

Anlage 3 – Begründung zur II. Änderung der Ergänzungssatzung „Bergstraße“, Ortsgemeinde Nentershausen

1. Hintergründe zum Erlass der Ergänzungssatzung „Bergstraße“

Für den Bereich des nördlichen Teils der Bergstraße wurde 2001 eine Ergänzungssatzung nach § 34 IV BauGB erlassen, da vermehrt Anträge auf Errichtung von Gebäuden in zweiter und auch dritter Baureihe gestellt wurden. Da die vorgefundenen rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten in gleicher oder ähnlicher Form auf fast alle nördlich der Bergstraße gelegenen Parzellen zutreffen, erschien es als notwendig, die weitere Bebauung durch begrenzende und klarstellende Regelungen zu ordnen.

Aus städtebaulicher und bauplanungsrechtlicher Sicht spricht auch nichts dagegen, die Bebauungsmöglichkeiten zu erweitern. Die betroffenen insgesamt vier Grundstücke sind jeweils rund 80 m tief und umfassen bis zu 2000 m² Fläche; bieten also genügend Raum um eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen.

Hinzu kommt, dass der gesamte Bereich im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist und von daher grundsätzlich für eine Bebauung zur Verfügung steht.

Weiterhin befindet sich der fragliche Bereich am Ortsrand von Nentershausen, so dass immer wieder die Zuordnung bestimmter Grundstücke zum Innen - oder Außenbereich Probleme bereitet.

Aus Gründen der Rechtssicherheit und Klarheit und um die Gleichbehandlung aller betroffenen Grundstückseigentümer zu gewährleisten, war es daher geboten, eine klare und unzweifelhafte Abgrenzung zwischen Innen - und Außenbereich zu treffen und damit auch die zur Beurteilung eines Bauvorhabens anzuwendenden Rechtsgrundlagen - §§ 34 oder 35 BauGB - festzulegen.

Im Rahmen dessen muss beachtet werden, dass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB richtet, wonach eine Bebauung möglich ist, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Fläche und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Problematisch ist bei Anwendung dieser Vorschrift, dass es keinen konkret festgelegten und damit objektiv sowie eindeutig bestimmbareren Rahmen für ein Bauvorhaben gibt, sondern nur auf den unbestimmten Rechtsbegriff des Einfügens abgestellt werden muss. Die Auslegung dieses Kriteriums führt dann nach der dazu ergangenen Rechtsprechung dazu, dass beispielsweise ein Vollgeschoß mehr als in der Umgebung noch zulässig ist, die Anzahl der Wohneinheiten nicht beschränkt werden kann usw.

Um diese Unwägbarkeiten auszuschließen, sowie bodenrechtliche und nachbarrechtliche Spannungen zu minimieren und einen konkreten Rahmen für eine Bebauung vorzugeben, war es erforderlich, in einer sogenannten Ergänzungssatzung zumindest die Eckpunkte für geplante Vorhaben wie Geschossigkeit, Gebäudehöhen, Anzahl der zulässigen Wohneinheiten u.ä. zu bestimmen, um spätere Auslegungsschwierigkeiten und eventuelle städtebauliche Missstände zu vermeiden. Außerdem wird durch eine solche Regelung eine an die vorhandene Bebauung angepasste Nutzung und Entwicklung gewährleistet.

Der Entwurf des Plangebietes wurde so zugeschnitten, dass die bisher vorgefundene Bauflucht, die insbesondere durch die bereits realisierten Vorhaben in zweiter Baureihe und den Wirtschaftsweg 118/1 vorgegeben wird, als maßgebliche Trennungslinie zwischen Innen- und Außenbereich angenommen wurde. Die südlich dieser Begrenzung liegenden Teilparzellen und Grundstücke sind dem Innenbereich und die nördlich verbleibenden Flächen dem Außenbereich zuzuordnen. Dadurch wird auch erreicht, dass sich ein einheitlicher, in Natur und Landschaft eingepasster, Ortsrand ausbildet.

