eine innergemeindliche bebaute Fläche einer bedarfsgerechten Nachnutzung zuzuführen und einer intensiveren Nutzung bzw. Wohnraumverdichtung (u.a. durch Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten und Erhöhung der GRZ, GFZ). Daher handelt es sich bei der Überplanung der Fläche um eine Nachverdichtung i.S.d. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB. Die geplante Grundfläche der Planänderung umfasst weniger als 20.000 m², sodass auch die Voraussetzung gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB bereits erfüllt ist.

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 Westerwälder 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.

11. Verfahrensstand

Da die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vorliegen, wird auf die Erstellung einer Umweltprüfung sowie auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet. Als erster Verfahrensschritt wird daher die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur,
aufgestellt im Februar 2025