

Anlage I – Begründung zur VII. Änderung des Bebauungsplanes „Himmelfeld“

1. Planungsanlässe

1.1 Anpassung der Definition des Bezugspunktes zur Ermittlung der Firsthöhe und der Traufhöhe

1.1.1 Im Laufe der letzten Monate ergaben sich bei verschiedenen Bauvorhaben Probleme bei der Auslegung des im Bebauungsplan definierten unteren Bezugspunktes zur Ermittlung der Firsthöhe - gemessen ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens an der Gebäudekante

1.1.2 Die fraglichen Vorhaben wurden so konzipiert, dass der unterste bzw. die beiden unteren Gebäudeteile – Garage/Wohnbereiche - vor die Fassade des Haupthauses gezogen wurden.

Diese Bauweise führt dazu, dass aufgrund der eindeutigen Regelung des Bebauungsplanes der Bezugspunkt zur Feststellung der Firsthöhe hangabwärts verschoben wird und von dieser Gebäudekante zur Firsthöhe gefluchtet wird – siehe Abb. 1 - .

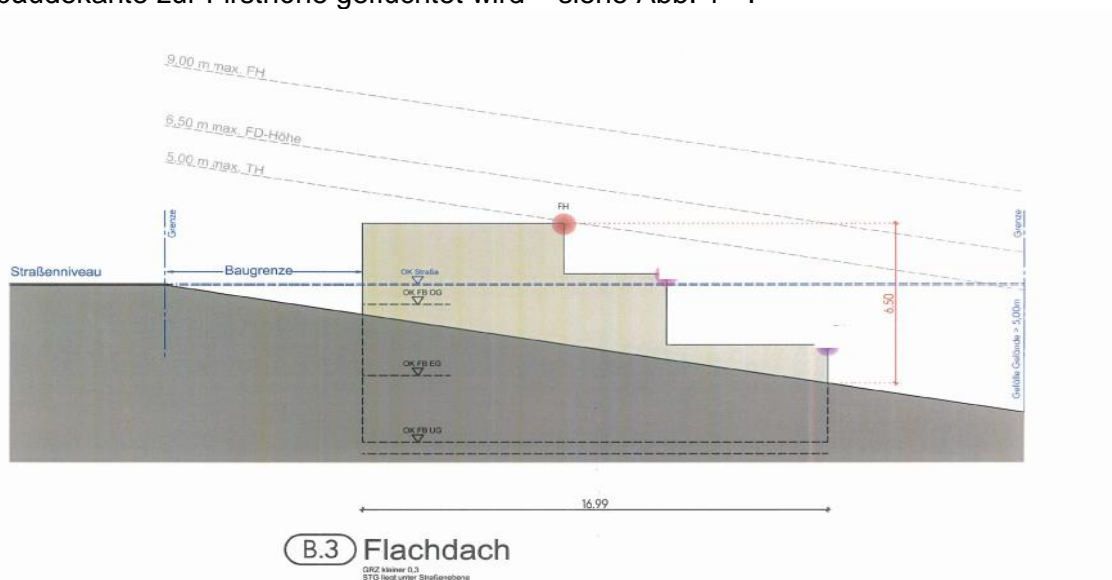


Abb. 1 – Unmaßstäblich

Diese – bisher bei allen Bauanträgen seit 2001 angewandte – Messmethode führt wegen der vorgefundenen Geländebeziehungen zu einer Überschreitung der zulässigen Firsthöhe.

Würde man dagegen die Firsthöhe dort messen, wo sie tatsächlich entsteht, d.h. an der Gebäudekante des Hauptbaukörpers und ohne Berücksichtigung der herausragenden Gebäudeteile bzw. der Garage, käme es zu keiner Überschreitung und die Regelungen des Bebauungsplanes würden vollumfänglich eingehalten – Abb. 2 - .

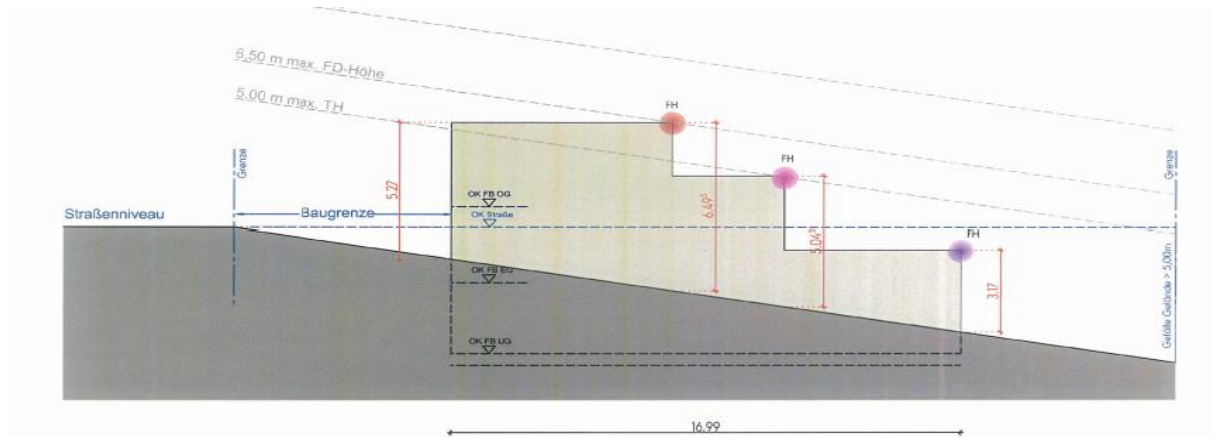


Abb. 2 – Unmaßstäblich

1.1.3 Unter Ziffer 2.4.1 wurde bestimmt: „Die Traufhöhe wird auf maximal 5 m, gemessen ab dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes an der Gebäudekante, fest geschrieben - siehe auch II Nr. 2.3-“ .