§ 34 IV Nr. 3 BauGB normiert dazu, dass die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung der bebauten Ortsteile einbeziehen kann, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die städtebauliche Situation muss also so sein, dass sich aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereichs die Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen nach Art und Maß ergeben. Die Ergänzungssatzung findet ihre räumlichen Grenzen dort, wo entweder diese prägende Wirkung der angrenzenden Bebauung endet oder durch die Einbeziehung der Flächen ein umfassendes Planungsbedürfnis aufgeworfen wird. Das ist beispielsweise dann der Fall, wenn sich das Erfordernis der planerischen Ordnung im Erschließungsbereich mit der Regelung über Verkehrsanlagen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ergibt.

Darüber hinaus muss die Ergänzungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Diese Vorgabe des Gesetzgebers schließt insbesondere die Einbeziehung größerer Außenbereichsgebiete aus, da für solche Bereiche das Erfordernis einer Bauleitplanung besteht.

Diesen gesetzlichen Regelungen wurde durch die oben beschriebene Abgrenzung des Plangebietes Rechnung getragen. Die jetzigen Regelungen ermöglichen jedem Grundstückseigentümer mit ausreichenden freien Flächen wenigstens ein zweites Haus mit einem der vorhandenen Bebauung nahezu entsprechendem Bauvolumen zu errichten.

Außerdem kann die Bergstraße aufgrund ihres Ausbauzustandes, der Straßenbreite, der Einmündungssituation auf die stark befahrene Koblenzer Straße, der vorhandenen Bebauung/Nutzungen usw. den anfallenden Ziel- und Quellverkehr gerade noch ordnungsgemäß abwickeln. Die Errichtung von Gebäuden mit einer größeren Anzahl von Wohnungen würde die Erschließungssituation weiter verschlechtern, so dass es für eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich war, auch die Anzahl der Wohneinheiten pro Haus verbindlich festzulegen. So wurde im Rahmen der I. Änderung auch die Anzahl der Wohneinheiten pro Haus in der ersten Bauzeile verbindlich festgelegt.

Bei der Entscheidung über die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude sowie von daran angepassten Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung waren nach § 1 BauGB die unterschiedlichsten Belange zu ermitteln und gegen- sowie untereinander abzuwägen. So waren im vorliegenden Fall zumindest die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und das Eigentumsrecht mit den Anforderungen an eine ausreichende Erschließung – Verkehrsbelange – gleichberechtigt/gleichwertig gegenüberzustellen.

Daneben spielten die Grundstücksgrößen sowie die aktuell im Plangebiet zugelassenen Nutzungen eine Rolle, um eine sich insgesamt einfügende Bebauung zu erreichen, die auch eine Schlechter- oder Besserstellung einzelner Betroffener vermeidet. Letztlich hat der Satzungsgeber auch für eine geordnete städtebauliche Entwicklung Sorge zu tragen.

2. Anlass zur II. Änderung der Ergänzungssatzung „Bergstraße“

Der Eigentümer des Grundstücks Flurstück 52/3, Flur 59 in der Gemarkung Nentershausen hatte, im Rahmen der II. Änderung der Ergänzungssatzung „Bergstraße“, einen Antrag auf Anpassung einzelner Festsetzungen gestellt, die ausschließlich das oben genannte Grundstück, also das allgemeine Wohngebiet – WA I – (siehe Planzeichnung) betreffen.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen beziehen sich somit ausschließlich auf das allgemeine Wohngebiet I (WA I). Dabei handelt es sich lediglich um kleinere Änderungen, die den grundlegenden Charakter der Satzung nicht wesentlich beeinflussen. Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft oder das Ortsbild sind durch die vorgenommenen Anpassungen nicht zu erwarten, sodass einer Anpassung der einzelnen Festsetzungen für das oben genannte Grundstück bzw. das WA I grundsätzlich nichts entgegensteht.

3. Inhalt der Planänderung

3.2 Änderungen für WA I

3.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Im Zuge der II. Änderung der Ergänzungssatzung „Bergstraße“ erfolgt eine Anpassung der Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet I (WA I), insbesondere im Hinblick auf die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ). Die Änderungen bauen auf den Überlegungen und der Struktur der I. Änderung auf und setzen die städtebauliche Entwicklung sowie die bereits praktizierte bauliche Nutzung im Plangebiet konsequent fort.

