

Anlage I – Begründung zur II. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Eichendorffstraße“ der Stadt Montabaur

1. Planungsanlass

Die Zone zwischen der Eichendorffstraße und dem südlich verlaufenden Gelbach wurde in der Vergangenheit insbesondere kleingärtnerisch genutzt, weshalb die Verwendungsmöglichkeiten 2004 durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geregelt wurden. Im Rahmen dieser Planung wurde insbesondere die Errichtung von Gartenhäusern u.ä. innerhalb eines definierten Baufensters und mit festgelegten maximalen Größen zugelassen.

In Richtung Osten schließt sich an dieses Plangebiet ein Kinderspielplatz, ein weiteres unbebautes Grundstück und das gewerblich genutzte Gelände der Fa. Stendebach an. Die Eigentümer dieser im Innenbereich gelegenen und noch nicht baulich genutzten Parzelle beantragten Anfang 2013 die Zulassung einer Wohnbebauung, die zwischenzeitlich verwirklicht wurde.

Da alle Grundstücke derzeit vergleichbar genutzt werden, über die Eichendorffstraße erschlossen sind und ähnliche topographische Verhältnisse aufweisen, wurde den Jahren 2013 – 2017 in Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern für Teilbereiche eine Wohnnutzung zugelassen. U.a. die Parzelle 179/3 wurde damals auf Wunsch der Betroffenen ausgespart. Im Rahmen der II. Änderung des Bebauungsplanes „Eichendorffstraße“ soll nun ebenfalls wohnbauliche Verwendung ermöglicht werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die II. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden allgemeinen Wohngebietes.

Dabei wurde der Überplanung dieser Innenentwicklungszone der Vorrang vor einer weiteren Zersiedelung des Außenbereiches mit den sich daraus ergebenden Problemen für Natur- und Landschaft, die Erweiterung der Infrastrukturanlagen (Straße, Kanal, Wasser usw.) mit den sich daraus ergebenden Folgekosten eingeräumt und dem Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung Rechnung getragen.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Die Fläche des Plangebietes beträgt rund 0,3 Hektar. Davon sollen maximal etwa 900 m² zu Wohnbauland entwickelt werden. Die genaue Abgrenzung der Planung und der überbaubaren Flächen ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

3.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet ist geprägt durch eine intensive kleingärtnerische Nutzung und eine Vielzahl von Garten-, Gerätehäusern usw. Darüber hinaus kommt dem auf einer aufgeschütteten Fläche errichteten Spielplatz eine dominierende Funktion zu.