Diese Regelung wurde in der Vergangenheit einvernehmlich von den Baubehörden so ausgelegt, dass die Traufhöhe dort gemessen wird, wo sie tatsächlich entsteht. So verfügen Gebäude mit Satteldächern und satteldachähnlichen Dachformen über zwei Traufen, die dann jeweils für sich betrachtet, die festgesetzten 5 m einhalten müssen.

1.2 Kindergarten

Im Plangebiet wurde das Grundstück Sonnenring 16 – Flur 39, Parzelle 115/5 – als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ ausgewiesen. Die bisherigen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung – GRZ 0,3/GFZ 0,5, I Vollgeschoss – entsprachen den Vorgaben für das umgebende reine Wohngebiet.

Aufgrund der neuen Regelungen im Kindergartengesetz und dem erweiterten Anspruchskreis ist es notwendig, vorhandene Räume zu erweitern und teilweise um zu nutzen. Hinzu kommt, dass trotz des Neubaus von drei Kindertagesstätten in der Stadt Montabaur der Bedarf an Plätzen nicht gedeckt werden kann, so dass auch in den vorhandenen Einrichtungen weitere Betreuungsgruppen geschaffen werden müssen.

1.3 Regelungen zur Geschossigkeit und den Gebäudehöhen

1.3.1 Das Verfahren zur VII. Änderung des Bebauungsplanes „Himmelfeld“ wurde am 22.06.2023 mit dem Satzungsbeschluss beendet. Diese Entscheidung wurde bislang noch nicht veröffentlicht, so dass die Änderung bisher formell nicht in Kraft getreten ist.

1.3.2 Im November 2023 wurden dann zwei Anfragen auf Zulassung einer zweigeschossigen Bebauung mit einer Firsthöhe von 8,00 m bei einem Flachdach gestellt und eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplanes gewünscht.

1.3.3 Der Stadtrat von Montabaur hat dann in der Sitzung am 07.12.2023 beschlossen, den Satzungsbeschluss aufzuheben, die Regelungen zur Geschossigkeit und den Trauf/Firsthöhen anzupassen und die Verbandsgemeindeverwaltung mit der Vorbereitung einer erneuten Offenlage zu beauftragen.

2. Planungshistorie

Der Bebauungsplan „Himmelfeld“ stammt aus den siebziger Jahren. In den letzten Jahrzehnten wurden die Regelungen zu den Höhenfestsetzungen immer wieder aktualisiert, Auslegungsprobleme beseitigt, Anpassungen an neu zugelassene Dachformen bestimmt und auch die ursprünglich nicht geregelte Firsthöhe als Maß der baulichen Nutzung mit in den normativen Teil aufgenommen.

3. Inhalt der VII. Änderung des Bebauungsplanes „Himmelfeld“

3.1 Anpassung des Bezugspunktes der Höhenfestsetzung

Vor diesem Hintergrund und der städtebaulichen Notwendigkeit die bestehenden Auslegungsprobleme zu beseitigen und durch eine klare, eindeutige und bestimmte Vorgabe zu ersetzen, spricht nichts gegen eine entsprechende Neufassung der Definition des maßgeblichen unteren Bezugspunktes.

- Anstelle der bisherigen Regelung „wird eine Firsthöhe vonm, gemessen ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens an der Gebäudekante, zugelassen“ soll es zukünftig heißen: „wird eine Firsthöhe vonm, gemessen ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens senkrecht unterhalb des Firstes bzw. senkrecht unterhalb der höchsten Gebäudewand, zugelassen.“

- Ergänzend wurde auch die Regelung zur Traufhöhe entsprechend angepasst „... wird auf maximal 5 m, gemessen ab dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes an der Gebäudekante der jeweiligen Traufe, fest geschrieben.“

Eine Beeinträchtigung relevanter nachbarlicher Belange ist damit grundsätzlich nicht verbunden, da die durch die Landesbauordnung vorgegebenen Abstandsflächen in vollem Umfang eingehalten werden müssen und daher die gesetzlichen Anforderungen an eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung beachtet werden.