Die I. Änderung hatte bereits die Anhebung der GRZ in der ersten Baureihe auf 0,4 sowie in der zweiten Baureihe auf 0,3 vorgesehen. Dies insbesondere auch deshalb, da ein Teil des Grundstücks außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt und daher die überbaubaren Flächen durch die landesstraßenrechtlich zu beachtenden Bauverbotszonen beschränkt werden mussten. Ziel war es also, unter Berücksichtigung der kleinteiligen Grundstücksstruktur sowie der verkehrs- und erschließungsrechtlichen Einschränkungen eine funktionale und angemessene bauliche Nutzung zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang wurde auch die GFZ auf 0,8 (erste Reihe) bzw. 0,6 (zweite Reihe) angepasst, um eine tragfähige und bedarfsgerechte Bebauung zu sichern.

Mit der II. Änderung wird das bisherige System der ersten und zweiten Baureihe für das WA I sinnvoll weiterentwickelt und in eine dreistufige Struktur (erste, zweite und dritte Baureihe) überführt.

Die erste und zweite Baureihe erhalten nun eine einheitliche GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8, während für die dritte Reihe eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt wird. Diese Differenzierung folgt dem Prinzip der graduellen baulichen Dichte in Abhängigkeit zur Lage im Grundstück – mit dichterem Bebauung zur Erschließungsstraße (Bergstraße) hin und zurückhaltender Bebauung in den landschaftsnahen hinteren Bereichen.

Die nun vorgesehene Erhöhung der GRZ auf 0,4 und der GFZ auf 0,8 in der ersten und zweiten Baureihe entspricht dem realistischen Bauflächenbedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser inklusive Stellplätze und Nebenanlagen.

Außerdem darf die festgelegte Grundflächenzahl durch den Bau von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß 19 Abs. 4 BauNVO bis maximal 0,6 pro Grundstück in erster, zweiter und dritter Baureihe überschritten werden. Diese Festsetzung wurde somit nun auch auf die dritte Baureihe ausgeweitet. Hierdurch soll, in Bezug auf die vorderen Baureihen, eine gleichwertige und voll funktionsfähige Wohnnutzung in dritter Reihe sichergestellt werden. Daher ist eine analoge GRZ-Überschreitungsmöglichkeit wie in den vorderen Baureihen sachgerecht.

Zudem ist erkennbar, dass auch bei Anwendung der neuen Werte eine ausreichende Durchgrünung, Belichtung und Abstandswahrung gewährleistet bleibt. Die Baukörpervolumina und die Freiflächenanteile fügen sich dort städtebaulich verträglich in das Ortsbild ein und zeigen, dass die neuen GRZ-/GFZ-Werte weder zu Übermaßentwicklungen noch zu städtebaulichen Brüchen führen.

Für die dritte Baureihe bleibt mit GRZ 0,3 und GFZ 0,6 ein zurückhaltendes Maß erhalten, das den Übergang zur freien Landschaft strukturell unterstützt und einer zu starken Verdichtung im rückwärtigen Bereich entgegenwirkt.

3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

In der I. Änderung war die Firsthöhe für Gebäude mit Dachneigungen zwischen 5° und 45° auf maximal 10,50 m in der ersten Reihe und 9,00 m in der zweiten Reihe begrenzt. Mit der II. Änderung wurden diese Werte beibehalten, jedoch wurde die zweite Baureihe ausdrücklich der ersten gleichgestellt – beide dürfen nun bei geneigten Dächern eine maximale Firsthöhe von 10,50 m erreichen. Für die neu definierte dritte Baureihe wurde dagegen eine abgesenkte maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Diese Unterscheidung berücksichtigt die ortsrandnahe Lage der dritten Baureihe sowie deren geringere bauliche Dichte und den Übergang zum Außenbereich.

