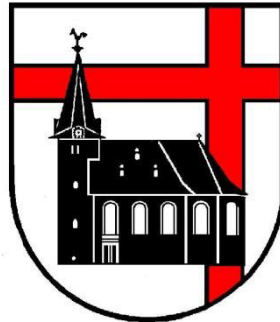


Verbandsgemeinde Wirges

Ortsgemeinde Helferskirchen



2. Änderung des Bebauungsplanes

„Vor dem kahlen Hahn“

der Ortsgemeinde Helferskirchen

A. Begründung

I. Anlass der Planänderung

Der Ortsgemeinderat Helferskirchen hat sich seit Anfang der 1990-er Jahre mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem kahlen Hahn“ und damit verbunden mit der Erschließung eines Neubaugebietes befasst. Ziel des Bauleitplanverfahrens war die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen, da die bisherigen Kapazitäten im Bereich „Heidegarten“ erschöpft waren und eine entsprechend rege Nachfrage bestand. Die Planung war so konzipiert, dass Planungsrecht zwar für das gesamte, ca. 7,4 Hektar große Plangebiet geschaffen werden sollte, allerdings im Hinblick auf die Erschließung zwei Bauabschnitte gebildet wurden, um die Herstellung der Erschließungsanlagen, und die damit verbundene finanzielle Belastung, zeitlich zu trennen.

Nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan am 08.09.1995 gefasst. Mit Datum vom 14.03.1996 teilte die Kreisverwaltung des Westerwaldkreises mit, dass keine Bedenken gegen die Satzung bestehen.

Am 08.10.2003 beschloss der Ortsgemeinderat Helferskirchen die 1. Änderung des Bebauungsplanes, die lediglich die Anpassung einer Textfestsetzung hinsichtlich der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zum Inhalt hat.

Nachdem der erste Erschließungsabschnitt mittlerweile zum größten Teil bebaut ist, hat die Ortsgemeinde Helferskirchen im Frühsommer 2013 mit der Herstellung der Erschließungsanlagen für den zweiten Bereich begonnen.

In diesem Zuge sind mehrere Grundstückseigentümer bzw. Interessenten an die Ortsgemeinde herantreten, und haben auf die aus ihrer Sicht teilweise nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen hingewiesen. Mit der Erschließung des zweiten Abschnittes ergibt sich ein geeigneter Zeitpunkt, um rückblickend danach zu fragen, ob sich die Planfestsetzungen bei der ersten Teilerschließung bewährt haben. Die Ortsgemeinde ist zu dem Entschluss gekommen, die Festsetzungen für den zweiten Bauabschnitt neu zu fassen, um damit den heutigen, architektonischen Gegebenheiten Rechnung zu tragen. Damit möchte die Ortsgemeinde auch den Anforderungen und Wünschen der Bauherren gerecht werden. Außerdem entspricht sie damit den heutigen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) und der darin enthaltenen Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

II. Gegenstand der Planänderung

1. Änderung der Firsthöhe

Der Bebauungsplan „Vor dem kahlen Hahn“ setzt in seiner geltenden Fassung Firsthöhen von 8,50 und zehn Metern fest.

Für den zweiten Erschließungsabschnitt erfolgt für die Planstraßen A (Straße „Vor dem kahlen Hahn“) und E („Steinkautweg“) die Festsetzung einer Firsthöhe von 8,50 Metern. Damit wird die bisherige Begrenzung zunächst übernommen. Um einerseits auch flach geneigte Dächer im Plangebiet zu ermöglichen, andererseits aber keine zu massive Bebauung zuzulassen, wird die Firsthöhe für flach geneigte Dächer, d.h. Dachneigung geringer 22°, mit 6,50 Metern begrenzt.

Eine ähnliche Änderung ergibt sich für die Planstraße A („Basaltweg“), allerdings aufgrund der Topografie in der Örtlichkeit nur für die Flurstücke 378, 382 und 385. An der bislang festgesetzten Firsthöhe von zehn Metern wird festgehalten, jedoch sind bauliche Anlagen, deren Dach eine geringe Neigung als 22° aufweisen, nur mit einer Firsthöhe von maximal 6,50 Metern zulässig.

2. Änderung der Traufhöhe, Festsetzung von zwei Vollgeschossen und zwei Wohneinheiten

- a) Änderung der Traufhöhe und Festsetzung von zwei Vollgeschossen
Der Bebauungsplan „Vor dem kahlen Hahn“ setzt in seiner geltenden Fassung Traufhöhen von drei, vier, fünf und 5,50 Metern fest.

Aufgrund der Topografie sind insbesondere die Festsetzungen hinsichtlich der Traufhöhe problematisch und stehen den Vorstellungen der Bauherren oftmals entgegen. Die Anwendung dieser Festsetzungen führt regelmäßig zu Um- oder Neuplanungen, die nach den aktuellen Baustilen nicht mehr zwangsläufig notwendig sind. In der Vergangenheit haben die Bauherren häufig Hilfskonstruktionen errichten müssen, damit sie die Traufhöhe überhaupt einhalten können. Diese „Notlösungen“ sind mit weiteren Kosten verbunden und haben letztlich keine besondere Funktion, sie dienen nur der Einhaltung der Traufhöhe.

Die nach dem Bebauungsplan geltenden Traufhöhen haben teilweise das natürliche Gelände, das im Plangebiet stark ansteigt, als Bezugspunkt. Gelten diese weiter, ist eine Bebauung in der Höhe zum Teil nur sehr begrenzt zulässig und es bedarf einer größeren Inanspruchnahme der Grundstücksflächen, was zu einer höheren Versiegelung von Grund und Boden führt.