Anwendungsbeispiele:

3.1.1 Satteldach

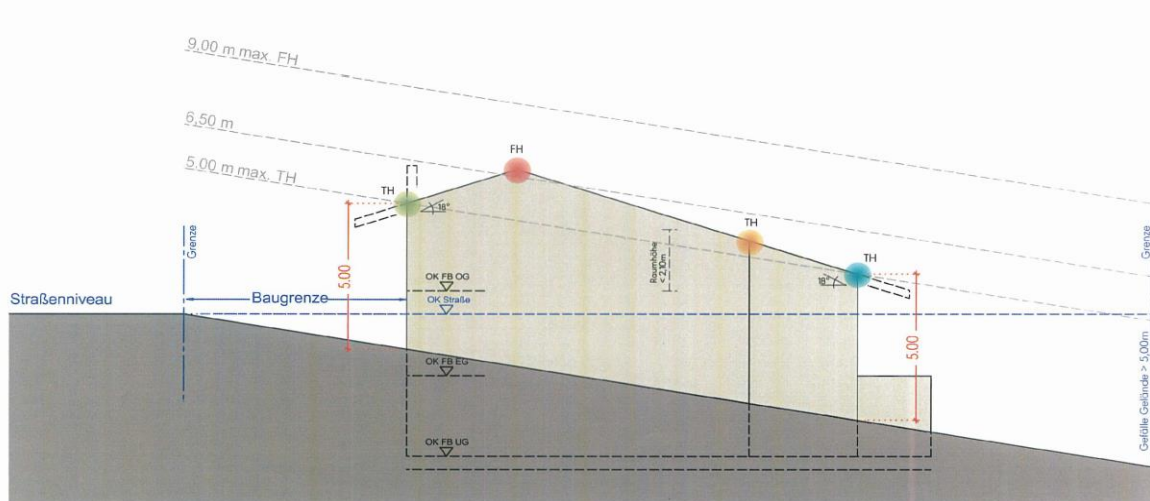


Abb. 4 – Unmaßstäblich

3.1.2 Pultdach

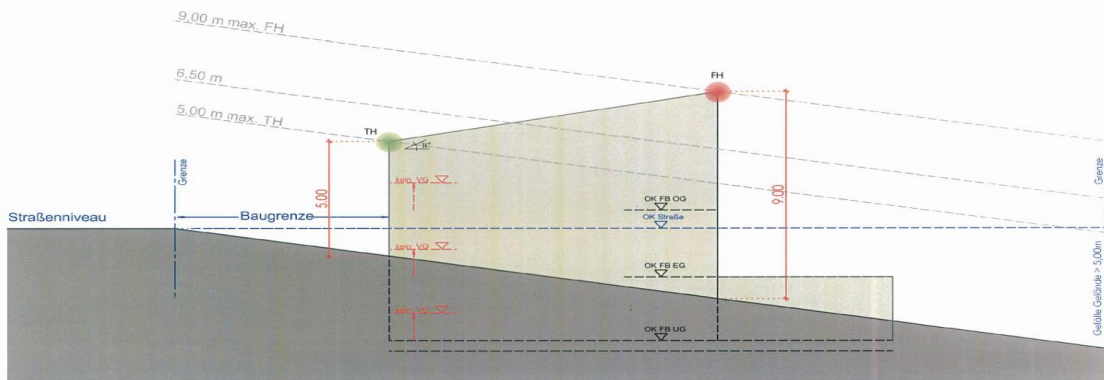


Abb. 5 – Unmaßstäblich

3.1.3 Flachdach

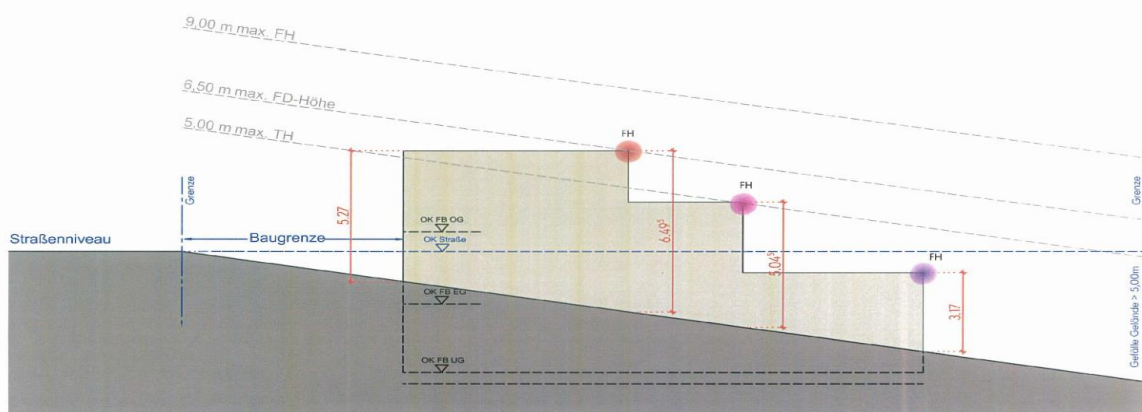


Abb. 6 - Unmaßstäblich

3.2 Definitionen

3.2.1 First/Traufhöhe

Die Rechtsprechung definiert den Begriff der First/Traufhöhe wie folgt:

- Die Firsthöhe ist die obere Schnittkante von zwei Dachflächen; bei Pultdächern wird sie durch die auf der höheren Wand gestützte Dachkante bestimmt – vgl. OVG Münster, Urteil vom 03.05.2010 – 7 A 1942/08 -.

- Die Traufhöhe wird – unabhängig von der konkreten Lage der Dachrinne – durch die Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand bestimmt – vgl. OVG Münster, Urteil vom 29.03.1983 – 7 A 2583/81 – bzw. Urteil vom 03.05.2010 – 7 A 1942/08 – sowie OVG Koblenz, Beschluss vom 12.01.1983 – 1 A 69/82 -.

