

Anlage I – Begründung zur IX. Änderung des Bebauungsplanes „Christches Weiher“ für das Grundstück Flur 8, Parzelle 2073/7, Am Grubenfeld - Umwandlung einer privaten Grünfläche / Altlastenverdachtsfläche in eine überbaubare Fläche

1. Planinhalt

U.a. das Grundstück Flur 8, Parzelle 2073/7, 794 m² wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Christches Weiher“ im Jahre 1997 als private Grünfläche/Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen.

Die Eigentümerin hat nunmehr eine Änderung des Bebauungsplanes und eine Umwandlung in eine überbaubare Fläche beantragt.



2. Rechtliche Würdigung

2.1 Altlasten

2.1.1 Entsprechend einer aktuellen Auskunft aus dem Bodenschutzkataster des Landesamtes für Umwelt umfasst die kartierte Altablagerung nicht das fragliche, sondern lediglich die beiden nördlich bzw. westlich angrenzenden privaten bzw. öffentlichen Parzellen. Vor diesem Hintergrund würde zunächst aus bodenschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich nichts gegen eine Änderung des Bebauungsplanes sprechen.

2.1.2 Die zuständige Bodenschutzbehörde – SGD Nord, Regionalstelle Bodenschutz, wies in einer umfangreichen Stellungnahme auf die angrenzende kartierte Altablagerung und den durch 1995 erstellte Gutachten belegten Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen hin. Da somit Gefahren für das angrenzende, für eine Bebauung vorgesehene, Grundstück nicht ausgeschlossen werden können, ist die Altablagerung zu untersuchen und nachzuweisen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes gewährleistet sind. Die Untersuchung muss dabei einerseits die Auswirkungen der Altlast auf den potentiellen Bauplatz und andererseits Aussagen zu einer eventuell erforderlichen Sanierung beinhalten.

Die Antragstellerin muss also im Rahmen des beantragten Verfahrens durch ein geologisches Gutachten nachweisen, dass von der benachbarten Altlast keine konkreten Gefahren durch Ausgasungen, Grundwasserbeeinträchtigungen usw. für eine eventuelle Bebauung und die späteren Bewohner ausgehen.

2.1.3 Dies ist zwischenzeitlich erfolgt. Das beauftragte Ingenieurbüro hat in Abstimmung mit der SGD Nord – Regionalstelle Bodenschutz – ein Untersuchungsprogramm mit folgendem Inhalt erarbeitet:

1. Tritt im Rahmen der Bauarbeiten Schicht/Grundwasser auf, ist dieses zu fassen, zu untersuchen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
2. Die Aushubmaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten.
3. Die allgemeinen Nebenbestimmungen bei Erdarbeiten und Nutzungsänderungen im Bereich von Altablagerungen und Altstandorten der SGD Nord, Montabaur, ist zwingend zu beachten – siehe Anlage -.

2.2 Bergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz, weist daraufhin, dass im maßgeblichen Teilbereich H der Bebauungsplanänderung wurde im 19. Jahrhundert Brauneisenstein abgebaut und zu Konzentraten aufgearbeitet. Dabei fielen stark metallhaltige Rückstände an, die die heutigen nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz VO erfahrungsgemäß deutlich übersteigen. Der Grundstückseigentümer hat daher die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Bauantragsverfahren überprüfen zu lassen.

Aufgrund der bergbaulichen Nutzung besteht grundsätzlich die Gefahr einer möglichen Beeinflussung der Tagesoberfläche, z.B. durch geänderte Grundwasserhorizonte und/oder Setzungen.

Es wird daher die Einschaltung eines Baugrundgutachters bzw. eines Sachverständigen für Altbergbau empfohlen.

2.3 Baurecht

Baurechtlich erscheint es möglich, unter Wahrung einer ausreichenden Entfernung zum Altlastengrundstück, einer weitest gehenden Schonung der vorgefundenen Gehölzbestände und unter Einhaltung der landesbauordnungsrechtlich beachtlichen Grenzabstände von 3 m zu den Nachbarparzellen in der südöstlichen Ecke des fraglichen Flurstücks eine etwa 10 x 10 m große überbaubare Fläche für ein Einzelhaus mit maximal einer Wohneinheit auszuweisen.

