

Begründung

zur

8. Änderung

**des Bebauungsplanes
„Auf der Haid“**

der Ortsgemeinde Neuhäusel

Verbandsgemeinde:
Ortsgemeinde:
Gemarkung:
Flur:

Montabaur
Neuhäusel
Neuhäusel
10

Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB; Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB, Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	3
1.1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
1.2 Planerfordernis, Planungsanlass und Planinhalt.....	4
1.3 Bauleitplanerisches Verfahren.....	5
1.4 Überörtliche Planungen bzw. Vorgaben.....	7
1.4.1 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur.....	7
2. Darlegung der konkreten Planinhalte	7
2.1 Zeichnerische Änderungen	7
2.2 Textliche Festsetzungen.....	8
3. Auswirkungen der Planung	9
3.1 Kosten.....	9

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortslage Neuhäusel. Es umfasst für die textlichen Änderungen den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Auf der Haid“, 1. Änderung. Hinsichtlich der zeichnerischen Änderung entspricht der Geltungsbereich den Flurstücken-Nr. 159, 160 und 161, Flur 10, in der Gemarkung Neuhäusel.

Das Planänderungsgebiet wird

- im Norden durch die Westerwaldstraße bzw. die Flurstücke 162, 163 und 216, Flur 10,
- im Osten durch das Flurstück 158, Flur 10,
- im Süden durch das gemeindeeigene Grundstück 154/2, Flur 10 und
- im Westen durch die Wegeparzellen Flur 8, Flurstücks-Nr. 144 und 34/3

begrenzt.

Der Änderungsbereich der textlichen Änderungen ist im nachstehenden Übersichtsplan durch eine graue, dick gestrichelte Linie und der zeichnerische Änderungsbereich durch eine schwarze, dick gestrichelte Linie umgrenzt.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes – unmaßstäblich -



Übersichtsplan zur 8. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Haid" der Ortsgemeinde Neuhäusel
Gemarkung Neuhäusel
Flur 10

15.15. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans "Auf der Haid" (59 Änderungen an den textlichen Festsetzungen)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

(eigene Darstellung, VGV Montabaur)

Abbildung 2: Luftbild – unmaßstäblich



Luftbild – Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur – Auszug aus M.App Enterprise

1.2 Planerfordernis, Planungsanlass und Planinhalt

Der Bebauungsplan „Auf der Haid“ der Ortsgemeinde Neuhäusel wurde im Jahr 1981 aufgestellt und in bislang insgesamt 7 Änderungsverfahren überarbeitet.

Auf dem Flurstück 160, Flur 10, Gemarkung Neuhäusel, welches im Eigentum der Verbandsgemeindewerke der Verbandsgemeinde Montabaur steht, befindet sich eine Druckerhöhungsstation. Der auf der gemeindeeigenen Parzelle Flur 10, Flurstück 161 befindliche Kinderspielplatz soll auf dem Flurstück 160, Flur 10 erweitert werden, wozu der Ortsgemeinde eine Teilfläche dieser Parzelle seitens der Verbandsgemeindewerke der Verbandsgemeinde Montabaur überlassen wird.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist die Erweiterungsfläche als Fläche für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen, mit der Zweckbestimmung „Wasserbehälter“ aus.

Zur Spielplatzerweiterung ist eine zeichnerische Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Auf der Haid“ erforderlich.

Ein weiterer Planungsanlass ergibt sich aus der Tatsache, dass bei der Ortsgemeinde / Verbandsgemeinde in der Vergangenheit vermehrt Anfragen zur Errichtung von Dachgauben im Plangebiet eingingen, die jedoch aufgrund der restriktiven Reglementierung von Dachgauben regelmäßig nicht zulässig waren. In diesem Kontext wurde unter Verweis auf die geplante Änderung des Bebauungsplanes durch die Ortsgemeinde Neuhäusel nach entsprechender Beschlussfassung im März 2021 sowie unter Zulassung einer entsprechenden Abweichung bereits eine Baugenehmigung für die Errichtung von Gauben seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde erteilt.