Nach der Bestimmung des § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, um eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen gering zu halten. Die bislang streng vorgegebene Traufhöhe lässt keine zweigeschossige Bebauung zu. Um eine ausreichende Wohnfläche zu erreichen, ist es oft erforderlich, mehr Grundstücksfläche in Anspruch zu nehmen, was jedoch im Gegensatz zu dem in § 1a Abs. 1 BauGB verankerten Grundsatz steht.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgt die Ortsgemeinde einerseits das Ziel, den heutigen Anforderungen entsprechende Wohnbebauung gerecht zu werden, da diese dem Wandel der Zeit unterliegen und sich fortlaufend verändern. Andererseits hat sie mit Blick auf die frühere Entwicklung eines Baugebietes ein Interesse daran, dass sich im zweiten Planabschnitt keine Bebauung auf zu engem Raum einstellt, wodurch der Charakter von Wohnblöcken entstehen könnte.

Um dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden, und die städtebaulichen Belange der Ortsgemeinde hinsichtlich einer nicht zu massiven Bebauung zu berücksichtigen, wird für den zweiten Erschließungsabschnitt das Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO künftig bestimmt durch die Festsetzung einer straßenseitigen Traufhöhe von sechs Metern sowie einer Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf zwei. Damit soll insbesondere die ländlich geprägte Struktur des Baugebietes erhalten bleiben und der Bau von großen Mietwohnungen verhindert werden.

b) Anzahl der Wohnungen

Nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB soll die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden künftig auf zwei begrenzt werden. Nach der einschlägigen Rechtsprechung kann die Festsetzung nur mit Bezug auf das jeweilige Gebäude, nicht auf das Baugrundstück, erfolgen. Für eine solche Festsetzung ist deren Zweckmäßigkeit aus der spezifischen städtebaulichen Problematik abzuleiten.

In Hinblick auf die Erfahrungen mit den früher entgegen dem planerischen Willen der Ortsgemeinde vielfach errichteten Wohnmieteinheiten erscheint diese Festsetzung gerechtfertigt. Sie dient auch dazu, die ländliche Prägung der Ortsgemeinde zu erhalten und eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten. Es sollen in erster Linie Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäuser entstehen und keine Wohnhäuser mit einer erheblichen Anzahl von Mietwohnungen. Dies würde zu einer sehr massiven und nicht gewünschten Bebauung führen. Außerdem geht damit eine Zunahme des Straßenverkehrs einher. Die angelegte Erschließungsstraße kann jedoch nur geringe Verkehrsmengen aufnehmen. Zudem entstünde ungeordnetes Parken, da nicht ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.

Daneben bringt der verstärkte Bau von Mehrfamilienhäusern häufig auch einen deutlichen Anstieg der Grundstückspreise mit sich, wodurch das Ziel einer sozial gerechten Bodennutzung gefährdet wird. Die Festsetzung der höchstzulässigen Wohnungen soll darüber hinaus auch nachbarschützenden Charakter haben.

III. Verfahren

1. Allgemein / Verfahrenslauf

Der Bebauungsplan „Vor dem kahlen Hahn“ wurde am 08.09.1995 durch den Ortsgemeinderat Helferskirchen als Satzung beschlossen. Hierzu erging im Nachgang am 08.10.2003 eine Änderung.

Am 26.11.2013 hat der Ortsgemeinderat Helferskirchen den Beschluss zur nunmehr 2. Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 18.12.2013 in der Wochenzeitung der Verbandsgemeinde Wirges öffentlich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 2. Alt. BauGB erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.01.2014 bis einschließlich 03.02.2014. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gleichzeitig gemäß §§ 4 Abs. 2 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB Gelegenheit, zu den Planungsabsichten Stellung zu beziehen.

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 hohen Nachfrage an Wohngrundstücken gerecht zu werden. Diese Intention besteht auch weiterhin, zudem soll das Baugebiet durch die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Interessenten attraktiver gemacht werden, um eine zügige Bebauung zu erreichen.

Durch die beabsichtigte Änderung hinsichtlich der First- bzw. Traufhöhe, der Begrenzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Anzahl der Wohneinheiten ergeben sich keine grundlegenden Änderungen, die dem Planungsgedanken aus dem ursprünglichen Bebauungsplan entgegenstehen. Es ist eher das Gegenteil der Fall, da einige Bauinteressenten ihre Kaufentscheidung für ein Grundstück im Plangebiet von der Änderung des Bebauungsplanes abhängig machen. Mit dieser Änderung trägt die Ortsgemeinde somit dem Grundgedanken des Bebauungsplanes, nämlich die Befriedigung der Nachfrage an Wohngrundstücken, Rechnung.

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes ist daher mit den Grundzügen der Planung vereinbar. Sie ist von minderm 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 der beabsichtigten Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschränken.

IV. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft

Gegenstand des ursprünglichen Bebauungsplanes ist ein landespflegerischer Planungsbeitrag mit Stand von Dezember 1994.

Dieser definiert auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Durch die beschriebene Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ergibt sich kein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, sodass keine Mehrversiegelung von Flächen entsteht. Entsprechende Ausgleichsflächen sind daher nicht notwendig und werden demzufolge nicht bereitgestellt.

Im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden mit dem landespflegerischen Planungsbeitrag alle erforderlichen naturschutzrechtlichen Aspekte abgegolten.

V. ZUSAMMENFASSUNG

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Vor dem kahlen Hahn“ 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 hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung modifiziert fortgeführt.