

Anlage 3 – Begründung zur III. Änderung des Bebauungsplanes „Alleestraße“ – Grundstück Flur 25, Parzelle 3833/3, Alleestraße 3 -

.1 Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alleestraße“ verwirklicht werden, der u.a. bestimmt, dass pro Wohngebäude maximal 6 Wohnungen zulässig sind.

1.2 Nunmehr wurde beantragt, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass dem Grundstück Flur 25, Parzelle 3833/3, Alleestraße 3, pro Gebäude 10, also insgesamt 40, Wohnungen, die nach den Vorgaben des sozial geförderten Wohnraums errichtet werden sollen, zugelassen werden. Die übrigen Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung – also Grund- und Geschossflächenzahlen, Firsthöhe, Anzahl der zulässigen Vollgeschosse – sowie die überbaubaren Flächen bleiben unverändert. Die für die 40 sozial geförderten Wohnungen nach der Stellplatzsatzung der Stadt Montabaur notwendigen 40 Stellplätze können auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen werden.

2. Die Anpassung der Planung wird auf das 2.884 m² große Grundstück beschränkt, da es sich um eine der wenigen Parzellen im Plangebiet handelt, die von der Flächengröße zur Abwicklung eines solchen Projekts geeignet sind. Hinzu kommt, dass der Bereich seit längerer Zeit brach liegt und daher ein Neubau auch das Stadtbild an diesem Eingang nach Montabaur aufwerten würde.

Letztlich besteht nach wie vor ein Bedarf an entsprechendem Wohnraum, wobei eine generelle Zulassung von 10 Wohnungen pro Gebäude die bisherigen gewachsenen Strukturen sprengen, was bei der punktuellen Zulassung einer verdichteten Bebauung im Innenbereich nur in einem vertretbareren Umfang der Fall ist. Dementsprechend wurde in der Planzeichnung ein Teilbereich MI 1 eingefügt, der grundstücksbezogen eine höhere Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude ermöglicht.

Außerdem wurde die bisherige Sortimentsliste gegen die aktuelle Fassung – Stand 12/2020 – ausgetauscht.

Da die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung unverändert bleiben, fügen sich die Gebäude auch nach wie vor in die Umgebungsbebauung ein und die gewachsenen Strukturen werden im Sinne einer angemessenen Nachverdichtung nur in einem vertretbaren Umfang verändert.

Die Bebauungsplanänderung soll dabei zwar im vereinfachten Verfahren, aber – um die Beteiligungsmöglichkeiten der betroffenen BürgerInnen nicht zu schmälern - mit mindestens zwei Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen, durchgeführt werden.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung/Naturschutz

3.1 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.

3.2 Anwendungsmöglichkeiten

3.2.1 In Betracht kommen insbesondere Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des [§ 34 BauGB](#) darstellen, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene 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.“

3.2.2 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.

3.2.3 Situation des Änderungsbereichs

Bezogen auf die vorgefundene Situation im Änderungsbereich kann begründet die Auffassung vertreten werden, dass es sich um eine Fläche handelt, die eindeutig durch die angrenzende

Bebauung geprägt wird und lediglich den bestehenden Siedlungskörper innerhalb der bereits vollzogenen Siedlungsentwicklung arrondiert.

Das für eine Innenentwicklung zur Verfügung stehende Gebiet umfasst ein bereits bauliche genutztes Gebiet von rund 0,3 Hektar, Diese Fläche befindet sich unstreitig vollständig innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhangs und liegt außerdem vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alleestraße“, der bereits für das gesamte Gebiet Baurecht vermittelt und der für den fraglichen Teilbereich aufgehoben und durch die Planänderung angepasst wird.

3.2.4 Weitere Voraussetzungen

a) 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 Änderungsgebietes von rund 0,3 Hektar ergibt sich bei einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,6 eine Grundfläche i.S.d. § 19 II BauNVO von maximal rund 1.800 m². Daraus folgt, dass der maßgebliche Schwellenwert von 20000 m² deutlich unterschritten wird.

b) 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 ergaben sich keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von FFH-Flächen oder Vogelschutzgebieten.

c) Ergebnis

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

3.3 Rechtsfolgen

3.3.1 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](#)).

3.3.2 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 35](#) 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.

3.3.3 Erleichterungen hinsichtlich des Entwicklungsgebots ([§ 8 Abs. 2 BauGB](#))

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

Beachtlich ist, dass die Fläche bereits vollständig versiegelt ist, so dass die Planung diesbezüglich keine Auswirkungen auf die Bestandssituation hat.

4. Städtebaulicher Vertrag

Weitere Einzelheiten – insbesondere die Übernahme aller im Zusammenhang mit der Planung stehenden Kosten – wurden zwischenzeitlich in einem städtebaulichen /Planungskostenvertrag geregelt.