3.2.2 Bezugspunkt Firsthöhe

- Gemäß § 18 I BauNVO ist bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen auch der erforderliche Bezugspunkt zu bestimmen. Dabei haben die entsprechenden Regelungen dem Gebot der Bestimmtheit zu genügen, d.h. Inhalt, Umfang und Reichweite der einzelnen Festsetzungen müssen sich klar und eindeutig aus dem Bebauungsplan erkennen lassen, um ihren Sinn und Zweck erfüllen zu können.

- Die unteren Bezugspunkte können nach der in Literatur und Rechtsprechung vertretenen Auffassung eindeutig durch die Festlegung einer Höhe über Normalhöhennull, den bestehenden Gehweg/Verkehrsfläche oder das natürliche Gelände vorgegeben werden.

- Umstritten ist die Bezugnahme auf das natürliche Gelände, da dieses nicht ausreichend gegen Veränderungen gesichert ist, wenn die Straßenoberfläche noch nicht endgültig hergestellt oder keine differenzierenden Regelungen für Eckgrundstücke getroffen wurden – so ständige Rechtsprechung insbesondere des OVG Münster -.

Das OVG Koblenz und der Hessische VGH lassen dagegen grundsätzlich eine Bezugnahme auf das natürliche Gelände zu.

„Zwar können Festsetzungen der Höhe in Bezug auf die Geländeoberfläche aus dem Blickwinkel der Bestimmtheit ggfs. kritisch beurteilt werden, zumal die Geländeoberfläche im Rahmen der Bauarbeiten verändert werden kann (vgl. Schödter/Möller in Schrödter BauGB, Kommentar, 9. Aufl., 2019, § 9 Rdnrn. 358 ff.). Die hier streitigen Festsetzungen bieten jedoch keinen Anlass für Beanstandungen, auch nicht die Festsetzung der Attika als Bezugspunkt bei Flachdächern.

Wie der Senat bereits in seiner Entscheidung vom 6. März 2003 (Urteil vom 06.03.2003 - 3 N 1891/01 -, juris Rdnr. 41) ausgeführt hat, hieße es die Planungs- und Verwaltungskraft der planenden Gebietskörperschaft zu sehr zu strapazieren, wenn man in den besonders hangfälligen Bereichen des Vordertaunus mit nicht seltenen Höhenveränderungen von Grundstück zu Grundstück, sogar innerhalb von Grundstücken selbst, wo gestalterische städtebauliche Konzepte ohnehin planerisch schwer aufzustellen und durchzusetzen sind, einen zwingenden Verzicht auf die natürliche Geländeoberfläche als Bezugspunkt im Sinne des § 18 BauNVO verlangen wollte. Beim Bauen im innerstädtischen Bestand unterlägen Veränderungen des natürlichen Geländes auch einer erleichterten nachbarlichen und behördlichen Kontrolle, so dass die mit dem gewählten Bezugspunkt bisweilen verknüpften Probleme eher vernachlässigbar und hinzunehmen seien (vgl. Hess. VGH, Urteil vom 06.03.2003 - 3 N 1891/01 -, juris Rdnr. 41).“

(Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 19. Mai 2021–3 C 1198/17.N–,Rn.66-67, juris)

Auf Grundlage der Entscheidungen des OVG Koblenz und des VGH Kassels bleibt es daher grundsätzlich bei der Verwendung des natürlichen Geländes als Bezugspunkt, wobei die konkrete Ausgestaltung in der oben dargestellten Form modifiziert wurde.

3.2.3 Bezugspunkt Traufhöhe

Die unter Ziffer 1.1.3 erläuterte Auslegungspraxis sollte aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit in die maßgebliche Textfestsetzung übernommen werden, um zum einen eine eindeutig und bestimmte Regelung zu erhalten sowie zum anderen diese Handhabung gegenüber Bauherren, Architekten usw. transparent und nachvollziehbar zu gestalten.

Es wird daher vorgeschlagen, die Textfestsetzung Nr. 1.2.4 wie folgt zu ergänzen:

„Die Traufhöhe wird auf maximal 5 m, gemessen ab dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes an der Gebäudekante der jeweiligen Traufe, fest geschrieben - siehe auch II Nr. 2.3 -

3.3 Kindergarten

3.3.1 Die auf dem Grundstück des Kindergartens zur Verfügung stehende überbaubare Fläche wurde durch das vorhandene Gebäude und die Anforderungen an ausreichend große Außenspielflächen – auch unter Einbeziehung des unmittelbar angrenzenden Kinderspielplatzes – weitestgehend ausgeschöpft, so dass eine ebenerdige Vergrößerung nicht in Betracht kommt.