Die entscheidende Neuerung in der II. Änderung besteht darin, dass nun auch Gebäude mit Flachdächern (Dachneigung 0°) ausdrücklich berücksichtigt werden. In der I. Änderung war diese Dachform im WA I noch nicht zulässig, wurde aber mit der II. Änderung, insbesondere zur Förderung moderner Bauformen, neu eingeführt. Um für diese Gebäude eine vergleichbare bauliche Steuerung sicherzustellen, wurde in Ziffer 2.4 eine separate Höhenfestsetzung für Flachdächer aufgenommen. Dabei wird die maximale Gebäudehöhe ebenfalls auf 10,50 m in der ersten und zweiten Baureihe begrenzt, jedoch nicht, wie bei geneigten Dächern, bis zur Firsthöhe, sondern bis zur Oberkante der Attika, gemessen ab dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude (Schnittpunkt Außenwand – Urgelände). Diese differenzierte Messweise trägt dem Umstand Rechnung, dass Flachdächer keine klassische Firstlinie besitzen, sondern in der Regel über eine flache, umlaufende Attika abgeschlossen werden.

Die Anpassung der Höhenvorgaben ist sowohl aus städtebaulicher als auch aus bautechnischer Sicht sinnvoll. Sie sorgt dafür, dass Gebäude mit Flachdächern das gleiche Höhenniveau wie solche mit geneigten Dächern erreichen können, ohne die nachbarschaftliche Einbindung oder das Ortsbild zu beeinträchtigen.

Zudem befindet sich die Zone des WA I unmittelbar an der Ecke Berg-/Koblenzer Straße - L 318 - und damit am topographisch tiefsten Punkt des Satzungsgebietes, weshalb hier – ohne das nachbarliche Belange beeinträchtigt werden – etwas höhere Gebäude zugelassen werden können.

3.2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In der bisherigen Fassung der Satzung war für das WA I in der ersten Baureihe eine maximale Anzahl von zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. In der zweiten Baureihe wurde hingegen die Errichtung von höchstens einer weiteren Wohneinheit pro Gebäude zugelassen. Diese Differenzierung wird im Rahmen der II. Änderung aufgehoben, indem die zweite Baureihe der ersten gleichgestellt wird. Diese Anpassung ist sachgerecht, da sich die Grundstücke in der zweiten Baureihe in Nutzung, Erschließung und baulicher Ausprägung zunehmend nicht mehr grundlegend von denen der ersten Baureihe unterscheiden. Insbesondere die durch die II. Änderung eingeführte einheitliche Festsetzung der GRZ (0,4) und GFZ (0,8) für beide Reihen unterstreicht die bauliche Gleichwertigkeit und Nutzbarkeit dieser Lagen. Für die erste und zweite Baureihe werden somit jetzt maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude gestattet. Die vorherige Festsetzung zur zweiten Baureihe wurde hingegen gestrichen. Durch die Gleichbehandlung wird eine nachvollziehbare und gleichmäßige Nutzungsmöglichkeit im vorderen Grundstücksbereich geschaffen, ohne die städtebauliche Ordnung zu gefährden.

Für die dritte Baureihe wurde bewusst eine Begrenzung auf eine Wohneinheit pro Gebäude eingeführt, um dem sensibleren Übergang zum Außenbereich Rechnung zu tragen und eine übermäßige bauliche Verdichtung zu vermeiden.

Der letzte Satz der bisherigen Regelung – wonach der Ortsgemeinderat ausnahmsweise eine Bebauung in der dritten Reihe mit maximal einer Wohneinheit gestatten konnte, wenn ein bereits vorhandenes und ausreichend großes Nebengebäude, z.B. Scheune, zu Wohnzwecken um genutzt werden sollte – wird im Rahmen der II. Änderung der Ergänzungssatzung „Bergstraße“ für das WA I gestrichen, da er nun durch die verbindliche Regelung ersetzt worden ist. Es entfällt somit die Notwendigkeit für eine ausnahmebasierte Einzelfalllösung. Auch bisher denkbare Fälle – etwa die Umnutzung einer bestehenden Scheune – sind nun über die allgemeine Zulässigkeit einer Wohneinheit in dritter Reihe abgesichert, sofern alle übrigen planungsrechtlichen Voraussetzungen (z. B. Erschließung, GRZ, GFZ) eingehalten werden.

Durch die vorgenommenen Änderungen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft oder das Ortsbild. Auch die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraße (Bergstraße) wird durch die moderate Anpassung der zulässigen Wohneinheiten nicht beeinträchtigt.

