

Anlage 3 – Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Alberthöhe IV“ der Stadt Montabaur – Grundstück Warthestraße 4, Flur 51, Parzelle 308, Montabaur -

1. Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Das Grundstück Warthestraße 4, Montabaur - Flur 51, Parzelle 308 - ist 1.138 m² groß und aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Große Alberthöhe IV“ nur etwa zur Hälfte bebaubar. Die Eigentümerin beantragte daher, die überbaubare Fläche angemessen zu erweitern.



Das Flurstück ist zwei Seiten über die Ruwer- und die Warthestraße verkehrsmäßig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung der vergrößerten Baufläche kann daher auch über die Ruwerstraße sichergestellt werden.



2. Städtebauliche Bewertung

2.1 Ein Vergleich zwischen diesem Teilbereich der ursprünglichen Planung und der tatsächlichen Bebauung zeigt, dass es sich um das einzige Grundstück handelt, welches nur in einem so eingeschränkten Umfang bebaut werden kann bzw. bebaut wurde. So wurde z.B. der nördliche Grundstücksteil der östlich angrenzenden Parzelle dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb zugeschlagen und genutzt. Der westlich an der Ruwerstraße gelegene Bauplatz wurde deutlich intensiver bebaut als im damaligen Plan vorgesehen.

2.2 Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung des Planungsleitsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ könnte hier ohne größeren Aufwand eine angemessene und städtebauliche sinnvolle Nachverdichtung zugelassen, das Baufenster parallel zur Ruwerstraße bis auf

drei Meter an die Nachbarparzellen erweitert und der Bebauungsplan entsprechend angepasst werden.

2.3 Darüber hinaus würden die für die Restparzelle geltenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung übernommen und auch für die Erweiterung festgesetzt.

Die zunächst vorgesehene Ausweisung des Änderungsgebiets als allgemeines Wohngebiet wurde wieder zurückgenommen, um den gewachsenen Charakter der Bebauung als reines Wohngebiet mit einer ausschließlich auf das Wohnen fokussierten Nutzung zu erhalten und damit insbesondere auch dem sehr schmalen Straßenquerschnitt der Ruwerstraße Rechnung zu tragen und den durch sonstige Nutzungen zulässigerweise ausgelösten Ziel- und Quellverkehr zu vermeiden.

Dementsprechend wurden auch bezüglich der Art der baulichen Nutzung die für die Nachbarschaft geltenden Vorgaben vollständig für das neu geschaffene Grundstück übernommen und festgeschrieben. Auch die unmittelbare Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen Betrieb lässt diese Beurteilung zu, da die vorhandene und seit Jahrzehnten bestehende Gemengelage durch die Zulassung einer weiteren Wohnbebauung nicht grundsätzlich verändert wird.

2.4 Das Baufenster wurde in Ergänzung der vorgefundenen Baugrenzen in einem Abstand von 3 m parallel zur Ruwerstraße und den übrigen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die bisherige nördliche Baugrenze auf dem Grundstück wurde aufgehoben.

Ansonsten gelten die üblichen Abstandsflächen nach § 8 LBauO – insbesondere im Falle einer späteren Grundstücksteilung.

3. Verfahren

Das Änderungsverfahren kann als vereinfachtes Verfahren nach §§ 13/13a BauGB durchgeführt werden. Da nur ein Grundstück betroffen ist, die Grundzüge der Planung nicht tangiert werden und das Erschließungssystem unverändert bleibt, kann im Rahmen dessen auf die vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 I und 4 I BauGB verzichtet und direkt die Offenlage gemäß § 3 II BauGB beschlossen werden.

3.1 Werden durch die Änderung eines Bebauungsplanes – ergänzend zu den oben genannten Voraussetzungen – u.a. die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 i.V.m. 13 a BauGB anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 VI Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht.

3.2 Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Alberthöhe IV“ wird weder ein Vorhaben nach der Anlage 1 zum UVP vorbereitet oder begründet noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 VI Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

3.2 Es stellt sich daher die Frage, ob durch die Planänderung die Grundzüge der Planung berührt werden:

3.2.1 Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 9. März 1990 - [BVerwG 8 C 76.88](#) - zu der Frage, wann die Grundzüge der Planung tangiert sind, entschieden:

“Gemeint sind damit Abweichungen, die deshalb von minderem Gewicht sind, weil sie nur den - gleichsam formalen - Festsetzungsinhalt treffen, nicht hingegen auch das, was an Planungskonzeption diese Festsetzung trägt und damit den für sie wesentlichen Gehalt bestimmt. Solche Abweichungen von minderem Gewicht sollen die Rechtmäßigkeit der Herstellung einer

Erschließungsanlage nicht beseitigen, ebenso wie ihretwegen planungsrechtlich nur ein vereinfachtes Planänderungsverfahren stattzufinden braucht und bebauungsrechtlich die Erteilung einer Befreiung in Betracht kommt. Ob eine Abweichung von in diesem Sinne minderem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gekommenen planerischen Wollen. Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss - soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein - durch das planerische Wollen gedeckt sein; es muss - mit anderen Worten - angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.“

3.2.2 Mit Beschluss vom 15.03.2000 – 4 B 18/00 – wurde diese Rechtsprechung bestätigt.

3.3 Die Anwendung der oben dargestellten Rechtsprechung auf die beabsichtigte Bebauungsplanänderung ergibt, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Für dieses Ergebnis spricht, dass das planerische Leitbild der ursprünglichen Planungskonzeption – Art (es bleibt bei einem Wohngebiet - und Maß der baulichen Nutzung, Erschließung usw. - nicht verändert wird. Die ergänzenden Regelungen – Firsthöhe, Anzahl der Wohneinheiten – greifen die vorgefundene Bebauungs- und Nutzungssituation auf und tragen dazu bei, dass die angestrebte Neubebauung sich zwanglos in die Umgebung einfügt; greifen also den durch die Nachbarbebauung vorgegebenen Rahmen auf.

Wäre – im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts – die nun aufgegriffenen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Alberthöhe IV“ bekannt gewesen, hätte die Gemeinde unzweifelhaft bereits damals ein größeres Baufenster festgesetzt.

Hinzu kommt, dass die Änderung nur einen kleinen Teil des Planbereichs berührt. Die räumlichen Auswirkungen der Änderung reichen also nicht weit, sondern beschränken sich auf eine Parzelle. Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann daher verzichtet werden.

3.4. Da es sich mithin um eine kleinere Änderung mit nur geringen Auswirkungen auf das Plangebiet bzw. die umgebende Bebauung handelt, kann auf die Durchführung der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet und direkt die Offenlage gemäß § 3 II BauGB beschlossen werden.

Die nunmehr vorgeschlagene Änderung der Gebietsart von einem „allgemeinen“ in ein „reines“ Wohngebiet macht die Durchführung einer erneuten Offenlage nach § 4 a III BauGB erforderlich.