

Anlage 1 – Begründung zur II. Änderung des Bebauungsplanes „Alleestraße“

1. Anlass der Planänderung

1.1 Ausschluss von Fremdwerbung

1.1.1 Werbung als bauliche Anlage

Nach der Rechtsprechung des BVerwG setzt sich die bauliche Anlage i.S.d. § 29 I BauGB aus „einem verhältnismäßig weiten Begriff des Bauens und einem einschränkenden Merkmal (möglicher) bodenrechtlicher Relevanz [zusammen]. Als Bauen in diesem weiten Sinne muss das Schaffen von Anlagen angesehen werden, die in einer auf Dauer gedachten Weise künstlich mit dem Erdboden verbunden sind.“¹ Die Verbindung mit dem Erdboden setzt - im Gegensatz zum Bauordnungsrecht - keine großen technischen Anforderungen voraus und stellt auch nicht auf die Verwendung von Bauprodukten ab; es kommt primär darauf an, welche Funktion der Eigentümer der Anlage zuschreibt.² Für die Dauerhaftigkeit kommt es nur auf den beabsichtigten Bestand der Anlage und nicht auf die der Benutzung an. Für die Beurteilung sind demnach die Art und das Maß der Verbindung mit dem Erdboden sowie das Herstellungsmaterial irrelevant.³

Erforderlich ist weiterhin, dass eine derart geschaffene Anlage auch eine bodenrechtliche Relevanz aufweist. Eine solche ist bereits gegeben, „wenn die Anlage – auch und gerade in ihrer unterstellten Häufung – Belange erfasst oder berührt, welche im Hinblick auf das grundsätzliche Gebot des § 1 V, VI und 1a BauGB städtebauliche Betrachtung und Ordnung verlangen.“⁴ Anlagen der Außenwerbung sind meist auffallend gestaltet, um sich von ihrer Umgebung abzuheben und die Aufmerksamkeit möglichst vieler Menschen auf sich zu lenken. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes (§ 1 V 2 Nr. 4 BauGB) ist somit immer naheliegend.⁵

Wenn die beiden Merkmale erfüllt sind, stellt auch eine Werbeanlage an einer Hauswand – trotz nur mittelbarer Verbindung – bauplanungsrechtlich eine bauliche Anlage dar.⁶ Eine Werbeanlage muss dabei nicht selbst ein Bedürfnis nach einer städtebaulichen Bauleitplanung hervorrufen. Es reicht aus, wenn sich bei einer typisierenden und verallgemeinernden Anschauung bodenrechtlich unerwünschte Entwicklungen bzw. Spannungen ergeben; z.B. aufgrund einer negativen Vorbildwirkung einer Anlage. Für die Beurteilung der bodenrechtlichen Relevanz ist die Stellung, die Größe und auch die Funktion der Werbeanlage entscheidend.⁷

1.1.2 Fremdwerbeanlagen

1.1.2.1 Definition

Fremdwerbeanlagen befinden sich immer außerhalb der Stätte der Leistung, weshalb keine unmittelbare örtliche Verbindung zu einem Betriebsgrundstück gegeben ist. Zwischen der Werbeanlage und dem Anbringungsort besteht auch kein sachlicher Bezug - vielmehr wird die Lage aufgrund wirtschaftlicher Aspekte gewählt.

Insgesamt gibt es also keinen funktionalen Zusammenhang zwischen dem Standort, auf dem die Anlage errichtet wurde, und der Werbung.⁸

Es können sich Probleme ergeben, wenn mit einer Werbeanlage für einen bestehenden Betrieb nicht an der Stätte der Leistung, sondern in räumlicher Entfernung geworben werden soll. Diese

¹ BVerwG, Urteil vom 31.8.1973 – IV C 33.71-, BVerwGE 44, 59- 64, Rn. 20 (juris).

² Gröger: Sind ortsfest genutzte Fahrzeuge bauliche Anlagen? (LKV 2021, 298, beck-online).

³ BVerwG, Urteil vom 31.8.1973 – IV C 33.71-, BVerwGE 44, 59- 64, Rn. 20, 22 (juris).

⁴ BVerwG, Urteil vom 3.12.1992 – 4 C 27/91 -, Rn. 18 (juris).

⁵ BVerwG, Urteil vom 3.12.1992 – 4 C 27/91 -, Rn. 18 (juris).

⁶ BVerwG, Urteil vom 16.3.1995 – 4 C 3/94 -, Rn. 10 (juris); VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 15.12.1989 -8 S 3006/89-, Rn.15 (juris); Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, §29 Rn. 13.

⁷ BVerwG, Urteil 3.12.1992 – 4 C 27/91 -, Rn. 17 (juris) – bzgl. der Größe Rn. 2, 16ff.; VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 15.12.1989 – 8 S 3006/89 –, Rn. 15, 16, 19 (juris).

⁸ BVerwG, Urteil vom 3.12.1992 – 4 C 27/91 -, Rn. 21 (juris); VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 9.2.2009 – 3 S 2290/07 -, Rn. 19 (juris).

Schwierigkeiten lassen sich jedoch nicht anhand von einfachen Entfernungsangaben lösen, da auch das bauliche, topographische usw. Umfeld für die Beurteilung eine Rolle spielt – ein solcher Fall ist nach den jeweiligen Besonderheiten des Einzelfalls zusammen mit der Bauaufsicht der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises zu prüfen und zu klären. Eine abstrakt generelle Regelung in den textlichen Festsetzungen scheint u.E. unter Beachtung der dazu ergangenen Rechtsprechung nicht möglich.

1.1.2.2 Haupt – oder Nebenanlage?

„Werbeanlagen gehören als solche weder allein zum Bauplanungsrecht noch allein zum Bauordnungsrecht; sie sind vielmehr je nach der gesetzgeberischen Zielsetzung sowohl einer bauplanungsrechtlichen als auch einer bauordnungsrechtlichen Regelung zugänglich.“⁹ Eine Übernahme bauordnungsrechtlicher Begriffsbestimmungen in das Bauplanungsrecht ist grundsätzlich wegen der unterschiedlichen Zielsetzungen nicht möglich. Eine Anlehnung ist aber prinzipiell zulässig und bietet sich hier an, so dass die Erläuterungen zur Stätte der Leistung auf § 14 BauNVO übertragbar sind.¹⁰ Das Bauplanungsrecht beinhaltet differenzierte Regelungen für diese beiden Art von Werbeanlagen. Fremdwerbung ist als gewerbliche Hauptnutzung und damit als ein Gewerbebetrieb einzustufen.¹¹ Eigenwerbung stellt im Gegensatz dazu eine Nebenanlage i.S.d. § 14 I BauNVO zu gewerblichen oder anderen Hauptnutzungen dar. Diese prinzipielle Unterscheidung wurde auch von der Rechtsprechung als angemessen bewertet.¹²