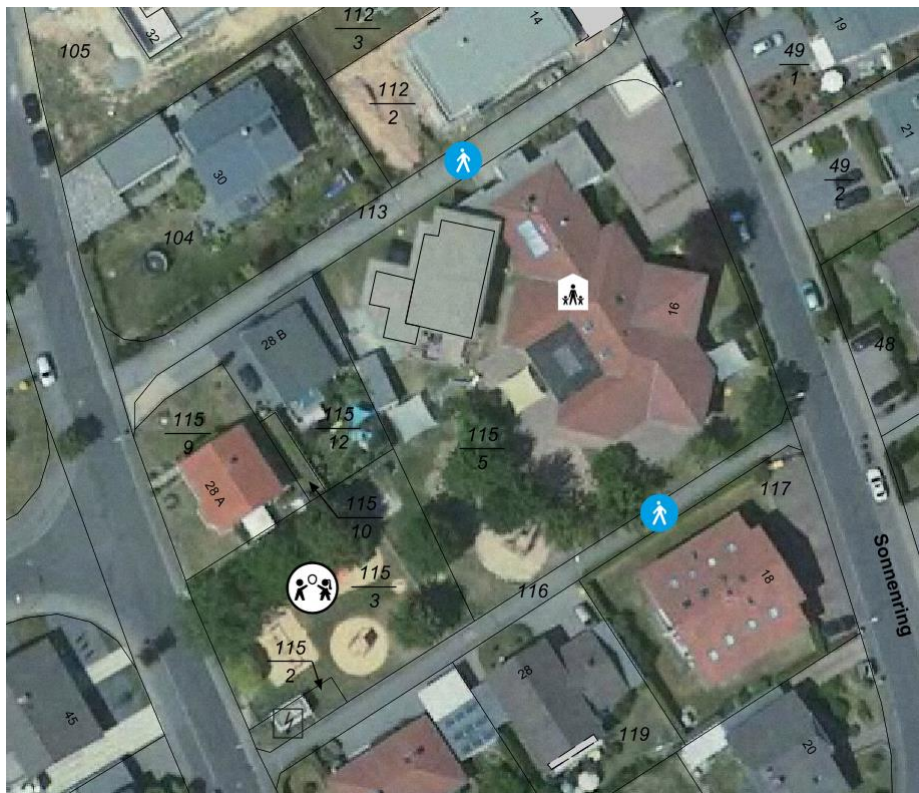


Abb. 7 Kindergarten – Unmaßstäblich

3.3.2 Geschossigkeit

Dementsprechend ist vorgesehen, für den abgegrenzten Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche eine zweigeschossige Bebauung zuzulassen, um im Obergeschoss weiteres Flächenpotential zu erschließen und Baurecht für einen bedarfsgerechten Umbau schaffen zu können.

3.3.3 Firsthöhe

Aus der Zulassung von zwei Vollgeschossen ergibt sich weiterhin das Erfordernis der Anpassung der festgesetzten Firsthöhe. Derzeit bestimmt der Bebauungsplan, dass bei Ausbildung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 11° Dachneigung eine Gebäude-/Firsthöhe von maximal 6,50 m einzuhalten ist. Zur Realisierung der notwendigen Aufstockung ist daher eine Anhebung auf 7,50 m zwingend erforderlich.

3.3.4 Auch diesbezüglich ist eine Beeinträchtigung relevanter nachbarlicher Belange grundsätzlich nicht zu erwarten, da die durch die Landesbauordnung vorgegebenen Abstandsflächen in vollem Umfang eingehalten werden müssen und daher die gesetzlichen Anforderun-

gen an eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung beachtet werden. Hinzu kommt, dass das Grundstück nur in einem Teilbereich unmittelbar an die Wohnbebauung angrenzt, da die Parzelle ansonsten von zwei Fußwegen, der Straße Sonnenring sowie den Kinderspielplatz eingrahmt wird. Dadurch ergeben sich zwischen den einzelnen Baufens-tern Abstandsflächen von 8 – 11 m, was zu einer weiteren Minimierung möglicher subjektiver Betroffenheiten führt.

3.4 Regelungen zur Geschossigkeit und den Gebäudehöhen

3.4.1 Der Bebauungsplan enthält aktuell folgende Regelungen:

„2.3 Anzahl der Vollgeschosse

2.3.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf I begrenzt.

2.3.2 Für den Bereich des ehemaligen Hotels – Flur 39, Parzellen 2/5 – 2/60 – außer 2/47 - sowie für die Grundstücke Flur 39, Parzellen 3/2, 4/1, 4/2, 2/47 sowie 6 – 15/1 werden II Vollgeschosse zugelassen.

2.3.3 Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche - Flur 39, Parzelle 115/5 – wird die Zahl der Vollgeschosse auf II festgelegt.

2.4.1 Traufhöhe

Die Traufhöhe wird auf maximal 5 m, gemessen ab dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes an der Gebäudekante der jeweiligen Traufe, fest geschrieben - siehe auch II Nr. 2.3 -

2.3 Die einmalige Gestaltung einer Nebentraufe für bis höchstens 50 % der Gebäude-länge wird zugelassen, wodurch die maximale Traufhöhe von 5 m - vergleiche I Nr. 2. - im Bereich der Anhebung um bis zu 1,50 m auf höchstens 6,50 m gelegt werden darf.

2.4 Firsthöhe

2.4.2.3 Bei Ausbildung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 11° Dach-neigung wird eine Gebäude- /Firsthöhe von maximal 6,50 m, gemessen ab dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes senkrecht unterhalb des Firstes bzw. senkrecht unterhalb der höchsten Gebäudewand, zugelassen.“

3.4.2 Künftiger Regelungsinhalt

3.4.2.1 Die Zulassung einer zweigeschossigen Bebauung und einer Anhebung der First-/Traufhöhe ist daher nur über eine Änderung des Bebauungsplanes möglich:

a) Geschossigkeit

Grundsätzlich wird die Zulassung einer zweigeschossigen Bebauung bei gleichblei-bender First-/Gebäudehöhe städtebaulich als unproblematisch und vertretbar angese-hen, da dadurch nur die Ausnutzungsmöglichkeiten verbessert, aber keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung verbunden sind.