Bei der Bewertung ist weiterhin zu berücksichtigen, dass die Grundstücke 2073/1, 2073/2 und 2073/8 im Eigentum der Familie der Antragstellerin stehen.

2.4 Naturschutz 1

Die mögliche Ausweisung eines Baufensters und die Bebauung hätten außerdem unter größtmöglicher Schonung der vorhandenen Gehölzbestände und ggf. entsprechenden Ersatzpflanzungen zu erfolgen.

2.5 Erschließung

Sowohl die verkehrliche Erschließung als auch die Ver- und Entsorgung müssen über die eigenen Grundstücke hergestellt und grundbuchrechtlich/ durch Baulast gesichert werden.

2.6 Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser ist, sofern der Nachweis über die Unbedenklichkeit der Altablagerung vorliegt und die Bodeneigenschaften für eine Versickerung geeignet sind, vor Ort zu versickern. Andernfalls ist die Planung bezüglich der Entsorgung des Niederschlagswassers frühzeitig mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Montabaur, abzustimmen und das Regenwasser nach Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken Montabaur in das vorhandene Trennsystem abzuführen.

2.7 Kosten

Alle im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten – Geologisches, ggf. arten/naturschutzrechtliches Gutachten, die Planung als solche usw. – müssten von der Antragstellerin übernommen werden, was durch den Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrages abgesichert wird.

3. Künftiger Planinhalt

Die bisherige Ausweisung einer privaten Grünfläche wird teilweise zurückgenommen und durch die Festsetzung einer kleineren überbaubaren Fläche ersetzt.

Für die Bebauung gelten grundsätzlich die Vorgaben des unmittelbar angrenzenden Teilbereichs „G“ – WA, Grundflächenzahl 0,3/Geschossflächenzahl 0,6, II Vollgeschosse, Firsthöhe 9,50 m – mit der Einschränkung, dass anstelle von 2 nur eine Wohneinheit wegen der besonderen Lage in zweiter Reihe angrenzend an rückwärtige Freiflächen der vorhandenen Wohnbebauung, zugelassen wird.

Zur Klarstellung wird daher ein neuer Teilbereich „H“ gebildet und in die textlichen/zeichnerischen Festsetzungen übernommen.

4. Bebauungsplan der Innenentwicklung/Naturschutz

4.1 Allgemeines

Das Baugesetzbuch wurde zum 01.01.2007 erneut geändert. U.a. wurde § 13 a eingeführt, der für Bebauungspläne der Innenentwicklung, d.h. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, ein beschleunigtes Verfahren begründet.

Nach der Legaldefinition in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein "Bebauungsplan der Innenentwicklung" also ein Bebauungsplan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. In Abgrenzung zu Bebauungsplänen, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen, erfassen Bebauungspläne der Innenentwicklung solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Einbezogen sind auch solche Bebauungspläne, die der Umnutzung von Bau- oder Grünflächen, der Überplanung von Außenbereichsinseln im Innenbereich o.ä. dienen.

4.2 Anwendungsmöglichkeiten

4.2.1 In Betracht kommen insbesondere Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Zu denken ist etwa an Erhöhung der Bebauungsdichte durch Zulassung einer Hinterlieger- oder 2. Reihe – Bebauung (Nachverdichtung), die Aktivierung von Baulücken oder - im Wege eines "Flächenrecyclings" - die Wiederverwendung von Flächen, die bisher gewerblich, industriell oder für Bahn oder Militär (Wiedernutzbarmachung) genutzt wurden.

Hinzu kommen „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ als Auffangtatbestand. Hierunter sind alle Maßnahmen zu subsumieren, die nicht der Wiedernutzbarmachung oder der Nachverdichtung dienen. Dazu zählen insbesondere die gezielte Schaffung von Baurechten an bestimmten Standorten, die Überplanung vorhandener nach § 30 oder 34 BauGB zu beurteilender Bereiche oder auch die Änderung/Beschränkung von Nutzungen oder vorhandener Bebauungspläne. Es sind also auch Abweichungen gegenüber bisherigen Zweckbestimmungen, z.B. Umwandlung von Gewerbe- in Wohnflächen, Grün- in Bauflächen usw. möglich. Der Begriff des Innenentwicklungs-Bebauungsplans schränkt die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten in keiner Weise ein – vgl. Krautzberger in: Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Kommentar zum BauGB, Rd.Nr. 24 ff. zu § 13 a -.