1.1.2.3 Bauplanungsrecht

§ 9 BauGB regelt, welche Festsetzungen ein Bebauungsplan allein oder gemeinsam mit anderen Vorschriften enthalten kann. Für die Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen ist insbesondere die Art der baulichen Nutzung nach § 9 I 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i.V.m. § 1 III BauNVO relevant. Im Bebauungsplan können gem. § 1 III 1, 2 BauNVO Baugebiete festgesetzt werden, wodurch die Vorschriften der §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Die Regelungen über die Art der baulichen Nutzung (§§ 2 ff. BauNVO) differenzieren zwischen untergeordneten Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Hauptanlagen.¹³ Nach der ständigen Rechtsprechung des BVerwG, stellt eine Fremdwerbeanlage bauplanerisch eine selbständige Hauptnutzung dar.¹⁴ Dies ergibt sich daraus, dass kein Funktionszusammenhang zwischen einer Anlage der Fremdwerbung und sonstigen Hauptanlagen besteht, weshalb sie nicht deren Nutzungszweck i.S.d. § 14 I 1 BauNVO dient. Die Einstufung als Hauptnutzung wird auch nicht durch eine Verbindung mit einer anderen Anlage (z.B. Hauswand) aufgehoben. Literatur und Rechtsprechung qualifizieren Fremdwerbeanlagen daher als eigenständige, gewerbliche Nutzungen und stellen sie somit dem in den §§ 2 ff. BauNVO verwendeten Begriff des Gewerbebetriebes gleich. Daraus ergibt sich die Anwendbarkeit der BauNVO auf Fremdwerbeanlagen, so dass über die Festsetzungen der §§ 1 ff. BauNVO eine Zulassung oder ein Ausschluss geregelt werden kann.¹⁵

Aufgabe der Bauleitplanung ist es gem. § 1 I BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Dabei ermächtigt § 1 III 1 BauGB die Gemeinden zur Aufstellung von Bauleitplänen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bebauungspläne – als Teil der Bauleitpläne (§ 1 II 1 BauGB) – umfassen dabei die verbindliche Bauleitplanung.

⁹ BVerwG, Urteil vom 28.4.1972 - IV C 11.69 -, BVerwGE 40, 94, 2. Leitsatz (juris).

¹⁰ Kollmann, Außenwerbung, S. 201 f..

¹¹ OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 29.10.2018 – 1 A 10232/18, Rn. 26 (BeckRS 2018, 30311).

¹² VGH Hessen, Beschluss vom 8.4.2021 – 4 A 313/20.Z, Rn. 11 (BeckRS 2021, 11326).

¹³ Stock, in: König/ Roeser/ Stock, BauNVO, § 14 Rn. 3.

¹⁴ BVerwG, Urteil vom 3.12.1992 – 4 C 27/91 -, BVerwGE 91, 234-242, Rn. 24 (juris); OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 18.12.2014 – OVG 10 N 47.14 –, Rn. 5 (juris).

¹⁵ BVerwG, Urteil vom 3.12.1992 – 4 C 27/91 -, BVerwGE 91, 234-242, Rn. 21-26 (juris); OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 29.6. 2007 – 3 L 368/04 -, Rn. 54 f. (juris); Stock, in: König/ Roeser/ Stock, BauNVO, § 4a Rn. 28 a; Fickert/ Fieseler, BauNVO, § 4 Rn. 9.3 ff..

Gem. § 10 I BauGB wird der Bebauungsplan von der Gemeinde als Satzung, mithin als Rechtsnorm, beschlossen.¹⁶ Der Gemeinde wird ein (Planungs)ermessen, („können“, § 9 I BauGB) bezüglich der Entscheidung ob und welche Inhalte festgesetzt werden, eingeräumt. Die möglichen Inhalte des Bebauungsplans sind abschließend in § 9 BauGB bestimmt, wonach die Festsetzungen der Abs. 1-4, 7 rechtsverbindlich, die Kennzeichnungen nach Abs. 5 und die sonstigen Festsetzungen nach Abs. 6, 6a rein informativ sind.¹⁷

Die Aufzählung der Festsetzungen des Abs. 1 ist abschließend. Der Gemeinde kommt insoweit kein „Festsetzungsfindungsrecht“¹⁸ zu. Bei der Auswahl der Festsetzungen hat die Gemeinde hingegen eine planerische Gestaltungsfreiheit, welche ihre Grenze im Erforderlichkeitsgebot des § 1 III 1 BauGB bzw. der „Notwendigkeit einer städtebaulichen Rechtfertigung“¹⁹ findet.²⁰

Maßstab des § 1 III 1 BauGB ist das planerische Konzept der einzelnen Kommune.^{21,22} Insoweit darf die Gemeinde nur Festsetzungen treffen, die aus städtebaulichen Gründen geboten sind und muss diese aufnehmen, wenn die Erforderlichkeit gegeben ist.²³ Zusätzlich müssen die Festsetzungen die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten berücksichtigen, um eine geordnete, städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.²⁴

Darüber hinaus müssen die (textlichen und zeichnerischen) Festsetzungen den Anforderungen des Bestimmtheitsgebot entsprechen – also eindeutig, klar und unmissverständlich sein -, was sich auch aus dem Abwägungsgebot des § 1 VII BauGB²⁵ und der Tatsache, dass es sich bei den Festsetzungen um Inhalts- und Schrankenbestimmungen i.S.d. Art. 14 I 2 GG handelt, ergibt.²⁶ Für eine verfassungskonforme Auslegung des Bebauungsplans sind neben dessen Planinhalten auch die Begründung sowie Sitzungsprotokolle u.ä. heranzuziehen.²⁷

Nach § 9 I Nr. 1 Alt. 1 BauGB darf die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen lediglich das Baugebiet und damit die Art der baulichen Nutzung (§§ 2-14 BauNVO) vorschreiben, so dass ein nur auf § 9 I Nr. 1 BauGB gestütztes Verbot von Fremdwerbearanlagen nicht statthaft ist.²⁸ Über §§ 9 I Nr. 1 i.V.m 9 a Nr. 1 a BauGB können allerdings die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung durch § 1 IV-X BauNVO ergänzt und die Zulässigkeit einzelner Anlagentypen reglementiert werden. Somit kann § 9 I Nr. 1 BauGB erst im Zusammenspiel mit der BauNVO als Steuerungsmöglichkeit in Frage kommen.

Grundsätzlich muss sich die Gemeinde also an die Baugebietstypen der BauNVO halten. Von diesem Typenzwang sind Sondergebiete nach §§ 10, 11 BauNVO, vorhabenbezogene (§ 30 II i.V.m. § 12 BauGB) sowie einfache Bebauungspläne nach § 9 II a BauGB ausgenommen.²⁹

§ 1 IV-X BauNVO räumt der Gemeinde die Möglichkeit ein, die Baugebietsarten individuell aus städtebaulichen Gründen zu modifizieren, soweit der Baugebietscharakter erhalten bleibt. Da § 1 V und IX BauNVO zu den bedeutendsten Regelungen der BauNVO zählen, um von den Baugebietstypen in der BauNVO

¹⁶ Spieß, in: Jäde/ Dirnberger, BauNVO, § 10 Rn. 1, 2.

¹⁷ Spieß, in: Jäde/ Dirnberger, BauNVO, § 9 Rn. 1, 2.

¹⁸ BVerwG, Urteil vom 11.2.1993 -4 C 18/91-, BVerwGE 92, 56-66, 2. Leitsatz Rn. 30.

¹⁹ Spannowsky, in: Spannowsky/Uechtritz, Baugesetzbuch, § 9 Rn. 1.

²⁰ BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 – IV C 105.66-, BVerwGE 34, 301, Rn. 20 (juris).

²¹ VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 21.7.2022 – 5 S 1940/20-, Rn. 60 (juris).