Gerade in Zeiten, die von einem unveränderten Mangel an Wohnraum geprägt sind, sollten alle Möglichkeiten für einen bauplanungsrechtlich sinnvollen und mit den nachbarlichen Belangen verträglichen Gebäudeausbau genutzt werden.

Dies auch vor dem Hintergrund, dass ansonsten der gewünschte Wohnraum im Obergeschoss auch durch eine Vergrößerung der Grundfläche im Erdgeschoss erreicht werden kann, da die damit einhergehende Mehrversiegelung die Bezugsgröße für die Bestimmung der Grundfläche eines Staffelgeschosses – Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben – erweitern würde.

Die Zulassung einer Zweigeschossigkeit hätte letztlich den gleichen Effekt; allerdings ohne dass eine zusätzliche dauerhafte Bodeninanspruchnahme notwendig würde.

Hinzu kommt, dass in Teilen des Baugebietes schon von Anfang an zwei Vollgeschosse zulässig waren, so dass durch die vorgeschlagene Änderung gleiche Bebauungschancen für alle Grundstückseigentümer eröffnet werden.

Von den Antragstellern wurde außerdem auf verschiedene Bauvorhaben hingewiesen, die nach dem äußeren Anschein bereits heute zweigeschossig sein könnten. Eine stichprobenhafte Überprüfung einiger Baugenehmigungen ergab, dass dazu keine Befreiungen usw. erteilt wurden, wobei es schwierig ist, die Geschossigkeit durch eine Inaugenscheinnahme zu ermitteln. Es kann also auch nicht ausgeschlossen werden, dass im Nachhinein Gelände abgetragen oder Veränderungen im Dachgeschoß vorgenommen wurden, die zu einer rechnerischen Zweigeschossigkeit führten.

b) Firsthöhen

Im Baugebiet „Himmelfeld“ sind nur Dachneigungen bis maximal 18° statthaft. Für Dachneigungen zwischen 12 – 18° beträgt die Firsthöhe 9,00 m, für solche zwischen 0 – 11° lediglich 6,50 m, obwohl der Unterschied zwischen einem mit 11 und einem mit 12° geneigten Dach für einen objektiven Dritten nicht zu erkennen ist. Damit scheidet auch Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung aus.

Diese unterschiedlichen Regelungen der Firsthöhen haben in der Vergangenheit in Einzelfällen dazu geführt, dass Bauherren einerseits aus architektonischen Gründen ein Flachdach errichten wollten, andererseits zur Realisierung des gewünschten Wohnraums jedoch eine Firsthöhe von mehr als 6,50 m benötigten. Um dies zu erreichen, wurde dann ein mit 12° geneigtes Dach errichtet und die Dachkonstruktion anschließend – baurechtlich zulässig – mit einer entsprechend hohen Attika umgeben, um nach außen den visuellen Eindruck eines Flachdaches zu vermitteln.

Die Folge waren höhere Baukosten und das eigentlich angestrebte Ziel, eine zu hohe Bebauung im aufsteigenden Mauerwerk gegenüber den Nachbargrundstücken zu vermeiden, nicht erreicht.

Um diesen unnötigen Aufwand zu vermeiden und eine städtebaulich vergleichbare Bebauung zu ermöglichen, sollte die Firsthöhe für Flach- und flachgeneigte Dächer bis einschließlich 11° Dachneigung auf 8,00 m erweitert werden

c) Traufhöhen

Letztlich wird korrespondierend mit den beiden vorgenannten Änderungsvorschlägen auch eine generelle Anhebung der Traufhöhe auf 6,50 m empfohlen.

Dafür spricht, dass in der Vergangenheit bereits eine Nebentraufe mit 6,50 m für 50 % der Gebäudelänge gestattet und für zwei Teilbereiche höhere Traufen – 6,50 m bzw.

7,50 m -zugelassen wurden. Durch die Anhebung der Traufhöhe auf generell 6,50 m wurde die bestehende Regelung zur Statthaftigkeit einer Nebentraufe in der Textfestung Nr. II. 2.3 der bauordnungsrechtlichen Vorgaben überflüssig und konnte ersatzlos gestrichen werden.

Diese Chancen sollte daher insgesamt für das gesamte Gebäude und das komplette Plangebiet eröffnet werden, um die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten zu verbessern.

3.5 Letztlich wurden die unter Ziffer III geregelten landespflegerischen Festsetzungen um einen Hinweis auf die Beachtung der aktuell beschlossenen Satzung der Stadt Montabaur über die Gestaltung der Freiflächen bebauter Grundstücke – Schottergartenverbotssatzung – ergänzt.

4. Abwägung nachbarlicher Belange

4.1 Führt – wie im vorliegenden Fall - eine Planänderung dazu, dass Nachbargrundstücke in anderer Weise als bisher genutzt werden dürfen, so gehören die Interessen der Nachbarn an der Beibehaltung des bestehenden Zustandes ebenfalls grundsätzlich zum notwendigen Abwägungsmaterial. Die ortsrechtlichen Festsetzungen begründen regelmäßig ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass Veränderungen, die sich für die Nachbarn nachteilig auswirken können, nur unter Berücksichtigung ihrer Interessen vorgenommen werden. Allerdings bedeutet die Annahme der Abwägungsbeachtlichkeit nachbarrechtlicher Interessen nicht, dass sie sich in der Abwägung auch durchsetzen.

