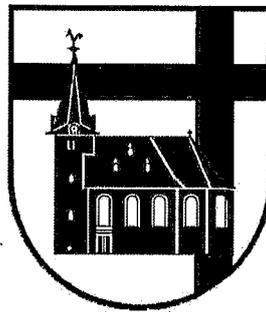
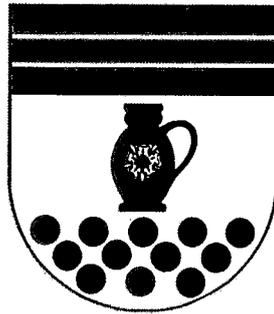


Verbandsgemeinde Wirges

Ortsgemeinde Helferskirchen



1. Änderung des Bebauungsplanes

Misch- und Gewerbegebiet „Im Kurzenseifen“

der Ortsgemeinde Helferskirchen

A. Begründung

I. Anlass der Planänderung

1. Allgemein

Die Ortsgemeinde Helferskirchen hat zwischen den Jahren 1984 und 1991 den Bebauungsplan Misch- und Gewerbegebiet „Im Kurzenseifen“ aufgestellt. Ziel war eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Erschließung u.a. zur innerörtlichen Erweiterung von Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieben. So wurden primär neue gewerbliche Flächen am Ortsrand, im östlichen Bereich des Plangebietes, ausgewiesen.

Die bebaute Ortslage entlang der Schulstraße und der Hauptstraße wurden teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und entsprechend überplant. Insbesondere im nördlichen Abschnitt des Gebietes wurde der Gebäudebestand dargestellt und somit dessen künftige bauliche Nutzung festgeschrieben.

Die Ortsgemeinde Helferskirchen hat im Jahr 2004 im Wege der Ortsentwicklung das Grundstück in der Hauptstraße 4 erworben. Nach dem Brand und anschließenden Abriss des aufstehenden Gebäudes („Alte Schule“) im Jahr 2006 liegt dieser Bereich brach und wird baulich nicht genutzt.

Die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes soll dazu dienen, Teilflächen in der Hauptstraße durch eine Arrondierung einer zeitgemäßen baulichen Nutzung zuführen zu können. In diesem Zuge ist vorgesehen, dort die überbaubaren Flächen anzupassen und bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Außengestaltung der baulichen Anlagen für das gesamte Plangebiet zu revidieren. Hier kollidiert insbesondere die Regelung hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung mit den heutigen architektonischen Vorstellungen.

2. Rechtscharakter der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Bei den Festsetzungen zur Außengestaltung der baulichen Anlagen (hier: Festsetzung der Dachform; siehe Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplanes) handelt es sich um eine bauordnungsrechtliche Festsetzung im Sinne des § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBauO). Demnach kann die Gemeinde durch Satzung Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes erlassen.

An die Tatbestandsvoraussetzungen der Ermächtigungsgrundlage des § 88 LBauO sind besondere Anforderungen gestellt, die durch die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz (Urteil vom 01.10.2008, 1 A 10362/08, und Urteil vom 22.09.1988, 1 A 82/86) dahingehend konkretisiert wurden, dass die Gemeinde mit ihren Festsetzungen eine **gebietsspezifische, gestalterische Absicht** verfolgen muss, wodurch dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gegeben wird (so Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 11.03.1999, 1 C 10320/98). Diese Gestaltungsabsicht muss auf sachgerechten Erwägungen beruhen und sich ausreichend erkennen lassen. Trifft die Gemeinde also Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen, kann sie dies nur auf Grundlage eines nachvollziehbaren gestalterischen Konzeptes tun. Dabei müssen die gestalterischen Zielvorstellungen konkret vorhanden sein und sich hinreichend bestimmen lassen. An einem solchen Gestaltungskonzept für den Geltungsbereich

des Bebauungsplanes „Im Kurzenseifen“ mangelt es jedoch. Die bisherigen Festsetzungen hinsichtlich der Dachform sollen daher künftig nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Diese Änderung betrifft das gesamte Plangebiet mit den darin gekennzeichneten Teilbereichen „1 WA“, „2a MI“, „2b MI“ und „3 GE“.