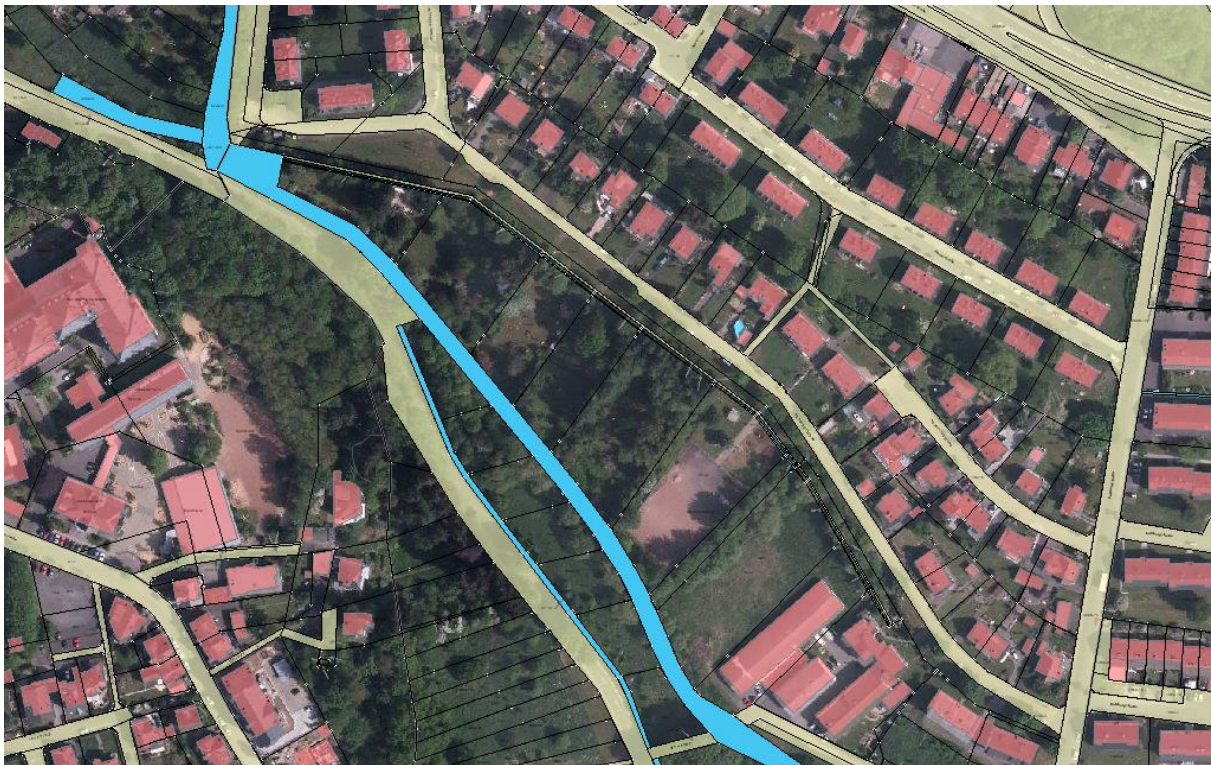


Abbildung 1: Plangebiet mit umgebender Bebauung

4. Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen

4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur stellt das Plangebiet als private Grün- bzw. Spielplatzfläche dar. Auf zwei Seiten schließen sich Wohnbauflächen, in Richtung Süden der Aubach und in Richtung Osten eine Mischbaufläche an.

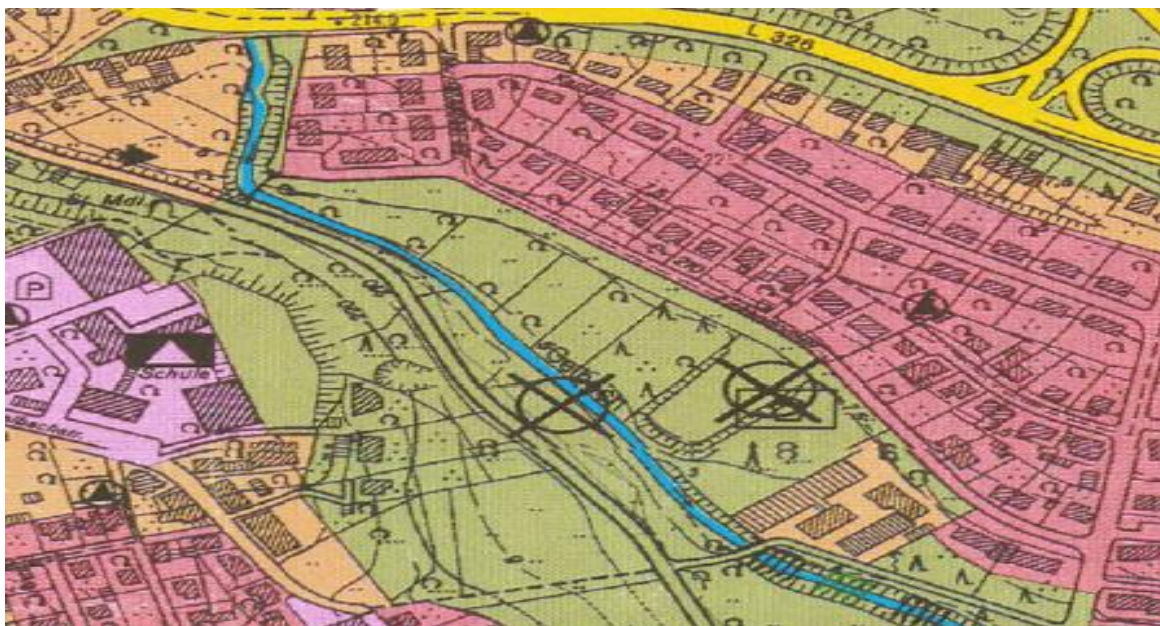


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur – ohne Maßstab

Die Verbandsgemeinde Montabaur beabsichtigt, den Flächennutzungsplan gemäß § 13 a II BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die Umwandlung der Nutzungsart Sportplatz/Grünfläche in

Wohngebiet in einem von Wohnbebauung umgebenen Bereich nicht beeinträchtigt wird. Die übrigen Voraussetzungen des § 13 a BauGB liegen ebenfalls vor – vgl. unten Ziffer -.