²² Entgegen der Auffassung von Fickert/Fieseler (BauNVO, § 1 Rn. 11), dass für die Plankonzeption einzig öffentliche Belange relevant seien, vertritt die Rechtsprechung (u.a. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 12.1.2021 – 8 C 10362/20-, Rn. 69 (juris)) den Standpunkt, dass die Gemeinde wegen bedeutsamer privater Belange einen Bebauungsplan aufstellen kann. Dabei können private Wünsche miteinbezogen werden, solange diese auch städtebauliche Gründe darstellen. Die Planung wäre unzulässig, wenn sie sich nur an privaten Anliegen orientiert (Gefälligkeitsplanung). Ob eine Gefälligkeitsplanung vorliegt kann nicht verallgemeinernd festgelegt werden, sondern es kommt auf die individuellen Gegebenheiten an (BVerwG, Beschluss vom 6.3.2007 – 4BN 9/07-, Rn.6 (juris)).

²³ Spieß, in: Jäde/ Dirnberger, BauNVO, § 9 Rn. 3; Fickert/ Fieseler, BauNVO, § 1 Rn. 8.2.

²⁴ Fickert/ Fieseler, BauNVO, § 1 Rn. 8.2 f..

²⁵ Vgl. zur ordnungsgemäßen Ermittlung des Abwägungsmaterials § 2 III BauGB.

²⁶ OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 6.10.2011 - 1 C 11322/10 -, Rn. 24, 33 (juris); Spieß, in: Jäde/ Dirnberger, BauNVO, § 9 Rn. 4,8; Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB § 9 Rn. 6.

²⁷ Spieß, in: Jäde/ Dirnberger, BauNVO, § 9 Rn. 10.

²⁸ VG Stade, Urteil vom 23.11.2010 – 2 A 31/10 -, Rn. 23 (juris).

²⁹ Fickert/ Fieseler, BauNVO, § 1 Rn. 8.

abzuweichen – insbesondere in Bezug auf die Reglementierung von Fremdwerbeanlagen -, wird nachfolgend nur auf diese eingegangen:^{30,31}

Die Anwendung des § 1 V BauNVO muss einerseits durch „hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinwohlbelange [, die sich aus der jeweiligen Planungssituation ergeben] in nachvollziehbarer Weise“ gerechtfertigt sein.³² Städtebauliche Gründe i.S.d. § 1 III BauGB liegen bei einem schlüssigen und umsetzbaren Plankonzept der Gemeinde vor, welches gerade nicht ausschließlich privaten Anliegen und der Verhinderung bestimmter Vorhaben dienen darf.³³ Andererseits muss die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes, d.h. der konzeptionell und normativ vorgegebene Gebietscharakter, gewahrt bleiben; da ansonsten die Planbefugnisse überschritten werden.³⁴

Zunächst wurde die Formulierung „bestimmte Arten von Nutzung“ des § 1 V BauNVO dahingehend verstanden, dass alle Nutzungen, die unter einer Nummer aufgezählt werden, nur gemeinsam ausgeschlossen werden können (sog. „Nummerndogma“³⁵).³⁶ Dies revidierte das BVerwG und stellte klar, dass einzelne – aber auch alle - Nutzungen einer Nummer ausgegrenzt werden können.³⁷

Da Fremdwerbeanlagen der gewerblichen Nutzung zugeordnet werden, ist eine Regulierung der Werbeanlagen nach § 1 V BauNVO nur durch einen „vollständigen Ausschluss der allgemein zulässigen, gewerblichen Nutzungsformen im jeweiligen Baugebiet möglich.“³⁸ Da Hauptnutzungen den Gebietscharakter wesentlich prägen, können sie regelmäßig nicht im vollen Umfang ausgeschlossen werden,³⁹ weshalb Abs. 5 laut Kollmann keine praktische Relevanz habe.⁴⁰ Dies gilt jedoch nicht für den Ausschluss von Gewerbebetrieben in Kleinsiedlungsgebieten und allgemeinen Wohngebieten.

Nach Abs. 5 können somit Nutzungen, die in einem Baugebiet allgemein zulässig sind, für nicht oder nur ausnahmsweise zulässig erklärt werden. Darüber hinaus können nach Abs. 9 bestimmte Unterarten von Nutzungen für zulässig, ausnahmsweise zulässig oder unzulässig festgesetzt werden.

Daher sind bei der Anwendung des Abs. 9 besondere städtebauliche Gründe erforderlich.⁴¹ Diese sollen gegenüber Abs. 5 eine „spezielle[re] Qualität“⁴² haben, um im Sinne einer darüberhinausgehenden Feinststeuerung noch konkretere Nutzungsausschlüsse, wie z.B. das Verbot von Fremdwerbeanlagen, vornehmen zu können.⁴³ Für den Ausschluss von Fremdwerbung in einem Gewerbegebiet wurden als besondere städtebauliche Gründe i.S.v. § 1 IX BauNVO die „[Inanspruchnahme von Flächen], die für die Ansiedlung ‚produzierender oder [ver]arbeitender Gewerbe‘ dann nicht mehr zur Verfügung stehen“⁴⁴, angesehen. Insbesondere da somit Belange der Wirtschaft (§ 1 VI Nr. 8a BauGB) und der Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 VI Nr. 8c BauGB) berührt waren.⁴⁵ Ein weiterer besonderer städtebaulicher Grund für den Ausschluss von Fremdwerbeanlagen ist z.B. auch der Erhalt eines besonders schützenswerten Ortsbildes⁴⁶

³⁰ Fickert/ Fieseler, BauNVO § 1 Rn. 74, 100; Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 9 Rn. 13, 16.

³¹ § 1 VI BauNVO (Ausnahmenausschluss) ist nicht wichtig, da in den für Werbung relevanten und nicht von § 52 IV 1 LBauO erfassten Baugebieten, Gewerbe nur nach Abs. 2 allgemein zulässig ist.

³² OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 31.10.2012 – 10 A 2117/10 -, Rn. 39 (juris).

³³ VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 28.1.2005 – 8 S 2831/03-, Rn. 21 (juris).

³⁴ BVerwG, Beschluss vom 22.12.1989 – 4 NB 32/89 -, 1. Leitsatz, Rn. 3 (juris); so auch BVerwG, Urteil vom 7.9.2017 – 4 C 8/16-, BVerwGE 159, 322-327 Rn. 9 (juris).

³⁵ BVerwG, Beschluss vom 22.5.1987 – 4 N 4/86 -, BVerwGE 77, 308-317, Rn. 19 (juris).

³⁶ Z.B. OVG Lüneburg, Vorlagebeschluss vom 7.10.1986 – 6 C 43/85-, 1. Orientierungssatz (juris).

³⁷ BVerwG, Beschluss vom 22.5.1987 – 4 N 4/86 -, BVerwGE 77, 308-317, Rn. 16 ff. (juris); bestätigt durch BVerwG Urteil vom 20.1.2021 – 4 CN 7/19-, Rn. 30 (juris).

³⁸ Kollmann, Außenwerbung, S. 322.

³⁹ VGH Bayern, Urteil vom 13.10.2020 – 1 N 17.1125-, Rn. 14 (juris); Grigoleit/ Otto, BauNVO, § 1 Rn. 91; Fickert/ Fieseler, BauNVO, § 1 Rn. 102.

⁴⁰ Kollmann, Außenwerbung, S. 322.

⁴¹ VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 21.7.2022 – 5 S 1940/20-, Rn. 66 ff. (juris); VG Augsburg, Urteil vom 30.4.2010 – Au 5 K 09.584-, Rn. 36 (juris).