In diesem Zusammenhang ist auch deutlich daraufhin zu weisen, dass planerische Vorstellungen, auch wenn sie in sich in einem Plan verfestigt haben, nicht „in Stein gemeißelt“ sind. Sie unterliegen erfahrungsgemäß häufig einem nachträglichen Wandel, sei es, dass sich die planerischen oder politischen Zielvorstellungen oder die Interessen der Gemeinde bzw. der Planbetroffenen sich ändern.

4.2 Eine Beeinträchtigung relevanter nachbarlicher Belange ist durch die geplanten Änderungen – Anpassung des Bezugspunktes zur Ermittlung der Firsthöhe, die Zulassung einer zweigeschossigen, maximal 7,50 m hohen Flachdachbebauung auf dem Grundstück des Kindergartens sowie die generellen Änderungen bezüglich der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und der Trauf/Firsthöhen - grundsätzlich nicht zu erwarten, da die durch die Landesbauordnung vorgegebenen Abstandsflächen nach wie vor in vollem Umfang eingehalten werden müssen und daher die gesetzlichen Anforderungen an eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung voll umfänglich zu beachten sind.

Beachtlich ist außerdem, dass sich die Änderung des Bezugspunktes nicht auf alle Gebäude- und Dachformen gleichermaßen auswirkt, sondern insbesondere nur bei Staffelgeschossen und vergleichbar gegliederten Vorhaben sowie bei Häusern mit Satteldächern zu einer geringfügigen Anhebung der faktischen Firsthöhe führen kann.

Dabei ist zu weiterhin zu berücksichtigen, dass die Vorgaben zur Dachneigung (0 – 18°) und der zulässigen Firsthöhe für Dachneigungen ab 12° unverändert bleiben.

Hinzu kommt, dass das Grundstück des Kindergartens nur in einem Teilbereich unmittelbar an die Wohnbebauung angrenzt, da die Parzelle ansonsten von zwei Fußwegen, der Straße Sonnenring sowie den Kinderspielplatz eingerahmt wird. Dadurch ergeben sich zwischen den einzelnen Baufenstern Abstandsflächen von 8 – 11 m, was zu einer weiteren Minimierung möglicher subjektiver Betroffenheiten führt.

5. Erweiterung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Himmelfeld 71

Die Erweiterung der überbaubaren Fläche für ein Grundstück entspricht dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung sowie dem städtebaulichen Bebauungskonzept.

6. Die sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen blieben unberührt und gelten unverändert fort.

7. Vereinfachtes Verfahren

Werden durch die Änderung eines Bebauungsplanes u.a. die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 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 bestehen.

7.1 Durch die VII. Änderung des Bebauungsplanes „Himmelfeld“ 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.

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

7.2.1 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 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.“

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

7.2.3 Grundzüge der Planung

7.2.3.1 In ständiger Rechtsprechung – zuletzt OVG des Landes Sachsen – Anhalt – 2. Senat – hat mit Urteil vom 19.06.2008 – 2 K 264/06 – 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 minderm Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht.

„Ob eine Abweichung in diesem Sinne von minderm Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden planerischen Willen der Gemeinde. Die dem konkreten Bebauungsplan eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung muss in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet bleiben. Die Konzeption des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Gesamtheit und der Zusammenschau der bestehenden planerischen Festsetzungen, in denen der planerische Wille der Gemeinde zum Ausdruck kommt. 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. -.

Letztlich kommt es immer auf die konkreten Verhältnisse des Einzelfalls an, insbesondere auf das der Planung zu Grunde liegende Leitbild. Dieses wird insbesondere dann nicht tangiert, wenn die fraglichen Änderungen oder Ergänzungen nur den – gleichsam formalen – Festsetzungsinhalt betreffen, nicht hingegen auch das, was an Plankonzept diese Festsetzungen trägt und damit den für sie wesentlichen Inhalt bestimmen – Krautzberger a.a.O., Rd.Nr. 21 --.

Unter Beachtung der vorgenannten Grundsätze wurden folgende Regelungen von den Obergerichten in letzten Jahren als rechtmäßig angesehen:

7.2.3.2 Die Umwandlung eines allgemeinen Wohn- in ein Mischgebiet mit Änderungen der Grundflächen – sowie der Baumassenzahl sind in einem vereinfachten Verfahren zulässig. - Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 24. Oktober 2013 – 1 N 12.2436 –, juris –,

7.2.3.3 Die Anpassung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes an ein Einzelhandelskonzept ist im vereinfachten Verfahren statthaft - Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 29. Januar 2013 – 2 D 102/11.NE –, juris, BVerwG, Beschluss vom 19. Dezember 2013 – 4 BN 23/13 –, juris-

7.2.3.4 Die Änderung der Geschossflächenzahl ist ebenfalls im vereinfachten Verfahren möglich - Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 20. Januar 2011 – 1 C 11082/09 –, juris –

7.2.3.5 Die Zulassung niedrigerer Dachneigungen und – auf einer Teilfläche – der Festsetzung einer jeweils 2 m höheren Trauf- und Firsthöhe berührt nicht die Grundzüge der Planung.
(Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 28. Juni 2016 – 1 C 10678/15 –, Rn. 20, juris)

7.2.3.6 Gemessen daran berührt die von den Antragstellern hierfür herangezogene Änderung des Verbots von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht.