Der Vollzug des vorgenannten Beschlusses aus dem Jahr 2021 ist bislang noch nicht erfolgt und soll nunmehr im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Haid“ berücksichtigt werden. Es ist eine Streichung der Textfestsetzung Nr. 10.2 „Dachaufbauten (Dachgauben)“ vorgesehen.

Die dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Auf der Haid“ zu entnehmende Textfestsetzung zur Reglementierung von Dachgauben entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an moderne Wohnverhältnisse und wird heute in dieser Form nicht mehr festgesetzt. Im Übrigen wurde die Regelung bezüglich der Dachgauben aufgrund der tatsächlich vorhandenen Bebauung bereits ausgehöhlt.

1.3 Bauleitplanerisches Verfahren

Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Nach dem Inhalt und Umfang der derzeit vorgesehenen Regelungen des Bebauungsplanes kann das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die bestehenden textlichen Festsetzungen durch Streichung der Regelungen bzgl. Dachgauben zu überarbeiten und eine Teilfläche einer bereits überplanten Fläche einer Nutzung als Spielplatz zuzuführen. Es handelt sich bei dieser Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung i. S. d. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB.

Auch werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs. 1 S. 4 BauGB). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzgebiete liegen ebenfalls nicht vor (§ 13a Abs. 1 S. 5 Halbsatz 1 BauGB), da das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet Montabaurer Höhe) in größerer Entfernung liegt und die vorliegende Bebauungsplanänderung diesen Bereich nicht tangiert.

Für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB dürfen ferner keine dahingehenden Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes tangiert werden (§ 13a Abs. 1 S. 5 Halbsatz 2 BauGB). Auch diese Voraussetzung ist vorliegend erfüllt.

Demnach kann der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 1 und 2 BauGB im beschleunigten Verfahren geändert werden.

Bedingt durch die Anwendbarkeit des § 13a BauGB gelten gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB entsprechend. Dies bedeutet, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB; von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

Erforderliche Anpassungen bzw. Änderungen des Flächennutzungsplanes sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung zulässig (siehe Ausführungen unter 1.4.1).

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB besteht die Möglichkeit von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Von dieser Verfahrenserleichterung sollte vorliegend aufgrund der marginalen Regelungsinhalte der Bebauungsplanänderung Gebrauch gemacht werden.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

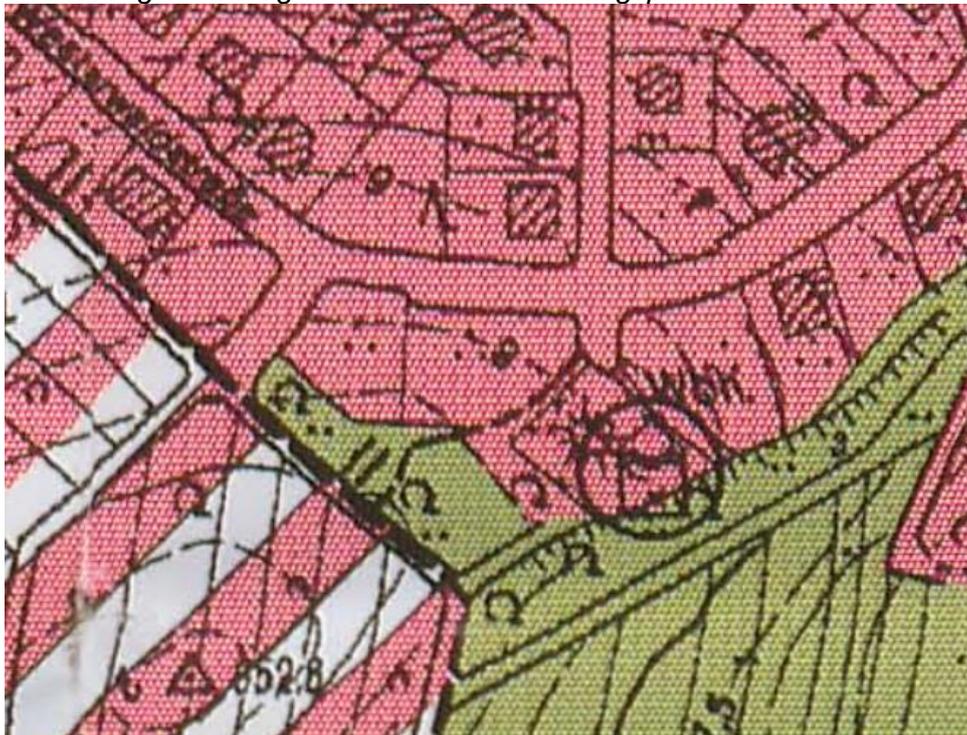
Verfahrensschritt	Datum
Änderungsbeschluss des Bebauungsplanes, § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8 BauGB	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB per E-Mail vom	entfällt
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	entfällt
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	entfällt
Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der gem. § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie Beschluss zur Veröffentlichung	entfällt
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung der Bebauungsplanänderung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	
Veröffentlichung der Bebauungsplanänderung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB per E-Mail vom	
Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen	
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	