Der VGH Baden-Württemberg hat in diesem Zusammenhang mit Urteil vom 06.05.2011 – 5 S 1670/09 – eindeutig entschieden:

„Dass die Änderung der Nutzung im Bereich der vormaligen öffentlichen Grünfläche in eine Bau- und Verkehrsfläche eine andere Maßnahme der Innenentwicklung i. S. des § 13a Abs. 1 BauGB darstellt, ist offensichtlich. Hierunter fallen insbesondere auch innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen, die einer anderen Nutzungsart zugeführt werden sollen; hierfür kommen grundsätzlich auch Grünflächen in Betracht.“

4.2.2 Nicht zulässig ist dagegen eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens auf Bebauungsplanverfahren, die eindeutig nur eine Ausweisung von Bauland im bisherigen Außenbereich zum Inhalt haben und die nur aufgrund eines mittelbaren Ursachenzusammenhangs auch die Innenentwicklung positiv beeinflussen.

Der im Vorfeld des Gesetzgebungsverfahrens durchgeführte Praxistest kam zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Anwendung ausgeschlossen sei, wenn das Plangebiet durch angrenzende Außenbereichsflächen geprägt werde und nicht dem Siedlungskörper zugerechnet werden könne. Dies ergibt sich auch aus dem Wortlaut, da der Begriff der „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“ als Klammer für alle möglichen Anwendungsfälle verstanden werden muss. Grenzfälle sind gegeben, wenn es sich um Flächen handelt, die im Grenzgebiet zwischen Innen- und Außenbereich liegen und in denen bauliche Nutzungen entfallen sind. In diesen Fällen komme es – so das Ergebnis der Diskussion zwischen den Praxistestbeteiligten – darauf an, ob es sich noch um eine Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers oder um dessen Ausweitung handelt.

4.2.3 Situation des Änderungsbereichs

Bezogen auf die vorgefundene Situation im Änderungsgebiet kann begründet die Auffassung vertreten werden, dass es sich um eine Fläche handelt, die eindeutig durch die auf allen Seiten unmittelbar angrenzende Bebauung geprägt wird und lediglich den bestehenden Siedlungskörper innerhalb der durch die bereits vollzogene Siedlungsentwicklung vorgegebenen Grenzen arrondiert.

Für diese Auffassung spricht, dass die gesamte Zone von Straßen und Bauflächen umgeben ist. So bindet die Planung südlich und östlich an die vorhandene Wohnbebauung und die diese Bereiche erschließenden Straßen an. Westlich und nördlich wird die neue überbaubare Fläche durch eine bewaldete Altablagerung und eine öffentliche Grünfläche, an die sich weitere Wohnhäuser anschließen, begrenzt.

Das für eine Innenentwicklung zur Verfügung stehende Gebiet umfasst darüber hinaus lediglich ein Gebiet von rund 800 m².

4.2.4 Weitere Voraussetzungen

a) Positive Voraussetzungen

Positive Voraussetzung dafür, dass ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, ist es, dass bestimmte gestufte Schwellenwerte nicht überschritten werden, die sich nach der Größe der festgesetzten Grundfläche bestimmen. Grundfläche ist der Anteil eines Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO).

Bebauungspläne der Innenentwicklung, die in ihrem Geltungsbereich eine Grundfläche von bis zu 20000 m² festsetzen, sollen künftig generell im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind dabei mitzurechnen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. BauGB).

Hier

Bei einer Größe des Änderungsgebietes von rund 0,08 Hektar und einer Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich eine Grundfläche i.S.d. § 19 II BauNVO von rund 240 m². Daraus folgt, dass der maßgebliche Schwellenwert von 20000 m² weit unterschritten wird.

b) Negative Voraussetzungen

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur

Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ferner dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Hier

Aufgrund der Lage des Baugebietes, den Angaben des Landschafts- und sonstiger Fachpläne ergaben sich keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von FFH-Flächen oder Vogelschutzgebieten.

c) Ergebnis

Zusammenfassend kann also festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB vorliegen.

