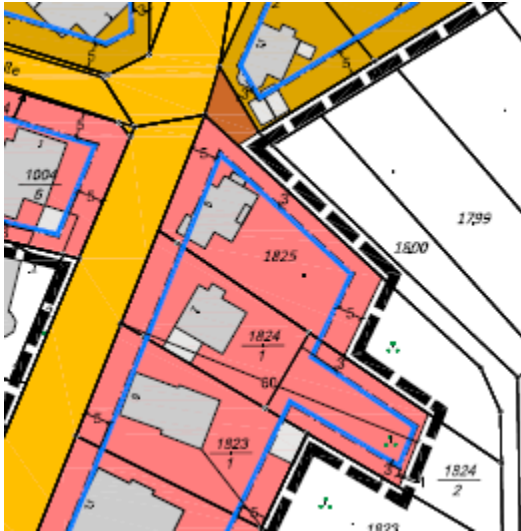


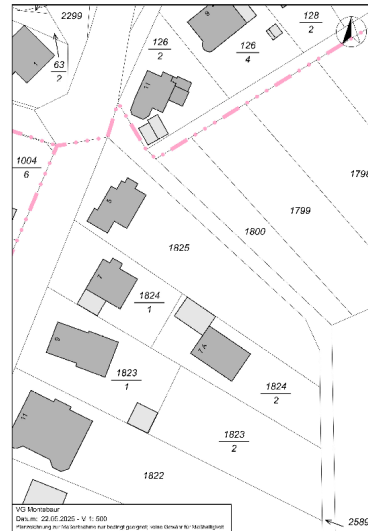
Anlage III – Begründung zur III. Änderung Brunnenstraße" der Ortsgemeinde Görgeshausen

1. Abgrenzung des Änderungsbereiches

Das Änderungsgebiet umfasst das Grundstück Flur 17, Flurstück 1825, Gemarkung Görgeshausen, welches mit einer Tiefe von etwa 45 m im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt.



Auszug Planzeichnung II. Änderung Bebauungsplan „Brunnenstraße“



Lageplan

2. Anlass der Planänderung

Das von der Änderung des Bebauungsplans betroffene Grundstück ist insgesamt 1.273 m² groß. Auf Antrag des Grundstückseigentümers soll die Baugrenze auf dem vorgenannten Grundstück in Richtung Osten um 5 m erweitert werden, um eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Brunnenstraße“ bleibt unverändert bestehen.

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 gesamte 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 (allgemeines Wohngebiet), die Grund- und Geschossflächenzahlen – 0,3/0,6 – usw. unverändert übernommen, d.h. es können nach wie vor, bei Grundstücken ab 500 m², 30 %, zuzüglich davon 50% (= 15 %) für den Bau von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten, also maximal 45 % versiegelt werden.

Beim Flurstück 1825 in der Flur 17 wurde die Baugrenze um 5 m bis an die Grenze des Bebauungsplans erweitert.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Das im Geltungsbereich nach § 4 BauNVO festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) soll erhalten werden.

Ausgeschlossen werden in diesem Bereich möglicherweise störende oder gebietsunverträgliche Nutzungen wie z.B. Schank- und Speiswirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe 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 bei einer Grundstücksgröße ab 500 m² mit 0,3 und bis 500 m² mit 0,4 sowie die Geschossflächenzahl ab einer Grundstücksgröße ab 500 m² mit 0,6 und bis 500 m² mit 0,8 bleiben erhalten.

3.4.2 Ausdehnung der überbaubaren Flächen

Insbesondere aufgrund der in der Zwischenzeit erheblich gestiegenen Baulandpreise wurde ein Antrag auf Erweiterung der bisherigen Baugrenze gestellt, um auf dem Grundstück ein weiteres Wohnhaus in zweiter Reihe errichten zu können.

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 § 1a 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 1825 in der Flur 17. 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 durch die ledigliche Verschiebung der Baugrenze nicht so intensiv bzw. nicht gegeben, da hierdurch keine Reduzierung von Freiflächen vorgenommen wird.

3.5 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

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

3.6 Höhe der baulichen Anlagen

Auch diese städtebaulich wichtige Rahmenbedingung sollte verbindlich vorgegeben werden. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudetopographie wird daher grundsätzlich eine Firsthöhe von 9,00 m, jeweils gemessen ab dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes – Schnittpunkt Außenwand – Urgelände – für angemessen und ausreichend erachtet.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenwerte dokumentieren den Geländezustand (Urgelände). Die im Plan dargestellten Höhen dienen rein der Dokumentation/Klarstellung.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachform, etc. bleiben bestehen.

3.7 Bauweise

Eine Hinterliegerbebauung / bebauung in zweiter Reihe wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zugelassen.

Für eine bebauung in zweiter Reihe sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Eine Hinterliegerbebauung / bebauung in zweiter Reihe im Sinne dieses Bebauungsplans 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 zwei 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 bzw. Doppelhaushälfte festgelegt.

4. Änderungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde in der anliegenden Planzeichnung dargestellt und umfasst die Parzelle 1825 in der Flur 17, Gemarkung Görgeshausen.

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. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht erweitert. Lediglich die Baugrenze wird bis an den Rand des Bebauungsplans erweitert.

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 vollständig auf eigene Kosten erfolgen. Die verkehrliche Andienung des maßgeblichen Flurstücks ist ausschließlich über die „Brunnenstraße“ zulässig, die Zufahrt über den gemeindlichen Wirtschaftsweg (braune Einfärbung) ist unzulässig. Entsprechende Vorgaben der Verbandsgemeindewerke wurden 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).

III. Änderung des Bebauungsplans „Brunnenstraße“ der Ortsgemeinde Görghausen

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, eine Bebauung in zweiter Reihe durch geringe Verschiebung der Baugrenze 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. Dies insbesondere auch deshalb, da die Nachbarschaft bereits durch eine Bebauung in zweiter Reihe geprägt ist und die Zweite-Reihe-Bebauung eine logische städtebauliche Fortsetzung der bestehenden Nutzung darstellt.

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.

Es kann daher ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, bei dem auf die Erstellung eines Umweltberichts und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden kann. Als erster Verfahrensschritt wird daher die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur,
aufgestellt im September 2025