

Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplans „Montabaurer Straße“

1. Wesentliche Inhalte, Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis

Der Bebauungsplan „Montabaurer Straße“ wurde im Jahre 2003 neu aufgestellt. Er überplant die Bebauung nordwestlich der Hauptstraße am Ortseingang von Neuhäusel. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest und schließt Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aus.

Aufgrund der demografischen Entwicklung der Gesellschaft und der zunehmenden Nachfrage nach Betreuungs- und Pflegeangeboten soll im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplans „Montabaurer Straße“ ein Teilbereich WA1, bezogen auf das Flurstück 66/4, Flur 3, gebildet und damit Baurecht für einen Pflegedienst / eine Tagespflegeeinrichtung geschaffen werden. Zu diesem Zweck werden in dem maßgeblichen Teilbereich WA1 künftig Anlagen für soziale Zwecke zugelassen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke bleiben weiterhin ausgeschlossen, da es sich hierbei regelmäßig um große bauliche Anlagen handelt, für die sich in dem überwiegend bebauten Gebiet kein Bedarf ergibt.

1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Der Änderungsbereich erstreckt sich auf das gesamte Plangebiet „Montabaurer Straße“ im Maßstab 1:1000.

2. Inhalt der Planänderung

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gelten für die im gesamten Planbereich liegenden Flächen die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Montabaurer Straße“

Für das Flurstück 66/4, Flur 3 wird ein Teilbereich WA1 gebildet. Nur in diesem Teilbereich sind - ergänzend zu vorgenannten Festsetzungen - Anlagen für soziale Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO künftig zulässig.

Nicht zulässig sind auch im Teilbereich WA1 Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

2.3 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Neben den allgemeinen Verkehrsflächen wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „Privatweg“ festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die Parzelle 13/24 in Flur 2. Es erfolgt lediglich eine Anpassung an die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse mit der Folge, dass die maßgebliche Fläche auch als Privatweg dargestellt wird.

2.4 Oberirdische oder unterirdische Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

In der Planurkunde des Ursprungsplans waren sämtliche, auf privaten Grundstücken vorhandene, unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen nicht zeichnerisch dargestellt.

Die im gesamten Plangebiet außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen werden nunmehr nachrichtlich dargestellt.

2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die fehlende Darstellung vorhandener unterirdischer Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen in der Planurkunde des Ursprungsplans hatte zur Folge, dass auch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB nicht zeichnerisch dargestellt waren.

Die nunmehr in der Planurkunde zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke Montabaur bzw. der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Koblenz festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen den zuständigen Versorgungsträgern für den Bau, die Unterhaltung, Instandhaltung und Erneuerung ihrer dort verlaufenden Versorgungsleitungen.

Im Bereich der Leitungsrechte ist grundsätzlich eine Trasse mit einer Mindestbreite von 3 m (je 1,5 m beidseits der Leitungsachsen) für anfallende Bau-, Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten von tiefwurzelnden Bepflanzungen, Aufschüttungen und Überbauungen freizuhalten.

Auch Einfriedungen im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzustimmen und bedürfen deren Zustimmung.

Ein Abweichen von den festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist nach Zulassung durch die betroffenen Versorgungsträger sowie der Ortsgemeinde Neuhäusel möglich.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung und erforderliche Maßnahmen

3.1 Städtebauliche Auswirkungen und Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bezieht sich auf ein bereits festgesetztes allgemeines Wohngebiet. Das bereits zulässige Nutzungsspektrum wird durch die vorliegende Planung nicht verändert. Lediglich für den neu gebildeten Teilbereich WA1 wird das zulässige Nutzungsspektrum gegenüber dem restlichen Plangebiet dahingehend geringfügig erweitert, dass hier Anlagen für soziale Zwecke für zulässig erklärt werden.

Die innerörtliche Verkehrssituation bleibt unverändert bestehen. Hinsichtlich der Zu- und Abfahrtssituation von den privaten Grundstücken auf die jeweilige Erschließungsstraße ergeben sich keine Änderungen.

Die Änderung bringt zudem auch keine beitragsrelevanten Auswirkungen mit sich.

3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der Planung sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden. Der Änderungsbereich ist bereits heute als allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen GRZ von 0,3

festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung bleibt nahezu unverändert bestehen. Die Bebauungsplanänderung hat keine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke zur Folge.

3.3 Kosten und Finanzierung sowie Bodenordnung

Der Ortsgemeinde entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Vereinfachtes Verfahren

Werden durch die Änderung eines Bebauungsplanes 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 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht.

4.1 Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Montabaurer Straße“ wird weder ein Vorhaben nach der Anlage 1 zum UVPG vorbereitet oder begründet noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

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

In ständiger Rechtsprechung wurden zur Frage, wann die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens vorliegen, folgende Ausführungen getroffen:

Der Begriff „Grundzüge der Planung“ bezieht sich auf den jeweiligen Bebauungsplan, der geändert oder ergänzt werden soll (Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 13 RdNr. 18). Nach der Rechtsprechung des BVerwG (vgl. Beschl. v. 15.03.2000 – 4 B 18.00 –, BauR 2001, 207, m. w. Nachw.) braucht nach diesem Merkmal nur ein vereinfachtes Planänderungsverfahren stattzufinden, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von mindermem Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht. Im Allgemeinen wird man davon ausgehen können, dass die planerische Grundkonzeption nicht berührt wird, wenn sich die Planänderung oder Planergänzung nur auf Einzelheiten der Planung beziehen – Krautzberger a.a.O. -.

Wäre – im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts – die nun aufgegriffenen tatsächlichen Verhältnisse, also die erhöhte Nachfrage nach Nutzungen, die auf Hilfe, Unterstützung, Betreuung und ähnliche fürsorgerische Maßnahmen ausgerichtet sind, bereits zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Montabaurer Straße“ bekannt gewesen, hätte die Ortsgemeinde bereits damals die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Die Abweichung liegt mithin im Rahmen dessen, was der Planer gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.

Auch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Privatweg, erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens.

Es kann daher ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, bei dem auf die Erstellung eines Umweltberichts und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden kann.

Aufgestellt:

Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, September 2023