⁴² BVerwG, Beschluss vom 22.12.1989 – 4 NB 32/89-, Rn. 13 (juris).

⁴³ BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004 – 4 BN 33/04 -, Rn. 4 (juris); VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 24.1.2017 – 8 S 2081/16-, Rn. 10 (juris).

⁴⁴ VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 21.7.2022 – 5 S 1940/20-, Rn. 70 (juris).

⁴⁵ VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 21.7.2022 – 5 S 1940/20-, Rn. 70 (juris).

⁴⁶ VG Augsburg, Urteil vom 30.4.2010 – Au 5 K 09.584-, Rn. 37 (juris).

oder das Ansinnen der Gemeinde städtebauliche Mängel im Satzungs-/ Mischgebiet zu beheben und damit die Attraktivität zu steigern.⁴⁷ Insgesamt ist zu beachten, dass eine generelle Untersagung von Werbeanlagen in bestimmten Baugebieten nur zulässig ist, wenn diese von einer überwiegend homogenen Nutzung oder städtebaulich gewichtigen Besonderheiten geprägt sind.⁴⁸

1.1.2.4 Fazit zu § 9 I Nr. 1 1. Alt BauGB i.V.m. § 1 V, IX BauNVO

Nach Abs. 5 können nur bestimmte Arten von Nutzungen (nach §§ 2-9 jeweils Abs. 2) ausgeschlossen werden. „§ 1 IX BauNVO [gestattet] – über § 1 V BauNVO hinausgehend -, einzelne Unterarten von Nutzungen, welche die BauNVO selbst nicht angeführt hat, mit planerischen Festsetzungen zu erfassen.“⁴⁹ Somit ermöglicht Abs. 9 eine „feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzung“⁵⁰. Die Absätze 9 und 5 können dabei miteinander kombiniert werden.⁵¹

Ein Fremdwerbeausschluss auf Grundlage des § 9 I Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 V, IX BauNVO ist grundsätzlich zulässig, sofern besondere städtebauliche Gründe vorliegen.⁵² Fremdwerbeanlagen sind allerdings selbst nicht in der BauNVO aufgeführt, weshalb sie eine Unterart eines Gewerbebetriebs und einen eigenständigen Anlagentyp bilden.^{53,54} Somit muss bei einem Fremdwerbeausschluss nicht - wie bei Abs. 5 - die komplette gewerbliche Nutzung in einem Baugebiet ausgeschlossen, sondern es können gezielt nur Fremdwerbeanlagen ausgegrenzt werden.

Zusammenfassend ist Abs. 5 alleine kein opportunes Mittel, um Werbeanlagen auszuschließen; insbesondere in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten wäre der Baugebietscharakter durch einen vollständigen Gewerbeausschluss nicht mehr gewahrt. Für Kommunen bleibt daher als Steuerungsmöglichkeit nur § 9 I Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 V i.V.m. IX BauNVO. Dabei ist beachtlich, dass die Rechtsprechung des BVerwG zum generellen Ausschluss von Werbeanlagen in Mischgebieten durch örtliche Bauvorschriften nicht für einen auf § 1 IX BauNVO gestützten Fremdwerbeausschluss gilt.⁵⁵

Durch Regelungen in Bebauungsplänen kann Fremdwerbung effektiver ausgeschlossen werden, solange die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Durch aktuelle Entscheidungen der Verwaltungsgerichte wurden Fremdwerbeausschlüsse in Misch- und Gewerbegebieten gebilligt. Darüber hinaus wurde klargestellt, dass die strengere Rechtsprechung des BVerwG zu Fremdwerbeausschlüssen in örtlichen Bauvorschriften nicht für Bebauungspläne gilt.⁵⁶

Auch hier spielen die Vorbelastung und die tatsächliche örtliche Gestaltung bzw. die Nutzungen eine erhebliche Rolle, so dass ein Ausschluss von Fremdwerbung in gewerblich geprägten oder gemischt genutzten Zonen eher schwierig zu verwirklichen ist, da diese von unterschiedlichen Nutzungen geprägt sind und Fremdwerbeanlagen Teil des Gebietscharakters sind.⁵⁷ Für einen generellen Fremdwerbeausschluss ist, wie auch bei einer Satzung, eine einheitliche Prägung des Gebietes notwendig.⁵⁸

⁴⁷ VGH Bayern, Beschluss vom 21.11.2012, -15 ZB 10.1796-, Rn. 6 (juris).

⁴⁸ OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 16.5.2018 – 10 A 191/16 –, Rn. 34, 35, (juris).

⁴⁹ BVerwG, Beschluss vom 5.6.2014 – 4 BN 8/14-, Rn. 10 (juris).

⁵⁰ BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004 – 4 BN 33/04- Rn. 4 (juris).

⁵¹ BVerwG, Beschluss vom 22.5.1987 – 4 N 4/86 -, BVerwGE 77, 308-317, Rn. 19 (juris).

⁵² Liegen keine städtebaulichen Gründe vor, kann ein Fremdwerbeausschluss auch nicht rechtssicher auf § 1 V bzw. IX gestützt werden.-VG Stade, Urteil vom 23.11.2010 – 2 A 31/10 -, Rn. 24 (juris).

⁵³ VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 24.1.2017 – 8 S 2081/16-, Rn. 8 (juris); VG München, Urteil vom 30.7.2013 – M 1 K 13.1791 – Rn. 20 (juris).

⁵⁴ Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 12.5.2016 -1 C 10876/15-, (juris): „Bei den Unterarten muss es sich um Anlagentypen handeln, die von anderen Anlagen derselben Nutzungsart klar abgrenzbar sind.“ (Rn. 33) Wechselwerbeanlagen mit der Begrenzung auf einen Bildwechsel nicht häufiger als 60 Sekunden, stellen keine klar abgrenzbaren bzw. eigenständigen Anlagentypen dar. (Rn. 34).

⁵⁵ VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 24.1.2017 – 8 S 2081/16-, Rn. 14 (juris).

⁵⁶ VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 21.7.2022 – 5 S 1940/20 -, Rn. 68 ff. (juris); VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 24.1.2017 – 8 S 2081/16 -,1. Leitsatz, Rn.12 ff. (juris); OVG Rheinland-Pfalz Urteil vom 12.5.2016 –1 C 10876/15-,Rn. 36 (juris).

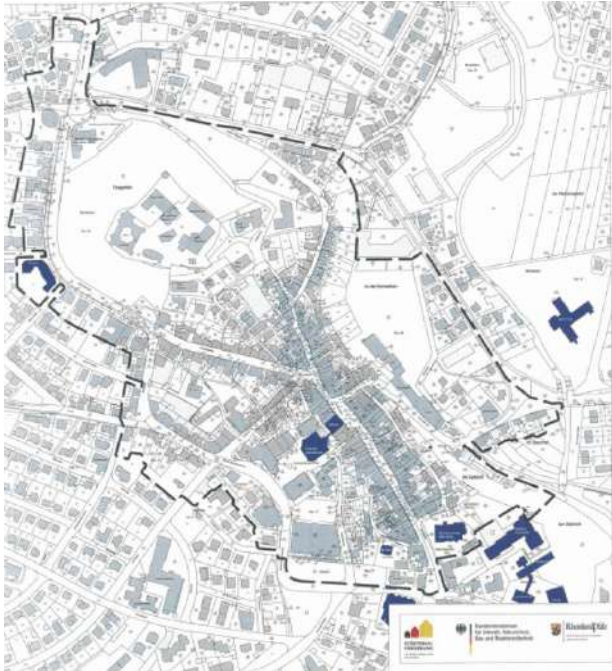
⁵⁷ Grundsätzlich gilt: „Je stärker das entsprechende Gebiet gewerblich geprägt ist, umso gewichtiger müssen die Gründe für die Beschränkung der Baufreiheit sein.“- VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 29.11.2021 – 8 S 3273/20 –, 2. Orientierungssatz (juris).