4.2 Bestehende Baurechte

Das Plangebiet liegt im Moment noch im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne „Eichendorffstraße“. Die das Änderungsgebiet betreffenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden daher grundsätzlich durch den neuen Plan ersetzt, damit aufgehoben und wirkungslos.

Dies gilt jedoch ausdrücklich nicht für die Flächen, für die im Rahmen der II. Änderung und Erweiterung keine wohnbauliche Verwendung zugelassen wird – Parzellen 166/3 und 166/4 -, die nach wie vor entsprechend den Regelungen des Grundbebauungsplanes für eine Kleingartennutzung und die Errichtung entsprechender Gartenhäuser genutzt werden können.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Das städtebauliche Konzept sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit zirka 2 Bauplätzen vor.

5.2 Die überbaubare Fläche beschränkt sich dabei auf den Bereich außerhalb der Überschwemmungszone und umfasst nur rund ein Drittel des Grundstücks, wodurch die wasserrechtlichen Belange – Hochwasserschutz – berücksichtigt wurden.

Diese Beschränkung des Baufensters führt auch zu einer Minimierung von natur- und artenschutzrechtlich relevanten Eingriffen, so dass die in der Bachaue gelegenen Feuchtzonen unangetastet bleiben.

5.3 Es wird grundsätzlich nur eine einreihige Bebauung parallel zur Eichendorffstraße zugelassen, um die Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten

Die für das restliche Plangebiet bereits geltenden Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen werden unverändert auch die Erweiterungsfläche übernommen, damit sich die damit zugelassene Bebauung zwanglos in die vorhandenen überwiegenden Einfamilienhausstrukturen einfügt und nicht als Fremdkörper empfunden wird.

Die verkehrliche Erschließung wird nur über die Eichendorffstraße zugelassen.

6. Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt. Besonders flächen-, verkehrsintensive bzw. auch zur Nachtzeit stattfindende Aktivitäten wie Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche usw. Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden ausgeschlossen. Hinzu kommt, dass diese Einrichtungen teilweise (Kirche, Gaststätte, Rathaus usw.) bereits im Ort vorhanden sind, so dass der entsprechende Bedarf gedeckt ist.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird in Bezug auf die spätere Grundstücksgröße auf angemessene 0,3 und die Geschossflächenzahl auf 0,6 bestimmt.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf maximal II und die Firsthöhe, gemessen vom Niveau der Eichendorffstraße in der Gebäudemitte, auf höchstens 9,50 m festgesetzt. Diese Vorgaben entsprechen in etwa den Regelungen des angrenzenden Baugebietes, so dass sich die Neubauten harmonisch in den vorgefundenen Bestand einfügen werden.

Bei Ausbildung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15 Grad Dachneigung wird die Gebäude- /Firsthöhe auf höchstens 7,50 m festgesetzt, um die städtebaulichen Auswirkungen eines durchgehenden, aufsteigenden Mauerwerks auf ein vertretbares Maß zu begrenzen.

6.1.3 Bauweise

Es wird nur eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Damit wird einerseits die in der Nachbarschaft vorherrschende aufgelockerte Bebauung fortgeschrieben und andererseits eine für die Grundstücksgrößen sowie das Ortsgefüge vertretbare Verdichtung ermöglicht.

6.1.4 Garagen und Stellplätze

Garagen und nur an einer Seite geschlossene Carports sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Auto- und Fußgängerverkehrs – insbesondere auch im Hinblick auf den unmittelbar angrenzenden Spielplatz nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, wobei die Blickbeziehungen zur Straße nicht durch Einfriedungen aller Art behindert werden dürfen.

Die sich daraus ergebende rückwärtige Beschränkung dient insbesondere der Reduzierung der Versiegelung von Grund und Boden durch die Anlage von Zufahrten.

