

Verbandsgemeinde Wirges

Ortsgemeinde Dernbach



1. Änderung des Bebauungsplanes

„Südring“

der Ortsgemeinde Dernbach

A. Begründung

I. Anlass der Planänderung

1. Allgemein

Die Ortsgemeinde Dernbach hat zwischen den Jahren 2000 und 2004 eine Neufassung des Bebauungsplanes „Südring“ aufgestellt. Ziel war die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Bereich zwischen der Elgendorfer Straße (L 312) und der Gemeindestraße „Südring“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert sich teilweise mit dem bisherigen Plangebiet „Weißer Weg und Südring“.

Das Interesse an Bauplätzen war in der folgenden Zeit insgesamt rückläufig, was sich auch auf die Vermarktung der überwiegend gemeindeeigenen Grundstücke auswirkte. Aktuell kommt es häufiger zu entsprechenden Anfragen, sodass von einer gesteigerten Nachfrage auszugehen ist. Bei einer Vermarktung der Grundstücke erweisen sich teilweise die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Außengestaltung der baulichen Anlagen als Hindernis. Hier kollidiert insbesondere die Regelung hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung mit den heutigen architektonischen Vorstellungen.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Ortsgemeinde Dernbach, diese Festsetzung künftig nicht mehr anzuwenden und den Bebauungsplan dahingehend zu ändern.

2. Rechtscharakter der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Bei den Festsetzungen zur Außengestaltung der baulichen Anlagen (Abschnitt II, Nummer 2 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 „Südring“ mangelt es jedoch. Die bisherigen Festsetzungen hinsichtlich der Außengestaltung der baulichen Anlagen sollen daher künftig nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes sein.

II. Verfahren

1. Allgemein

Der Bebauungsplan „Südring“ wurde am 28.04.2004 durch den Ortsgemeinderat Dernbach 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 Dernbach zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes bestand darin, der Nachfrage und dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Ortsgemeinde gerecht zu werden. Daher wollte die Ortsgemeinde selbst Bauplätze vermarkten, um dafür Sorge tragen zu können, dass diese zeitnah einer Bebauung zugeführt werden.

Durch die beabsichtigte Auflösung der geltenden Vorgaben zur Ausgestaltung der Dachform-, neigung- und aufbauten sowie zur Baukörpergestaltung 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 minderelem 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 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 den Vorteil, 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

Der Wegfall der zuvor genannten Regelungen erfordert keinen zusätzlichen 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 wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet, mit dem alle erforderlichen naturschutzrechtlichen Aspekte abgegolten sind.

IV. ZUSAMMENFASSUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südring“ 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.