Für die weiteren Änderungsfestsetzungen zur Hauptfirstrichtung und zur Dachform ist erst recht nicht ersichtlich, dass sie die Grundzüge der Planung betreffen, da sie nur untergeordnete Bedeutung haben.
(Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 10. Februar 2021 – 8 C 10417/20.OVG –, Rn. 41, juris)

7.2.3.7 Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben handelt es sich vorliegend nicht nur um eine geringfügige Änderung der bisherigen Planung, sondern die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im jetzigen GI 5 wurden grundlegend geändert. Mit der Vergrößerung der maximal zulässigen Wandhöhe um 50 Prozent von 9 m auf 13,5 m, sowie der Änderung der offenen Bauweise, die nach § 22 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauNVO nur Gebäude mit einer Länge von 50 m zugelassen hat, zu einer abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO, bei der nunmehr Gebäude mit unbeschränkter Länge erlaubt sind, ist der Rahmen der Geringfügigkeit überschritten, denn die Bebauung nimmt damit eine andere Gestalt an. (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 16. Februar 2021 – 15 N 19.923 –, Rn. 24, juris)

7.3 Die Anwendung dieser von Literatur und Rechtsprechung entwickelten Grundsätze auf das anhängige Verfahren führt zu folgendem Ergebnis:

- Die grundlegenden planerischen Vorgaben in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung mit der Einteilung des Plangebietes in ein reines bzw. allgemeines Wohngebiet/Gemeinbedarfsfläche Kindergarten, der Grund- und Geschossflächenzahl usw. sowie das Erschließungssystem bleiben unverändert.

Die Anpassung der Regelung zum Bezugspunkt ohne eine Veränderung der eigentlichen Höhenfestsetzungen betrifft zum einen grundsätzlich nur noch die wenigen freien Grundstücke im Plangebiet – etwa 15 – und führt außerdem nur für bestimmte Dach- und Bauformen zu geringfügigen Veränderungen der Firsthöhe.

Die erstmalige Zulassung einer zweigeschossigen Bebauung betrifft nur einen Teilbereich, da diese Vorgabe bereits in einem anderen Plangebietsteil getroffen worden war. Hinzu kommt, dass die ergänzende höhenbestimmende Regelung der Firsthöhe nur für Gebäude mit Dachneigungen von 0 – 11° um lediglich 1,50 m von 6,50 m auf 8,00 m – also lediglich um rund 20 % - angehoben wurde und für Gebäude mit Dachneigungen von 12 – 18° unverändert bleibt.

Auch die Traufhöhe von 6,50 m konnte bisher schon auf einer Gebäudelänge von 50% realisiert werden, was jetzt auf die gesamte Hauslänge erweitert wurde.

Ansonsten gilt die um einen Meter angehobene Firsthöhe ausschließlich nur für das Kindergartengrundstück/ die Gemeinbedarfsfläche. Eventuelle Auswirkungen beschränken sich daher auf einen sehr kleinen und konkret abgegrenzten Teil des Plangebietes und werden außerdem durch die Lage der Parzelle zwischen Straßen, Wegen und einem Kinderspielplatz weiter minimiert.

Die Erweiterung der überbaubaren Fläche für ein Grundstück entspricht dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung sowie dem städtebaulichen Baukonzept.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass der Planinhalt und die vorgesehenen Anpassungen noch im Bereich dessen liegen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte. **Insbesondere wird das ursprüngliche planerische Leitbild nicht grundlegend verändert, sondern lediglich fortgeschrieben, angepasst und konkretisiert.**

7.4 Da die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB vorliegen, wird auf die Erstellung eines Umweltberichts und die Durchführung der Umweltprüfung abgesehen.

Um die Beteiligungsrechte der Öffentlichkeit und der Fachbehörden nicht zu schmälern, wird die vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 I und 4 I BauGB vorgenommen. Dieses erste Beteiligungsverfahren wurde in der Zeit vom 28.02. – 01.04.2022 durchgeführt, so dass die Offenlage als nächster Verfahrensschritt zu beschließen ist.

Diese wurde in der Zeit vom 18.07. – 19.08.2022 absolviert. Aufgrund einer beantragten Erweiterung einer grundstücksbezogenen überbaubaren Fläche und der damit verbundenen Notwendigkeit, die zeichnerischen Festsetzungen anzupassen, ist eine erneute Offenlage nach § 4 a III BauGB erforderlich.

Die erneute Offenlage fand dann vom 27.02. – 31.03.2023 statt. Aufgrund der Anregungen der Pledoc, Essen, erfolgte lediglich eine klarstellende Bestandsanpassung eines Teils der bereits in der Planzeichnung übernommenen Leitungstrasse. Diese punktuelle Änderung löst kein Erfordernis einer erneuten Offenlage aus, so dass die VII. Änderung des Bebauungsplanes „Himmelfeld“ mit dem Satzungsbeschluss beendet werden kann.

Aufgrund der dann vorgelegten Befreiungsanträge wurde dann der Satzungsbeschluss aufgehoben, Begründung und Textfestsetzungen ergänzt und eine erneute Offenlage nach § 4 a III BauGB mit dem erweiterten Planinhalt beschlossen.