Offene oder nur an der Rückseite geschlossene Carports sowie Stellplätze sind auch unmittelbar an der Erschließungsstraße statthaft.

6.1.5 Anzahl der zulässigen Wohneinheiten

Das Baugebiet soll über die bereits vorhandene und in diesem Bereich einseitig von Wohnbebauung umgebene Eichendorffstraße verkehrstechnisch erschlossen. Um mögliche Belästigungen für die dort Wohnenden durch den neuen Ziel- und Quellverkehr zu minimieren, unter Berücksichtigung des Querschnittes der Eichendorffstraße und der Nähe zum Aubach wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei pro Einzelhaus und eine pro Doppelhaushälfte beschränkt.

6.1.6 Natur- und Artenschutz

6.1.6.1 Um eine Durchgrünung des Plangebiets mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu gewährleisten, wurden gewisse Mindeststandards in Bezug auf die Anzahl und die Art der anzupflanzenden Gehölze festgelegt.

6.1.6.2 Die Ausweisung von gesonderten Kompensationsflächen ist nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt

6.1.6.3 Im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Betroffenheit besonders geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

a) Hinsichtlich der projektbedingten Betroffenheit von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten wurden die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit den europarechtlichen Vorgaben zum Artenschutz (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt.

Hierzu wurde ein Fachbeitrag Artenschutz mit einer Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG zur möglichen Betroffenheit für die besonders geschützten Arten durchgeführt. Die Prüfung berücksichtigt die europäischen Vogelarten und die Anhang-IV-FFH-Arten.

In diesem Zusammenhang wurden ein faunistisches Gutachten „Fledermausfauna“ und eine Sonderuntersuchung „Avifauna“ veranlasst.

Unter Berücksichtigung der artbezogen aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen (V1, V2) und der vorgreifenden Ausgleichsmaßnahme A1 kann für alle im Wirkraum des Projektes relevanten besonders geschützten Arten das Auftreten von projektbedingten Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

b) Vermeidungsmaßnahme V 1

Die Rodung von Gehölzbeständen ist zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zum Schutz der Niststätten besonders geschützter Vogelarten ausschließlich außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum 11. Oktober bis 31. Januar durchzuführen.

Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze dann keine aktuellen Bruten der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durchzuführen.

c) Vermeidungsmaßnahme V 2

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Rodungen quartierfähiger Bäume ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 1. November und 15. März, unter Beachtung der Regelung zur Avifauna (vgl. V1) jedoch im Zeitraum 1. November bis 31. Januar durchzuführen.

Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der Bäume dann keine Vorkommen der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durchzuführen. Bei einem Besatzbefund ist eine Rettungsumsiedlung unter fachkundiger Aufsicht vorzunehmen.

d) Ausgleichsmaßnahme A 1

da) Zum vorgreifenden Ersatz der durch Baumrodungen mit Höhlenpotenzial entstehenden Quartierverluste sind 6 Fledermausflachkästen im Umfeld des Projektstandortes (bis max. 500 m Umkreis) vor Rodung der Bäume anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Das Anbringen der Kästen ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung in Abstimmung oder Anleitung einer faunistischen Fachkraft bzw. der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises erfolgen.

db) Zum vorgreifenden Ersatz der durch Baumrodungen mit Höhlenpotenzial entstehenden Quartierverluste sind für den Erweiterungsbereich – Flur 2, Parzellen 179/3 und 179/4 - 2 weitere Fledermausflachkästen im Umfeld des Projektstandortes (bis max. 500 m Umkreis)

vor Rodung der Bäume anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Das Anbringen der Kästen ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung in Abstimmung oder Anleitung einer faunistischen Fachkraft bzw. der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises erfolgen.

dc) Allgemein gilt, dass die Hangorte mittels UMTS Koordinaten zu dokumentieren sind. Die Funktionalität der Ersatzquartiere ist mittels eines fünfjährigen Monitorings nachzuweisen. Sollten innerhalb dieser Zeit nicht mindestens 3 Flachkästen als Ersatzquartier angenommen worden sein, so sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises geie geeignetere Hangorte zu wählen.

Die Gehölzrodungen dürfen erst durchgeführt werden, wenn die Funktionsfähigkeit der Ersatzquartiere nachgewiesen ist.

