

## **Anlage 2– Begründung zur IV. Änderung des Bebauungsplanes „In der Au“, Montabaur**

### **1. Planungsanlass und Planungsziel**

Der Bebauungsplan „In der Au“ wurde zuletzt 2024 geändert.

#### **1.1 Anzahl der Vollgeschosse/Firsthöhe**

Inhalt der damaligen III. Änderung war zunächst die Schaffung von Baurecht für einen Mix aus einer verdichteten Wohnbebauung in sechsgeschossigen Gebäuden im Bereich des Aubbaches, einer Parkanlage und daran anschließenden weiteren Büronutzungen/Parkhaus.

Diese Überlegungen wurden dann vom Investor aufgrund der gestiegenen konkreten Nachfragen nach weiteren Büroflächen wieder aufgegeben, so dass die bisher dafür geltenden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung – insbesondere zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse – V – und der Firsthöhe – 18,50 m - weiter gelten sollten.

Versehentlich wurde der ursprüngliche Entwurf der Textfestsetzungen mit der Zulassung von 6 Vollgeschossen bzw. 20,00 m Firsthöhe nicht auf 5 Vollgeschosse und 18,50 m Firsthöhe angepasst, so dass diese – nicht gewünschte Regelung – nunmehr als Satzung beschlossen und rechtsverbindlich wurde.

Da zum einen ein großer Teil der Bürohäuser bereits fünfgeschossig errichtet wurde und der Investor auch keine sechsgeschossigen Gebäude bauen möchte, wird vorgeschlagen, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wieder auf 5 und die Firsthöhe auf 18,50 m zurückzunehmen, um damit auch den Eingriff ins Orts- und Landschaftsbild zu minimieren und die bisher städtebaulich einheitliche Bebauung im Bereich der Bahnallee fortzusetzen.

#### **1.2 Stellplätze**

Darüber hinaus wurde zwischenzeitlich beschlossen, auch die bisher noch öffentlichen Stellplätze am nordwestlichen Rand der Bahnallee bis zu dem dortigen Kreisel zu veräußern, damit diese zukünftig zur Deckung des Stellplatzbedarfs der Büronutzung verwendet werden können.

Im Rahmen der IV. Änderung des Bebauungsplanes „In der Au“ wird daher auch die bisherige Festsetzung als öffentliche Parkplatzanlage zurückgenommen und die fragliche Zone als privater Parkplatz ausgewiesen.

### **2. Verfahren**

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 BauGB anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 VI Nr. 7 b BauGB genannten Schutzwerte besteht.

**2.1** Durch die IV. Änderung des Bebauungsplanes „In der Au“ wird weder ein Vorhaben nach der Anlage 1 zum UVPG vorbereitet oder begründet noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 VI Nr. 7 b BauGB genannten Schutzwerte vor.

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

**2.2.1** 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 statzufinden 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.“

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

**2.3** 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 und Maß der baulichen Nutzung, Erschließung usw. - nicht verändert wird.

Wäre – im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts – die nun aufgegriffenen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung bzw. der letzten Änderung des Bebauungsplanes „In der Au“ bekannt gewesen, hätte die Gemeinde unzweifelhaft bereits damals auf die – sowieso versehentlich erfolgte – Zulassung von 6 Vollgeschossen/Firsthöhe von 20,00 m verzichtet und die Stellplätze nicht als „öffentliche“, sondern als „privat“ festgesetzt.

Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann daher verzichtet werden.

**2.4.** 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.