⁵⁸ BVerwG, Urteil vom 28.4.1972 – IV C 11.69-, BVerwGE 40, 94, S. 8 (BeckRS 1972 30435060).

Insgesamt ist ein auf § 9 I Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 V i.V.m. IX BauNVO gestütztes Fremdwerbeverbot – bei dem die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt – grundsätzlich⁵⁹ sachgerecht und damit verhältnismäßig i.e.S, da nur eine von vielen denkbaren gewerblichen Hauptnutzungen verboten wird und zudem noch Werbung an der Stätte der Leistung zulässig ist.⁶⁰

1.1.2.5 Bezogen auf das Bebauungsplangebiet lässt sich folgendes festhalten:

1.1.2.5.1 Sanierungsgebiet



Das aktuelle Sanierungsgebiet der Stadt Montabaur umfasst auch größere Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie unmittelbar angrenzende Zonen. Daraus wird das Bemühen der Kommune erkennbar, in dem als Mischgebiet ausgewiesenen Bebauungsplanbereich vorhandene städtebauliche Defizite zu beheben und dessen Attraktivität zu steigern.

1.1.2.5.2 Neubauvorhaben

Vor diesem Hintergrund wurden in den letzten Monaten mehrere hochwertige Wohnbauprojekte **(Rot – Verweise auf Darstellung im Bebauungsplanentwurf)** zugelassen:

- Auf dem Grundstück Alleestraße Alleestraße 2 a – c entstehen zurzeit 3 6-Familienhäuser **(Bauvorhaben 1)**,
- für das Grundstück Alleestraße 3 wurde zwischenzeitlich die Baugenehmigung zur Errichtung von 24 Wohnungen sowie gewerblichen/freiberuflichen Nutzungen und einer Tiefgarage erteilt **(Baugenehmigung 1)**,
- für das Grundstück Allmannshausen 16 B wurde eine Bauvoranfrage für eine Mehrfamilienhausbebauung mit weiteren Nutzungen **(Bauvoranfrage 2)** und
- für das Grundstück Hohe Straße 50/Ecke Allmannshausen eine Bauvoranfrage für Wohnen und eine Arztpraxis vorgelegt **(Bauvoranfrage 1)**.

Außerdem wurde das gesamte Quartier durch die Realisierung eines kleinen Nahversorgungszentrums mit zwei Märkten deutlich aufgewertet. Ein dritter und Markt wurde komplett saniert und modernisiert. Hinzu kommt, dass sich im Bebauungsplanbereich weitere größere, zum Teil untergenutzte, Grundstücke befinden, die für Neubauten, Umnutzungen und insgesamt eine Verbesserung der Attraktivität dieses Teils

⁵⁹ Die Verhältnismäßigkeit ist einzelfallabhängig anhand der tatsächlichen Bebauung zu beurteilen, denn in Gebieten mit vielen Fremdwerbeanlagen wäre ein solcher Ausschluss unzulässig. Ausnahme: störende Häufung von Fremdwerbeanlagen.

⁶⁰ VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 21.7.2022- 5 S 1940/20- Rn. 73 f. (juris).

der Stadt Montabaur zur Verfügung stehen und auf denen die begonnene und von der Kommune begrüßte sowie unterstützte positive Umwandlung der vorgefundenen städtebaulichen Situation fortgesetzt werden könnte.

Die Stadt Montabaur verfolgt damit das Ziel, einen sehenswerten und sowohl für Bewohner als auch Gewerbetreibenden interessanten und hochwertigen Standort zu entwickeln und die vorgefundene Bebauungssituation mittelfristig deutlich und nachhaltig zu verbessern. Darüber hinaus sollen auch weitere qualitative Nutzungen wie freiberuflich tätige Unternehmen usw. angesiedelt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden auch Vergnügungsstätten und Bordelle/bordellartige Betriebe ausgeschlossen.

Beachtlich ist in diesem Zusammenhang auch, dass die Alleestraße – L 313 – in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Mobilität Diez kurz- mittelfristig umgestaltet werden soll, was ebenfalls die Anziehungskraft des Quartiers verbessert und zu einer städtebaulichen Aufwertung beitragen wird.

1.1.2.5.2 Besondere städtebauliche Gründe

a) Diesen städtebaulichen Zielen würde eine ungesteuerte Zulassung von Fremdwerbung konträr entgegenstehen, da die Gefahr gegeben ist, dass sich Fremdwerbeanlagen an dieser Haupteinfallsstraße dominant als Hauptnutzung entwickeln könnten, was – vergleichbar mit der Zulassung von Vergnügungsstätten, Spielhallen usw., über kurz oder lang zu einem nicht gewünschten und zu verhindernden Trading – Down – Effekt führen würde.

„Insbesondere bewirken großformatige Fremdwerbeanlagen eine Abwertung des Stadtbilds und stellen ein Element bzw. Verstärkungsmoment von Trading-Down-Effekten dar. Gerade größere Fremdwerbeanlagen wirkten im Hinblick auf die schützenswerte Wohnfunktion störend und sind mit dieser als unvereinbar zu klassifizieren. Der Bebauungsplan Nr. * leiste zur Sicherstellung der Zielsetzungen der Sanierungssatzung einen wichtigen Beitrag.“

(VG Augsburg Urt. v. 20.3.2017 – Au 5 K 16.1680, BeckRS 2017, 109151 Rn. 33, beck-online)

b) Dies umso mehr, da in den letzten Jahren und Jahrzehnten bereits eine städtebaulich und die Umgebung negativ beeinträchtigende und störende Häufung von überwiegend großflächigen Fremdwerbeanlagen entwickelt hat:



Allmannshausen 5/7 - Werbeanlage 4



Alleestraße 1 – Werbeanlage 1



Allmannshausen 11 A – Werbeanlage 5



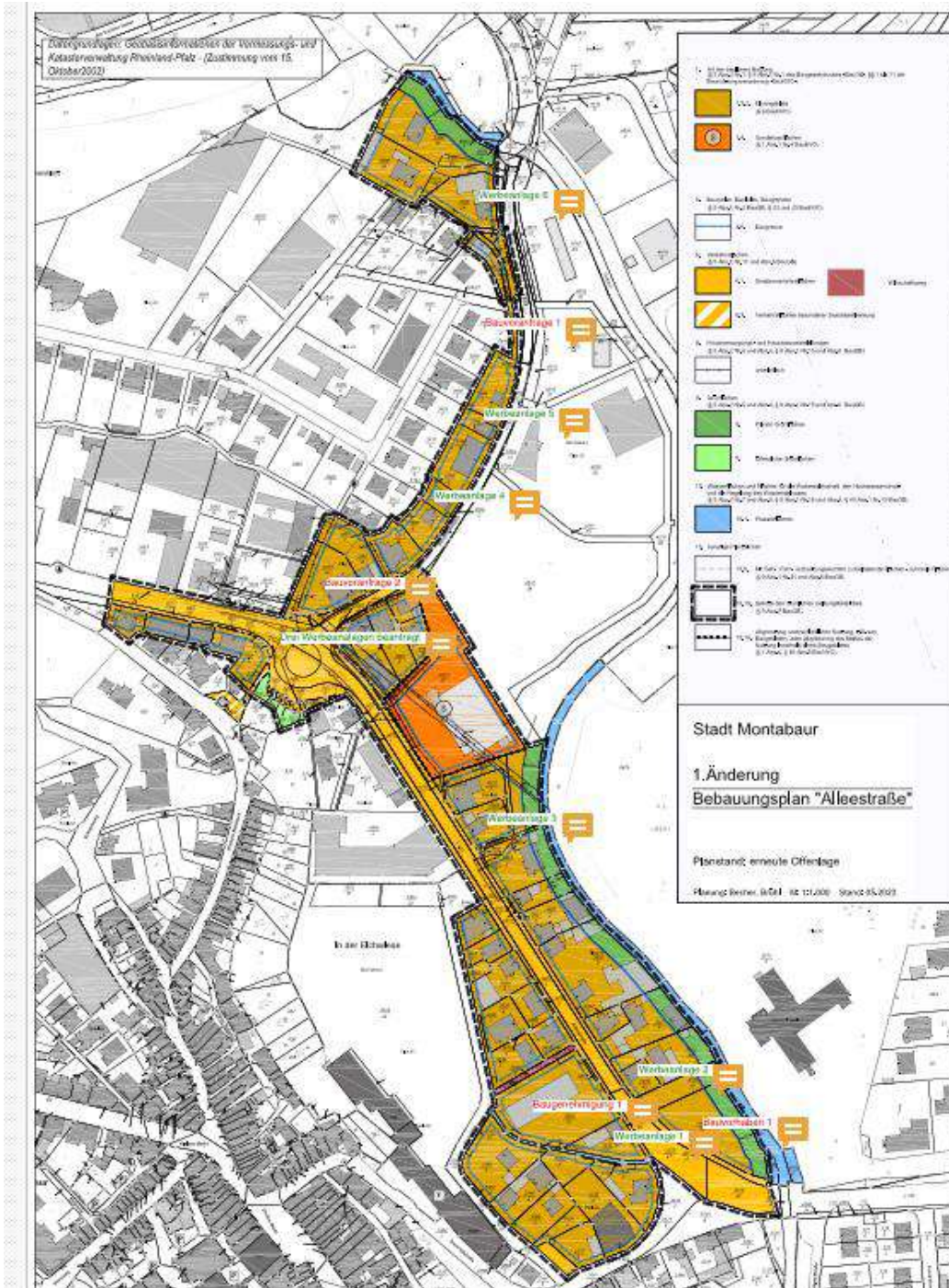
Allmannshausen 13 – Werbeanlage 6



Alleestraße 14 – Werbeanlage 3



Alleestraße 2 – Werbeanlage 2



Bebauungsplanentwurf mit eingetragenen Bauvorhaben bzw. vorhandenen und geplanten Fremdwerbbeanlagen

Hinzu kommt, dass bei der notwendigen wertenden Betrachtung der Gesamtumstände nicht nur die Anlagen der Fremd-, sondern auch die Eigenwerbeanlagen im Plangebiet mit in den Blick zu nehmen sind. Diese sind durch ihre Situierung längs und quer zur Fahrbahn, teils als Fassadenwerbung und teils selbständig vorgelagert, insbesondere in Form von Pylonen oder Stelen, augenfällig. Ergänzend treten dazu die Fremdwerbeanlagen deutlich wahrnehmbar in das Blickfeld. Das Auge findet insgesamt kaum Gelegenheit zur Ruhe, weil sich die Werbeanlagen auf beiden Seiten der Allee- und der Straße Allmannshausen befinden. Gerade auch die großflächigen -vorhandenen sowie geplanten - Fremdwerbeanlagen wurden/werden besonders auffällig exponiert und beeinträchtigen die vorgefundene Situation daher optisch noch weiter. Dies dürfte selbst vor dem Hintergrund gelten, dass die Gegend als Mischgebiet auch durch gewerbliche Nutzung geprägt ist.

(vgl. dazu VG München, Urteil vom 28. Juni 2022 – M 1 K 19.6056 –, Rn. 43, juris)



Straße Allmannshausen



Alleestraße



Alleestraße





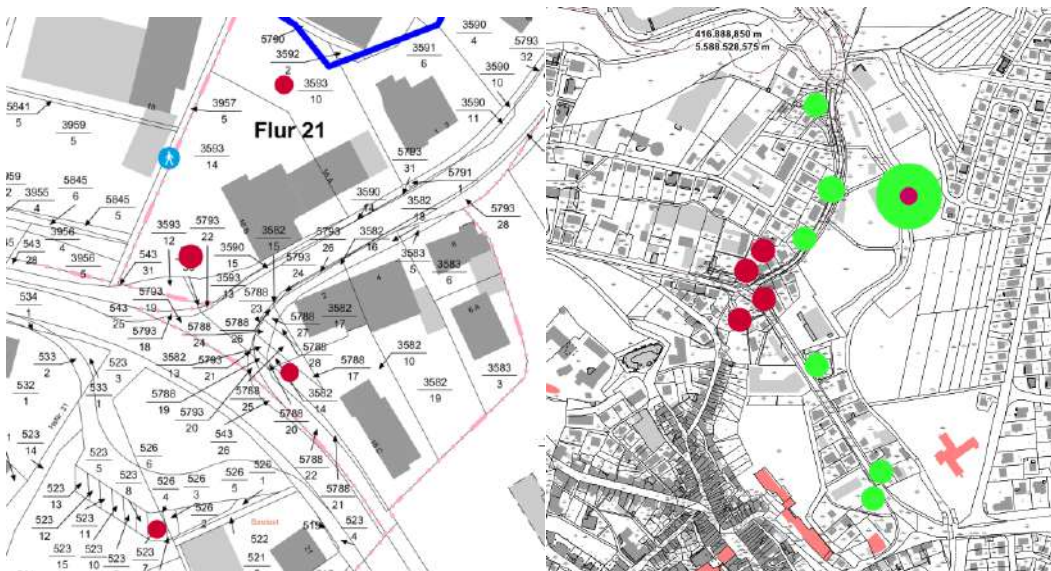
Alleestraße

Weiterhin liegen aktuell vier weitere Anträge auf Errichtung von großformatigen Werbeanlagen im Kreisbereich – Alleestraße/Straße Allmannshausen – vor:

- Flur 44, Parzelle 523/7 – Fremdwerbeanlage Alleestraße
- Flur 21, Parzelle 3593/10 – Doppelseitig beleuchtete Fremdwerbeanlage Alleestraße 16 a
- Flur 21, Parzelle 3593/14 – Beleuchtete doppelseitige City-Star-Board Fremdwerbeanlage auf Monofuß – Alleestraße 16 b
- Flur 21, Parzelle 3582/10 Fremdwerbeanlage Alleestraße

Ein Antrag für das Grundstück Flur 25, Parzelle 3852/3 – Prismenfremdwerbeanlage – Alleestraße 6 wurde zurückgestellt.

Die einzelnen geplanten (rot) und die vorhandenen (grün) Standorte ergeben sich aus der nachstehenden Karte (rotgrün Eigenwerbung Nahversorgungszentrum Aldi, Rewe, Penny).