6.1.6.4 Die Vermeidungsmaßnahmen V 1 und V 2 wurden vollständig und die Ausgleichsmaßnahme A 1 in einem an den Eingriff angepassten Umfang in die Textfestsetzungen übernommen.

6.1.7 Planzeichnung

6.1.7.1 Private Grünflächen

Die Zone zwischen dem Baufenster und der Plangebietsgrenze wird als private Grünfläche bzw. Sonderbaufläche ausgewiesen. Dort sind – entsprechend den Vorgaben des Grundsbebauungsplanes „Sondergebiet Kleingartennutzung“ aus dem Jahre 2004 – nur die dort näher definierten Kleingarteneinrichtungen zulässig.

Eine darüber hinausgehende Bebauung – auch mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen usw. – ist ausgeschlossen.

6.1.7.2 Öffentliche Grünflächen

Die auf den öffentlichen Grünflächen – siehe Planeintrag Grundstück Flur 2, Parzellen 146/67 (tlw.) und 186/1 – vorhandenen Gehölzbestände sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

6.1.7.3 Hochwasserlinie

a) Die Hochwasserlinie wurde nachrichtlich dargestellt, da sie außerhalb des Änderungsgebietes liegt und die überbaubaren Flächen außerhalb der dadurch definierten Überschwemmungszone liegen.

Die überbaubare Fläche beschränkt sich dabei auf den Bereich außerhalb der Überschwemmungszone und wurde im Vergleich zum ersten Planentwurf um etwa 10 m in Richtung verkleinert. Damit wurde den Forderungen der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises bzw. der Regionalstelle Wasserwirtschaft der SGD Nord entsprochen, die im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermins im Juli 2015 nur bei Verkleinerung des Baufensters und damit der Schaffung eines größeren Abstandes zur Hochwasserlinie auf die Erstellung eines Wasserspiegellagengutachtens verzichteten.

Dieser Vorgabe wurde durch die Änderung der Planzeichnung und die deutliche Zurücknahme der gewässerseitigen Baugrenze entsprochen.

b) Die festgesetzte Überschwemmungsfläche entspricht nur der alten preußischen Hochwasserlinie und stellt nicht die tatsächlich überflutete Fläche bei Hochwasser dar. Die zukünftigen Eigentümer sollten sich daher der potentiellen Gefahr durch Hochwasser für die

Wohnbebauung bewußt sein, da auch ein größeres Hochwasserereignis nicht ausgeschlossen werden kann.

Es darf keinerlei Bebauung im Überschwemmungsgebiet stattfinden bspw. durch Gartenhütten, Zäune etc., eine Ausnahmegenehmigung ist sonst bei der Wasserbehörde separat zu beantragen. **Die Ablagerung von Baum-, Grünschnitt oder Rodungsmaterialien usw. im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist untersagt.**

6.1.7.4 Leitungsrechte

Am nördlichen Rand des Plangebietes – Übergangsbereich Privatgrundstücke – öffentliche Verkehrsfläche - verläuft ein Kanal der Verbandsgemeindewerke dessen Schutzstreifen in die straßenseitige nicht überbaubare Fläche hineinragt. Eine Überbauung mit Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen usw. ist zulässig.

6.1.8 Forst

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich Wald i.S.d. des Landeswaldgesetzes, welcher im Rahmen der Bebauung gerodet werden muss. Nach Abwägung des öffentlichen Interesses zur Erhaltung des Waldes und der Anhörung der fachlich berührten Behörden als Träger öffentlicher Belange, wurde nach § 14 (5) LWaldG eine Umwandlungserklärung unter folgenden naturschutz- und wasserrechtlichen Bedingungen erteilt:

1. Die als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind mit der Signatur „Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ zu versehen

2. Der Bereich des Überschwemmungsgebietes ist von den anfallenden Rodungsmaterialien freizuhalten. Eine Lagerung von Baum oder Grünschnitt innerhalb des Überschwemmungsgebietes darf nicht erfolgen.

Beachtlich ist außerdem, dass die Rodung von Wald auch nach Erteilung der Umwandlungserklärung gemäß § 14 (5) LWaldG einer Umwandlungsgenehmigung bedarf.