3.2.4 Anschluss an Versorgungsleitungen

Im Rahmen der II. Änderung der Ergänzungssatzung „Bergstraße“ wurde die bestehende Regelung zur Wasserversorgung baulicher Anlagen separat für das WA I geregelt (Ziffer 6.3). Während in der bisherigen Fassung (I. Änderung) die Versorgung „von zwei Gebäuden“ über eine gemeinsame Wasserhausanschlussleitung ausgeschlossen wurde, wird dieser Passus nun für das WA I allgemeiner gefasst: Die Versorgung von mehreren Gebäuden über eine gemeinsame Wasserleitung ist nicht zulässig. Diese sprachliche Anpassung dient der Klarstellung und Schärfung der Regelung, indem auch Konstellationen mit mehr als zwei Gebäuden eindeutig erfasst werden.

Darüber hinaus wurde die Vorschrift zur Lage des Wasserzählerschachts bzw. -schranks, die bislang nur für Gebäude in der zweiten Baureihe galt, auf die dritte Baureihe ausgeweitet.

Die Änderungen führen nicht zu einer materiellen Mehrbelastung für die Bauherinnen und Bauherren, da bereits zuvor eine separate Anschlussleitung sowie ein Wasserzähler vorgesehen waren. Diese Änderung wird lediglich nur für das WA I separat geregelt, da hier auch eine Bebauung in dritter Reihe ermöglicht wird.

3.2.5 Mindestgrundstücksgröße

Im Zuge der II. Änderung der Ergänzungssatzung „Bergstraße“ wurde die Regelung zur Mindestgrundstücksgröße für das WA I an die neu eingeführte dreistufige Gliederung der Baureihen angepasst. In der bisherigen Fassung der I. Änderung war für die erste Baureihe eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² festgelegt, während in der zweiten Baureihe 800 m² gefordert wurden. Eine dritte Baureihe war dort noch nicht ausdrücklich geregelt. Für den Teilbereich WA 1 wird die Mindestgrundstücksgröße aufgrund der angestrebten verdichteten Bebauung mit kleineren Bauplätzen nun auf 400 m² in erster und zweiter Baureihe und auf 800 m² in dritter Baureihe bestimmt. Aus städtebaulicher Sicht bzw. im Rahmen der II. Änderung ist die zweite Baureihe nun typologisch keine reine Hinterlandbebauung mehr, sondern durch die geänderten Festsetzungen in Bezug auf GRZ, GFZ, Gebäudehöhe und Anzahl der Wohneinheiten gleichwertig zur vorderen Bebauung. Daher ist es sachgerecht, auch hinsichtlich der Mindestgrundstücksgröße dieselben Maßstäbe anzulegen. Für die dritte Baureihe wird eine erhöhte Mindestgrundstücksgröße von 800 m² festgesetzt, um dort größere Abstände und eine bessere Integration in den Übergangsbereich zur Landschaft zu sichern. Dies trägt zur Vermeidung einer übermäßigen Nachverdichtung in sensiblen Lagen bei und stellt sicher, dass auch in hinteren Grundstücksbereichen ausreichende Freiflächen, Belichtungs- und Erschließungsverhältnisse gewährleistet sind.

3.2.6 Dachform und Dachneigung

Die bisherige Festsetzung zur zulässigen Dachneigung im WA I wurde differenziert und an aktuelle architektonische und energetische Anforderungen angepasst. Während gemäß der I. Änderung ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 45° zulässig waren, erlaubt die II. Änderung nun zusätzlich die Ausführung von Flachdächern (0° Dachneigung) in der ersten und zweiten Baureihe. In der dritten Baureihe bleibt es hingegen bei der bisherigen Regelung, wonach nur geneigte Dächer zwischen 5° und 45° zulässig sind. Diese Änderung trägt dem steigenden Bedarf an modernen Bauformen Rechnung, wie sie zunehmend im Wohnungsbau nachgefragt werden.

Die Möglichkeit, in der ersten und zweiten Baureihe Flachdächer zu errichten, erweitert die gestalterischen Spielräume für Bauherren, ohne die städtebauliche Ordnung zu gefährden. Zudem wird sich inzwischen die Bauweise mit Flachdach, also 0°, sehr häufig gewünscht.