„Bei der Beurteilung, ob das Hinzutreten einer weiteren Werbeanlage zu einer störenden Häufung führt, sind alle im maßgeblichen örtlichen Bereich, d.h. im Blickfeld des Betrachters vorhandenen materiell-rechtmäßigen Werbeanlagen zu berücksichtigen. Wann die störende Wirkung eintritt, hängt nicht nur vom Baugebietscharakter des Errichtungsorts ab, sondern auch von der vorhandenen Bebauung und der tatsächlichen Nutzung in der konkreten Umgebung. Besteht die Umgebungsbebauung überwiegend aus Wohngebäuden, wirkt eine Häufung von Werbeanlagen störender als dies bei

einer durch gewerbliche Nutzung geprägten Umgebung der Fall ist. Im Übrigen ist eine störende Häufung von Werbeanlagen auch in gewerblich geprägten Baugebieten nicht ausgeschlossen. (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 9. September 2020 – 9 ZB 17.1406 –, juris; vgl. dazu auch VG München, Urteil vom 22. Februar 2022 – M 1 K 19.5390 –, juris -).

Dies gilt im Übrigen nicht nur zur Tag-, sondern insbesondere auch für die Nachtzeit, da gerade Anlagen der Fremdwerbung beleuchtet werden und die Beleuchtungsstärke und Intensität – gerade für die in einem Mischgebiet regelmäßig mit einem ins Gewicht fallenden deutlichen Anteil vorhandene Wohnnutzung – zu erheblichen Störungen in den Nacht- und Ruhezeiten führt.

c) Auch eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs kann bei der vorgefundenen Häufung von Werbung und den daraus resultierenden Ablenkungseffekten nicht ausgeschlossen werden. Dabei kommt es nicht allein darauf an, ob Gefahren oder Schäden für die Verkehrsteilnehmer eintreten können; geschützt werden soll auch ein normaler Verkehrsablauf, ohne dass die Wahrscheinlichkeit von Verkehrsunfällen bestehen muss. Der reibungslose und ungehinderte Verkehr soll sichergestellt werden. (vgl. BayVGh, B.v. 25.10.2011 – 15 ZB 10.2590 – juris, m.w.N.).

(VG Ansbach, Urteil vom 20. Mai 2022 – AN 17 K 21.00931 –, Rn. 29, juris)

Dies gilt umso mehr, als das es sich bei der Alleestraße als auch der Straße Allmannshausen – K 82 – um sehr stark befahrene innerörtliche Hauptverbindungsachsen sowohl in Richtung Innenstadt als auch in Richtung ICE – Bahnhof, Autobahn A 3 und das FOC Montabaur handelt.

d) Weitere Gründe für den Ausschluss von Werbeanlagen für Fremdwerbung können beispielweise in den Bemühungen einer Gemeinde gesehen werden, ihren Innenstadtbereich zu sanieren und seine Attraktivität zu steigern (VGh Baden-Württemberg, Urteil vom 16.04.2008 - 3 S 3005/06 -, juris) oder eine angemessene städtebauliche Gestaltung eines Mischgebiets im Ortskern entlang einer stark befahrenen Durchgangsstraße zu erreichen (VGh Baden-Württemberg, Beschluss vom 24.01.2017 - 8 S 2081/16 -, juris Rn. 11 f.).

Dies gilt auch für das festgesetzte Mischgebiet, dass sich entlang einer stark befahrenen Durchgangsstraße erstreckt, weshalb dieser Zone eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Errichtung von Werbeanlagen insbesondere für Fremdwerbung zukommt. Aufgrund der Werbewirksamkeit herrscht hier ein vermehrter Druck, der durch die Vielzahl der schon vorhandenen als auch der aktuell neu beantragten Werbeanlagen dokumentiert wird. Da die Errichtung von Werbeanlagen als sehr stadtbildprägend bewertet werden muss, ist eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen wichtig, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebiets zu erreichen. Dass drohende Überhandnehmen eines bestimmten Anlagetyps – wie Fremdwerbung, aber auch Fremd- und Eigenwerbung - kann auch ein Grund für einen Ausschluss auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO sein.

Außerdem soll durch die getroffenen Regelungen den Bestandsnutzungen - dem Wohnen und der Mischnutzung entlang der Hauptverkehrsstraße - Rechnung getragen werden.

Maßgeblich sind grundsätzlich die städtebaulichen Gründe im Zeitpunkt der Festsetzung, wobei dies nicht ausschließt, dass von der Festsetzung auch im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche Entwicklung oder auch vorsorgend Gebrauch gemacht wird, etwa weil die Entwicklung in dem Baugebiet dazu Veranlassung gibt (Urteil VG Freiburg vom 12.12.2017 - 3 K 4193/16 -, juris Rn. 42 m. w. N.) – vgl. VG Freiburg (Breisgau), Urteil vom 18. April 2023 – 3 K 1796/22 –, juris -).

Dabei ist auch beachtlich, dass Werbeanlagen nach § 70 Abs. 2 S. 2 LBauO nur widerruflich oder befristet genehmigt werden und insofern langfristig Aussicht besteht, dass das städtebauliche Bestreben, Fremdwerbeanlagen im kompletten Plangebiet auszuschließen und somit die städtebaulich bereits vorhandenen Mängel zu beheben, erreicht werden kann.

e) *Es ist auch keine städtebauliche Erforderlichkeit erkennbar, in einem Mischgebiet Fremdwerbung zuzulassen.* Sie dient weder der Arbeitssicherung, schafft keine Arbeitsplätze, hat keinen Bezug zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben, freiberuflichen Nutzungen oder auch der Entwicklung von Wohnraum. Flächen, die für diese Nutzungen verwendet werden könnten, stehen nicht mehr zur Verfügung. Vielmehr

erweist sich eine überbordende Fremdwerbung und die damit verbundenen gestalterischen Nachteile als Investitionshemmnis und widerspricht somit der städtebaulichen Zielsetzung der planenden Kommune.

f) Insgesamt entspricht der Ausschluss von Fremdwerbung den Belangen der Wirtschaft i.S.v. § 1 VI Nr. 8 a, der Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 VI Nr. 8 c und der Deckung der Wohnbedürfnisse usw. der Bevölkerung nach § 1 VI Nr. 2 BauGB.

g) Unstreitig ist weiterhin, dass die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO, die bei Anwendung des § 1 IX i.V.m. V BauNVO gewahrt werden muss, durch den Ausschluss von Fremdwerbung nicht in Frage gestellt wird.

1.1.2 Interessen der Eigentümer

Auch eine unverhältnismäßige Einschränkung der Eigentumsbefugnisse ist nicht gegeben, da der Ausschluss von Fremdwerbung nur eine Hauptnutzung von vielen weiterhin möglichen gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Nutzungen betrifft. Zum anderen wird den Grundstückseigentümern nicht jede Werbemöglichkeit genommen, da Werbung an der Stätte der Leistung nach wie vor zulässig bleibt.

Auch gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass auf Fremdwerbung spezialisierte Unternehmen im Stadtgebiet von Montabaur ihrem Geschäftsmodell nicht mehr nachgehen können, weil es keinen flächendeckenden Ausschluss von Fremdwerbung gibt – vgl. dazu insgesamt VGH Mannheim, Urteil vom 21.07.2022 – 5 S 1940/20 juris – und OVG Koblenz, Urteil vom 12.05.2016 – 1 C 10876/15 juris – zum Ausschluss von Fremdwerbung in einem Sondergebiet – insbesondere Randnummer 36, VG Augsburg Ur. v. 20.3.2017 – Au 5 K 16.1680, BeckRS 2017, 109151 Rn. 37, beck-online) -. So sind insbesondere in den verschiedenen Gewerbegebieten der Stadt Montabaur Anlagen der Fremdwerbung uneingeschränkt zulässig.