6.1.9 Landesarchäologie

6.1.9.1 Verdacht auf archäologische Fundstellen

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stufen wir den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

6.1.9.2 Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1 Dachformen und Dachneigungen

Um modernere Dachformen und außerdem den Bau von energiesparenden Gebäudetypen zu erleichtern, werden alle Arten geneigter Dächer mit Dachneigungen zwischen 0 – 45° zugelassen.

6.2.2 Einfriedungen

Um überdimensionierte Einfriedungen, die sich nicht in die eher offen gehaltene Umgebungsbebauung integrieren würden, auszuschließen und darüber hinaus auch Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs zu vermeiden, wurde die Höhe und die Arten dieser Einfriedungen reglementiert.

6.2.3 Stellplätze

Deklaratorisch wurde bestimmt, dass pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen sind. Diese Vorgabe entspricht der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Montabaur.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die städtebaulichen Auswirkungen der Planung können als gering angesehen werden. Anstelle eines durch Kleingärten und die dazugehörenden Einrichtungen intensiv genutzten Geländes wird nun auf Teilflächen ein kleines Baugebiet entwickelt.

Das gesamte Quartier ist bereits durch die umgebende und unmittelbar benachbarte Wohnbebauung geprägt und fügt sich mit den oben erläuterten bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben in diese Strukturen ein.

Das Plangebiet ist auch durch die Nähe zum Kinderspielplatz und die damit in Zusammenhang stehenden Belästigungen gekennzeichnet. Diese sind auch in Zukunft als sozial adäquat und einem Wohnbaugebiet immanent hinzunehmen.

7.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Das gesamte Baugebiet mit nach der Bebauungsplanänderung maximal 8 - 10 Bauplätzen wird über die Eichendorffstraße erschlossen. Dadurch wird gewährleistet, dass der neu entstehende Ziel – und Quellverkehr in zwei verschiedene Richtungen über bereits bestehende öffentliche Straßen abfließen kann.

Mithin werden die betroffenen Nachbarparzellen nicht erstmalig mit Lärm und sonstigen Verkehrsimmissionen konfrontiert. Die mit der Neuausweisung verbundene Zunahme der Verkehrsbewegungen ist als gering und damit zumutbar anzunehmen. Besondere Maßnahmen des Lärmschutzes sind daher nicht erforderlich.

7.3 Ver- und Entsorgung

7.3.1 Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser kann über die vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden.

Die Beseitigung des Schmutzwassers und des Niederschlagswassers erfolgt über den bestehenden Mischkanal der Verbandsgemeindewerke bzw. – wie bisher – durch eine breitflächige Versickerung auf den dem Aubach vorgelagerten Grundstücksflächen.

Die Schaffung eines Trennsystems mit einem Ausgleich der Wasserführung zur Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers ist wegen des damit verbundenen unverhältnismäßig hohen finanziellen Aufwands und des Verlusts an sowieso sehr knappen Baulandflächen nicht realisierbar. Somit wird auch den Vorgaben des Landeswassergesetzes Rechnung getragen, welches eine Verwertung oder Versickerung sowie die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer nur bei vertretbarem Aufwand vorsehen.

Weiterhin ist zu beachten, dass bereits ein Teil der neu entstehenden Bauplätze auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 34 BauGB hätte bebaut und an das bestehende Mischsystem angeschlossen werden können.

7.3.2 Die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises weist darauf hin, dass das anfallende Niederschlagswasser in vollem Umfang auf dem eigenen Grundstück zu verwerten oder zu versickern ist. Sollte eine Einleitung des überschüssigen Wassers in Gelbach erfolgen ist eine entsprechende Genehmigung beim Westerwaldkreis zu beantragen.

8. Baugrund/Bodenbeschaffenheit

Aufgrund der Nähe zum Gelbach, den dort vorgefundenen Feuchtbereichen und dem entsprechend höher anstehenden Grundwasser wird vor Baubeginn die Durchführung von Baugrunduntersuchungen zur Ermittlung der Bodenbeschaffenheit, der Tragfähigkeit und eventueller Abdichtungsmaßnahmen gegen drückendes Grundwasser empfohlen.