Parallel dazu wurde auch die Regelung zur Anbringung von Solaranlagen ergänzt und präzisiert: Für geneigte Dächer (5°–45°) gilt weiterhin, dass Solaranlagen nur flächenbündig oder parallel zur Dachhaut installiert werden dürfen. Für Flachdächer hingegen wird nun explizit die Aufständigung von Solaranlagen zugelassen, da eine Neigung für die solare Nutzung technisch notwendig ist. Dabei ist sichergestellt, dass die maximale Gebäudehöhe von 10,50 m bis zur Oberkante der Attika nicht überschritten wird. Eine geringfügige Überschreitung durch die Solaranlagen selbst um bis zu 0,5 m wird zusätzlich erlaubt, um eine funktionale und wirtschaftliche Umsetzung der Anlagen zu ermöglichen.

4. Verkehrliche Erschließung

Eine Erschließung des Teilbereichs WA 1 über die Koblenzer Straße – L 318 – wurde aufgrund der topographischen Situation, dem unübersichtlichen Einmündungsbereich sowie Straßenverlaufs und der hohen Verkehrsbelastung sowohl vom Landesbetrieb Mobilität als auch der Örtlichen Ordnungsbehörde der Verbandsgemeinde Montabaur abgelehnt. Dementsprechend kommt eine Anbindung nur über die Bergstraße in Betracht.

5. Verfahren

Werden durch die Änderung eines Bebauungsplanes – hier analog für die Änderung einer Ergänzungssatzung - 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 Schutzgüter besteht.

Durch die II. Änderung der Ergänzungssatzung „Bergstraße“ 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 Schutzgüter vor.

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

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 minderm 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 minderm Gewicht sollen die Rechtmäßigkeit der Herstellung einer Erschließungsanlage nicht beseitigen, ebenso wie ihretwegen planungsrechtlich nur ein vereinfachtes Planänderungsverfahren stattzufinden braucht und bebauungsrechtlich die Erteilung einer Befreiung in Betracht kommt. Ob eine Abweichung von in diesem Sinne minderm 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.“

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

Die Anwendung der oben dargestellten Rechtsprechung auf die beabsichtigte Änderung der Ergänzungssatzung ergibt, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Für dieses Ergebnis spricht, dass das planerische Leitbild der ursprünglichen Planungskonzeption nicht verändert und im Rahmen der II. Änderung lediglich konsequent weiterentwickelt und präzisiert wird.:

Bereits in der ursprünglichen Ergänzungssatzung sowie in der I. Änderung war die Möglichkeit vorgesehen, Gebäude mit begrenztem Maß der baulichen Nutzung und reduzierter Wohneinheitenzahl zu errichten. Mit der II. Änderung wird diese Grundstruktur beibehalten, jedoch durch die Einführung einer dritten Baureihe für das WA I sinnvoll ergänzt. Die dritte Baureihe wird planungsrechtlich eindeutig definiert und städtebaulich klar abgegrenzt.

Zudem wurden die baulichen Festsetzungen für das WA I für die erste und zweite Baureihe nur geringfügig angepasst, wobei das Maß der baulichen Nutzung insgesamt weiterhin klar begrenzt und steuerbar bleibt. Diese Anpassungen erfolgen im Rahmen des bestehenden planerischen Konzepts und berücksichtigen sowohl die Eigentümerinteressen als auch funktionale Erfordernisse.

Auch die Wasserversorgungsregelungen wurden lediglich an die erweiterte Baureihenstruktur angepasst, ohne neue inhaltliche Anforderungen einzuführen.

Insgesamt betreffen die Änderungen ausschließlich inhaltliche Klarstellungen, Maßanpassungen und redaktionelle Erweiterungen.

Daher ist, gemäß der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, davon auszugehen, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Abweichungen liegen mithin im Rahmen dessen, was der Planer gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte. Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann daher verzichtet werden.

Um die Beteiligungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit und der Fachbehörden nicht zu schmälern, wird das Planverfahren mit der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 I und 4 I BauGB eingeleitet und danach mit der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 II und 4 II BauGB fortgeführt.