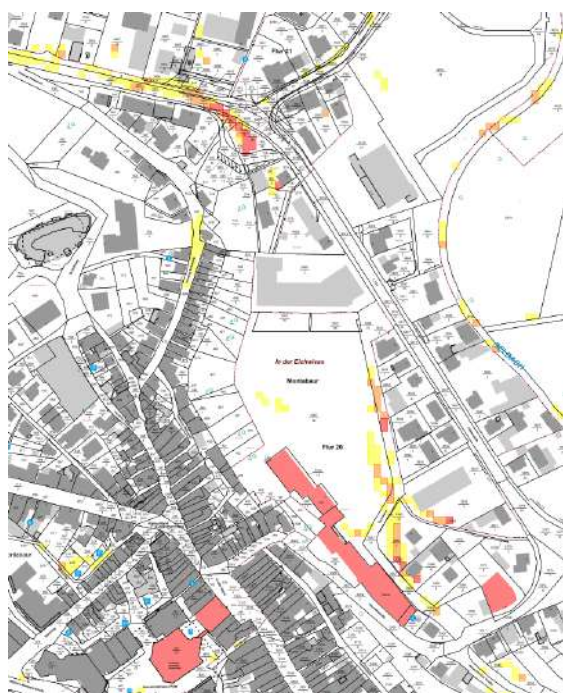
1.2 Ergänzung der Baugrenzen im Bereich des Kreisels Alleestraße / K 82

1.2.1 Auf der nordöstlichen Seite der Alleestraße/Kreisel wurden in einem Teilbereich versehentlich keine Baugrenzen eingetragen. Dieses Versäumnis wurde korrigiert und – wie im gesamten übrigen Plangebiet – eine überbaubare Fläche festgesetzt.

1.2.2 Darüber hinaus wurde nach § 9 I Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO bestimmt, dass die straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen von jeglicher Bebauung – auch Nebenanlagen – freizuhalten sind.

1.3 Starkregenereignisse

Nach den aktuellen Erkenntnissen kann eine Sturzflutengefährdung nach einem Starkregenereignis nicht ausgeschlossen werden. Die Abflusskonzentrationen sind zum Teil mit hoch eingestuft.



2. UVPG – Vorprüfung

Die Durchführung einer Vorprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist aus folgenden Gründen entbehrlich:

- Mit 1.000 m² Verkaufsfläche wird die Erweiterung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes eine Geschossfläche von knapp über 1.200 m² Geschossfläche erreichen, so dass die Grenze nach der gemäß Nr. 18.6.2 i.V.m. 18.8 des UVPG grundsätzlich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 I 1 UVPG durchzuführen ist, nur geringfügig überschritten wird.

- § 7 I 1 UVPG bestimmt, dass bei einem Neuvorhaben, das in Anlage 1 Spalte 2 mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet ist, die zuständige Behörde eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchführt. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.

Die Pflicht zur Durchführung einer UVP bei neuen Vorhaben, d.h. bei (Neu-)Errichtung und Betrieb einer technischen Anlage, (Neu-)Bau einer sonstigen Anlage oder Durchführung einer sonstigen in Natur und Landschaft eingreifenden Maßnahme i.S. von § 2 Abs. 2 Nr. 1 UVPG, bestimmt sich zunächst nach § 3b Abs. 1 UVPG -https://www.bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Umwelt-pruefungen/uvp_neue_vorschriften_anwendung_bf.pdf -.

Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch nicht um ein Neuvorhaben oder die Verlängerung einer Betriebsgenehmigung, sondern lediglich um die Zulassung einer geringfügigen Erweiterung der Verkaufsfläche eines bestehenden großflächigen Lebensmittelmarktes um 70 m² von 930 auf 1.000 m² Verkaufsfläche, die keine erheblichen Auswirkungen auf die in der Anlage 3 zum UVPG genannten Kriterien haben wird. Es fehlt also an der Tatbestandsvoraussetzung „Neuvorhaben“.

3. Vereinfachtes Verfahren

Werden durch die Änderung eines Bebauungsplanes – ergänzend zu den oben genannten Voraussetzungen – u.a. die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 i.V.m. 13 a 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 besteht.

3.1 Durch die II. Änderung des Bebauungsplanes „Alleestraße“ 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.

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

3.2.1 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 minderem 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 minderem 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 minderem 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.“

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

3.3 Die Anwendung der oben dargestellten Rechtsprechung auf die beabsichtigte Bebauungsplanänderung ergibt, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Für dieses Ergebnis spricht, dass das planerische Leitbild der ursprünglichen Planungskonzeption nicht verändert wird:

- Für einen lediglich kleinen Teil des Plangebietes wurde erstmalig eine überbaubare Fläche festgesetzt, während für den deutlich größeren Teil der Planung entsprechende Vorgaben bereits in die Planzeichnung eingearbeitet worden waren.

- Hinzu kommt, dass das die bereits in der Ziffer 1.1.4 geregelten Nutzungsausschlüsse um die Unzulässigkeit von Anlagen der Fremdwerbung ergänzt wurden. Diese Einschränkung betrifft nur einen minimalen Teil der nach § 6 I BauNVO / Ziffer 1.1.2 der Textfestsetzungen zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe und hat keinerlei Auswirkungen auf den weiteren Charakter des festgesetzten Mischgebietes.

Es bleibt daher – im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts – bei der grundsätzlichen Festsetzung eines Mischgebietes. Die Abweichung liegt mithin im Rahmen dessen, was der Planer gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte. Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann daher verzichtet werden.

3.4 Dementsprechend wird gemäß § 13 II Nr. 1 und 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 I und 4 I BauGB abgesehen und die Auslegung der Planunterlagen nach § 3 II BauGB durchgeführt.

4. Ergänzendes Verfahren

Eine Überprüfung der zum ergänzenden Verfahren nach § 214 IV BauGB ergangenen aktuellen Rechtsprechung ergab, dass die Ergänzung der Textfestsetzungen um einen weiteren Nutzungsausschluss und das Einfügen einer ursprünglich nicht festgesetzten Baugrenze nicht als „Fehler“ i.S.d. dieser Vorschrift gewertet werden kann und das Fehlen dementsprechend auch nicht zur Rechtsunwirksamkeit der Satzung führt.

Aus Gründen der Rechtssicherheit ist es daher erforderlich, anstelle des ergänzenden Verfahrens zur I. Änderung des Bebauungsplanes „Alleestraße“ ein Verfahren zur II. Änderung nach § 2 Abs. 1 i.V.m. §§ 1 Abs. 8 und 13 BauGB einzuleiten und durchzuführen.

Die beschlossene Offenlage wurde in der Zeit vom 07.08. – 08.09.2023 absolviert. Von Seiten der BürgerInnen wurden keine Anregungen übersandt und die Anmerkungen der Fachbehörden führten lediglich zu geringfügigen Anpassungen der Begründung.

Da der normative Teil des Bebauungsplanes unverändert bleibt, ist eine erneute Offenlage entbehrlich und die Bebauungsplanänderung kann mit dem Satzungsbeschluss beendet werden.