II. Verfahren

1. Allgemein

Der Bebauungsplan Misch- und Gewerbegebiet „Im Kurzenseifen“ wurde am 17.12.1990 durch den Ortsgemeinderat Helferskirchen als Satzung beschlossen.

2. Voraussetzungen und Begründung der Verfahrenswahl

Gemäß § 13 Abs. 1 1. Alt BauGB kann die Änderung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren erfolgen, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, dadurch die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Voraussetzungen der Vorschrift werden wie folgt geprüft:

a) Grundzüge der Planung

Wann die Änderung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung berührt, lässt sich nicht für alle Konstellationen abstrakt bestimmen. Entscheidend hierzu sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die Umstände des jeweiligen Einzelfalls (Urteil vom 15.03.2000, 4 B 18/00; Beschluss vom 29.01.2009, 4 C 16.07).

Die Grundzüge der Planung sind nach der Literatur die in den Darstellungen bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegende und in ihm zum Ausdruck kommende planerische Konzeption. Wenn dieser zugrunde liegende Leitplan nicht verändert wird – der „planerische Grundgedanke“ also erhalten bleibt – kann ein vereinfachtes Planänderungsverfahren angewandt werden (Krautzberger in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentar zum Baugesetzbuch, § 13 BauGB, Rd. Nr. 16 und 17).

Die Frage nach den Grundzügen der Planung beurteilt sich somit nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden planerischen Willen der Gemeinde (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 09.03.1990, 8 C 76.88).

Der planerische Wille der Ortsgemeinde Helferskirchen zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes bestand insbesondere darin, der Nachfrage und dem Bedarf an gewerblichen Flächen am Ortsrand gerecht zu werden. Die Überplanung der Bestandsgebäude war nachrangig.

Durch die beabsichtigte Änderung der überbaubaren Flächen und die Auflösung der geltenden Vorgaben zur Ausgestaltung der Dachform ergeben sich keine grundlegenden Änderungen, die dem Planungsgedanken aus dem ursprünglichen Bebauungsplan entgegenstehen.

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes ist mit den Grundzügen der Planung vereinbar. Sie ist von minderem Gewicht und lässt die Grundkonzeption des Bebauungsplanes unangetastet.

- b) Keine Vorbereitung oder Begründung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB besteht nicht.

- c) Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Hierbei handelt es sich um Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, deren Beeinträchtigung durch die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes jedoch nicht zu befürchten ist.

→ Fazit

Unter Berücksichtigung, dass die überbaubaren Grundstücksflächen angepasst und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Außengestaltung der baulichen Anlagen künftig wegfallen, kommt es zu keinem Konflikt mit den Grundzügen der Planung, sodass das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 1. Alt BauGB Anwendung findet.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens hat zur Folge, dass keine umfassende Umweltprüfung erforderlich ist, und die notwendigen Verfahrensschritte sich auf die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschränken.

III. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft

Aus der zum Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahme des Landschaftsarchitekten Brüll, Montabaur, zur Umweltverträglichkeit sowie dem dazugehörigen Landschaftsplan ist ersichtlich, dass auf den heutigen Flurstücken 1/7 und 1/8, Flur 1, erhaltenswerte Bäume dargestellt sind, die in der Örtlichkeit jedoch nicht mehr vorgefunden werden konnten.

Durch die Anpassung der baulichen Nutzung auf den Flurstücken 1/8 und 2/6 ergibt sich ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, der entsprechend auszugleichen ist.

Die Untere Naturschutzbehörde hat im Wege einer Vorabstimmung mitgeteilt, dass zur Durchgrünung und Gliederung des Plangebietes 20 % der Grundstücksflächen mit Gehölzen zu bepflanzen sind. Hierzu findet die Liste mit den für die Pflanzung im Westerwaldkreis geeigneten Laubbäumen und Sträuchern Anwendung, die als Anhang beigelegt ist.

Weitere Festsetzungen bleiben der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB vorbehalten.

IV. ZUSAMMENFASSUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Kurzenseifen“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 1. Alt BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die beabsichtigte Änderung ist städtebaulich vertretbar und erforderlich.

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes werden modifiziert fortgeführt.