9. Grunderwerb/Sicherung der Erschließung

Der Änderungsbereich ist derzeit durch verschiedene kleinere städtische Graben- und sonstige Parzellen von der Eichendorffstraße räumlich getrennt. Um die notwendige Erschließung sicherzustellen ist es daher erforderlich, dass die fraglichen Flurstücke von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf der gesamten straßenseitigen Breite ihrer jeweiligen Parzellen von der Stadt erworben und mit den eigentlichen Baugrundstücken vereinigt werden. Erst dann kann eine gesicherte Erschließung bestätigt und eine Baugenehmigung erteilt werden.

10. Bebauungsplan der Innenentwicklung/Naturschutz

10.1 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.

10.2 Anwendungsmöglichkeiten

10.2.1 In Betracht kommen insbesondere Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachge-

fallene 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.“

10.2.2 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 Grenzbereich 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.

10.3 Situation des Baugebietes

Bezogen auf die vorgefundene Situation im geplanten Baugebiet kann für den Planbereich begründet die Auffassung vertreten werden, dass es sich um eine Fläche handelt, die eindeutig nicht durch angrenzende Außenbereichsflächen geprägt wird und lediglich den bestehenden Siedlungskörper innerhalb der durch die bereits vollzogene Siedlungsentwicklung vorgegebenen Grenzen arrondiert.

Für diese Auffassung spricht, dass die gesamte Parzelle in einer für ein Wohngebiet typischen Weise auf drei Seiten von Bebauung umgeben ist. So bindet die Planung nördlich, östlich und westlich an die bestehende Wohn- bzw. Gewerbebauung an, greift diese in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen auf und aktualisiert sie unter Berücksichtigung heutiger rechtlicher und tatsächlicher Gegebenheiten. In Richtung Süden wird die Fläche den

Aubach, der die Grenze zum unverplanten Außenbereich bildet, begrenzt. Das für eine Innenentwicklung zur Verfügung stehende Gebiet grenzt damit an keiner Seite an den Außenbereich an oder ragt in diesen hinein. Es wird bereits baulich genutzt und ist über die Eichendorffstraße in vollem Umfang erschlossen.

10.4 Weitere Voraussetzungen

10.4.1 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 Plangebietes von rund 0,3 Hektar, verbleibt unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl von 0,3 und des vorgesehenen Baufensters eine für bauliche Zwecke nutzbare Grundfläche i.S.d. § 19 II BauNVO von etwa 900 m². Daraus folgt, dass der maßgebliche Schwellenwert von 20000 m² weit unterschritten wird.

10.4.2 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 sowie den im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Eichendorffstraße“ erstellten artenschutzrechtlichen Gutachten ergaben sich keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von FFH – Flächen oder Vogelschutzgebieten.

10.4.3 Ergebnis

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

10.5 Rechtsfolgen

10.5.1 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).

10.5.2 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.

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

10.5.4 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 Landespflge entsprechend § 1 VI BauGB nach wie vor im Rahmen der Abwägung sachgerecht zu gewichten sind.

10.6 Bebauungsplanverfahren

Wie oben festgestellt, kann das Verfahren zur II. Änderung des Bebauungsplanes „Eichendorffstraße“ als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Daraus folgt insbesondere, dass kein Umweltbericht erstellt werden muss, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich i.S.d. § 1a III BauGB nicht erforderlich ist, der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst und auf die vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden kann.

Um die Beteiligungsmöglichkeiten der BürgerInnen und der Träger öffentlicher Belange nicht zu schmälern, soll die Planung mit dem Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 I und 4 I BauGB eingeleitet werden.

Anschließend wurde in der Zeit vom 25.07. – 25.08.2021 die Offenlage nach § 3 II BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen führen nur zu einer Klarstellung und Konkretisierung in Bezug auf die bereits in der Planzeichnung enthaltenen öffentlichen Grünflächen, des bestehenden Erhaltungsgebotes und der ergänzenden Ausweisung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Hinzu kommt, dass von dieser Ergänzung ausschließlich städtische Flächen betroffen sind, so dass keine erneute Offenlage absolviert werden muss und das Verfahren zur II. Änderung des Bebauungsplanes „Eichendorffstraße“ mit dem Satzungsbeschluss beendet werden kann.