4.3 Rechtsfolgen

4.3.1 Erleichterungen bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verweist auf die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB, die für entsprechend anwendbar erklärt werden. Das heißt zunächst, dass im beschleunigten Verfahren ebenso wie beim vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann (vgl. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

4.3.2 Erleichterungen hinsichtlich Umweltprüfung und Überwachung

So bestimmt seitdem § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Ausnahmen hiervon regelt § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren: In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Diese Regelung soll dahingehend ergänzt werden, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erklärt auch diese für das vereinfachte Verfahren geltenden Verfahrenserleichterungen für das beschleunigte Verfahren für entsprechend anwendbar. Die Ausnahmen vom europarechtlich vorgegebenen Grundsatz, dass sämtliche Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind (§ 2 Abs. 4 BauGB), werden also über die Fälle des vereinfachten Verfahrens hinaus erweitert auf das beschleunigte Verfahren; auch die von diesem erfassten Bebauungspläne, also bestimmte Bebauungspläne der Innenentwicklung, unterliegen damit keiner förmlichen Umweltprüfung mehr.

4.3.3 Erleichterungen hinsichtlich des Entwicklungsgebots (§ 8 Abs. 2 BauGB)

4.3.4 Erleichterungen hinsichtlich der Ausgleichspflicht nach der Eingriffsregelung

Im Regelverfahren zur Aufstellung eines Bauleitplans sind nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und

Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen im Bauleitplan (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren; diese Ausnahme betrifft im Wesentlichen die Überplanung von Innenbereichssituationen (§ 34 BauGB), greift aber auch bei der Änderung eines Bebauungsplans.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20000 m² festsetzen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Diese Fiktion beinhaltet faktisch eine Freistellung der erfassten Bebauungspläne von der Ausgleichsverpflichtung. Nach der amtlichen Begründung des Gesetzentwurfs wird dies für notwendig erachtet, um die Praktikabilität der beschleunigt aufzustellenden kleinräumigen Bebauungspläne der Innenentwicklung zu erreichen. Im Hinblick auf die besonderen Merkmale dieser Bebauungspläne und das mit ihnen verfolgte Ziel, die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, wird diese Regelung für gerechtfertigt gehalten. Hiergegen ist zu Recht eingewandt worden, dass durch den Verzicht auf Kompensationsverpflichtungen (z. B. durch Entsiegelung) kein Beitrag zum Bodenschutz und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme geleistet wird. Der Gemeinde bleibt es unbenommen, trotz der gesetzlich vorgesehenen Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung nach allgemeinen Grundsätzen einen Ausgleich zu berücksichtigen und geeignete Festsetzungen zu treffen, da die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege entsprechend § 1 VI BauGB nach wie vor im Rahmen der Abwägung sachgerecht zu gewichten sind.

Hier

Eine naturschutzrechtliche Kompensation des Eingriffes ist mithin nicht erforderlich. Ob die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erforderlich wird, hängt von der einzuholenden Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises ab.

4.4 Um die Beteiligungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit und der Fachbehörden nicht zu schmälern, wird das Verfahren mit der Durchführung einer vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingeleitet.

In der Zeit vom .18.07. – 19.08.2022 fand die vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 I und 4 I BauGB statt. Anregungen von BürgerInnen wurden nicht vorgebracht. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurde insbesondere auf das Vorhandensein und den Umgang mit der benachbarten Altablagerung und dem vormaligen Bergbau hingewiesen. Demensprechend wurde vom Antragsteller in Abstimmung mit der SGD Nord durch ein Fachbüro ein Vorschlag zum Untersuchungsumfang bei Durchführung der Bauarbeiten erstellt.

Aufgrund dieser Anregungen bzw. der Hinweise zu den notwendigen Untersuchungen wurden die Textfestsetzungen und die Begründung zur IX. Änderung des Bebauungsplanes „Christches Weiher“ ergänzt, so dass im nächsten Schritt die Offenlage nach § 3 II BauGB beschlossen werden kann.

Diese wurde in der Zeit vom 14.08. – 15.09.2023 absolviert. Von Seiten der BürgerInnen wurden keine Anregungen übersandt und die Anmerkungen der Fachbehörden führten lediglich zu geringfügigen Anpassungen der Hinweise zu den Textfestsetzungen. Da der normative Teil des Bebauungsplanes unverändert bleibt, ist eine erneute Offenlage entbehrlich und die Bebauungsplanänderung kann mit dem Satzungsbeschluss beendet werden.