1.4 Überörtliche Planungen bzw. Vorgaben

1.4.1 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur

Bebauungspläne sind grundsätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Montabaur.



Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur weist den Erweiterungsbereich für den Spielplatz als Wohnbaufläche aus.

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB bringt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Verfahrenserleichterung mit sich, dass eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung erfolgen kann.

2. Darlegung der konkreten Planinhalte

2.1 Zeichnerische Änderungen

Im Rahmen der vorliegenden 8. Bebauungsplanänderung werden lediglich zeichnerische Änderungen in der Gestalt vorgenommen, dass die bisherige Fläche für Versorgungsanlagen auf dem Grundstück in der Gemarkung Neuhäusel, Flur 10, Flurstück 160 teilweise als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt wird.

Die Wegeparzelle Flur 10, Flurstück 159 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Straßenfläche festgesetzt.



Luftbild – Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur – Auszug aus M.App Enterprise

Tatsächlich stellt sich diese Wegeparzelle in der Örtlichkeit jedoch als Fußweg bzw. Grünfläche dar, sodass dahingehend entsprechende Anpassungen der zeichnerischen Festsetzungen erfolgen.

Entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten wird die Parzelle 159 teilweise als öffentliche Grünfläche und teilweise als Fußweg festgesetzt.

Auf der bisherigen Spielplatzfläche, Flur 10, Flurstück 161 wird die unterirdisch verlaufende Wasserleitung, die die Wasserversorgung des Neubaugebietes „Am Rabenberg“ sicherstellt, mit entsprechenden Sicherheitsabständen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die zeichnerischen Festsetzungen ergeben sich im Einzelnen aus der Planzeichnung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Haid“ und der dazugehörigen Zeichenerklärung.

2.2 Textliche Festsetzungen

Die Textfestsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Auf der Haid“ mit seinen bisherigen 7 Änderungen gelten unverändert weiter.

Lediglich die Textfestsetzung Ziffer 10.2 bezüglich Dachaufbauten (Dachgauben)

„Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von $\geq 30^\circ$ zulässig und müssen von den Giebelseiten einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Die Abdeckung ist so vorzunehmen, dass die Einbindung in die Dachhaut mindestens 1,50 m tiefer als die Firsthöhe erfolgt. Die Traufe darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.“

wird für den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Auf der Haid“, 1. Änderung (graue, dick gestrichelte Linie) ersatzlos gestrichen.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Kosten

Der Ortsgemeinde Neuhäusel werden durch die Bebauungsplanänderung keine Planungs- oder Erschließungskosten entstehen. Die Ortsgemeinde stellt als Trägerin der Planungshoheit die vorliegende Bebauungsplanänderung auf und erarbeitet die entsprechenden Planunterlagen.