

# **Anlage 1 – Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplanes „Alleestraße“**

## **1. Anlass der Planänderung**

### **1.1 Einarbeitung des „Handwerkerprivilegs“**

Aufgrund eines konkreten Antrags auf Genehmigung eines Orthopädiegeschäftes sollen die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung um die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstellen von Betrieben, die selbst Waren herstellen, be- oder verarbeiten, ergänzt werden.

Bei einer Überprüfung des Ursprungsbebauungsplanes wurde in diesem Zusammenhang festgestellt, dass die Begründung der Satzung bereits Aussagen zur Zulässigkeit solcher Betriebstypen beinhaltet, die entsprechenden Regelungen jedoch versehentlich nicht in die Textfestsetzungen übernommen wurden.

Dies soll im Rahmen der I. Änderung nachgeholt und der zur Zeit bestehende Widerspruch zwischen Textfestsetzungen und Begründung aufgelöst werden.

### **1.2 Ausweisung eines Sondergebiets „Nahversorgungszentrum“**

Der auf dem Grundstück Alleestraße 17 ansässige Lebensmitteldiscounter verfügt über eine Verkaufsfläche von etwa 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Des Weiteren ist dort ein räumlich getrennter und mit einem eigenen Eingang versehener weiterer Shop mit einer Verkaufsfläche von etwa 130 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorhanden.

Es ist geplant, beide Verkaufsflächen zusammenzufassen sowie den Bereich zwischen Shop und Windfang zu schließen, so dass eine einheitliche Verkaufsfläche von rund 970 m<sup>2</sup> entstehen könnte.

### **1.3 Anpassung des Plangebiets**

Das Plangebiet „Alleestraße“ umfasst auch die Zone nördlich der Sauertalstraße. Versehentlich war dieser Teilbereich auch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Sommerwiese“ aufgenommen worden. Sowohl die rechtsverbindliche Planung „Alleestraße“ als auch das Konzept für das Quartier „Sommerwiese“ schließen innenstadtrelevanten Einzelhandel grundsätzlich aus, wobei für beide Gebiete das sogenannte „Handwerkerprivileg“ eingearbeitet werden soll.

Aufgrund der eindeutigen räumlichen Zuordnung zum Bereich „Sommerwiese“ und der klaren Trennung zum restlichen Teil des Bereichs „Alleestraße“ durch die stark befahrene Landesstraße L 313 (Alleestraße) wird ergänzend vorgeschlagen, die fraglichen Grundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alleestraße“ herauszunehmen und im Plangebiet „Sommerwiese“ zu belassen.

### **1.4 Mischgebiet im Bereich der Straße „Allmannshausen“**

Der Bereich westlich der Straße „Allmannshausen“ ist bereits heute durch eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe geprägt. So findet man dort – relativ gleichmäßig und quantitativ verteilt - neben Wohngebäuden auch Handwerksbetriebe wie Dekorateur, Konstruktion von Messinstrumenten, Autohändler mit dazu gehörenden Geschäftsräumen, Büros, Dienstleister usw.. Hinzu kommt, dass es städtebaulich ausdrücklich gewünscht ist, an einer der Hauptein- und ausfallsstraßen nach Montabaur die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen, um diese besondere Lage auch wirtschaftlich sinnvoll nutzen zu können. Die Ausweisung des Mischgebietes stellt mithin keinen Etikettenschwindel dar und dient vor allem auch nicht dem Schutz von bestimmten Nutzungen.

### **1.5 Lärmschutz**

In den Textfestsetzungen wurde klarstellend darauf hingewiesen, dass die Bauvorhaben den Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der entsprechenden Verordnungen genügen und die sich aus der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet – ergebenden Lärmwerte einzuhalten haben. Der entsprechende Nachweis ist im konkreten Einzelfall – insbesondere bei einem Angebotsbebauungsplan -, wenn auch die beantragten Nutzungen und die für die Beurteilung der Lärmsituation notwendigen Detailplanungen wie z.B. die Lage der Anlieferzonen, Standort der Einkaufswagen, Zufahrten, Parkplätze usw. feststehen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

## **2. Einzelhandelskonzept der Stadt Montabaur**

**2.1** Der Stadtrat von Montabaur hat in der Sitzung am 24.01.2008 ein Einzelhandelskonzept beschlossen. Diese Abwägungsdirektive i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wurde am 01.02.2008 im Wochenblatt der Verbandsgemeinde Montabaur veröffentlicht.

Inhalt dieser Planungsleitlinie ist u.a. die Aussage, dass zukünftig außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, d.h. der Innenstadt von Montabaur, nur noch nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sind. Außerdem wurde zur Abgrenzung der Begriffe zentrenrelevant – bzw. nicht zentrenrelevante Sortimente auf Grundlage des fortgeschriebenen Einzelhandelsgutachtens des Büro Dr. Acocella, Lörrach, eine Sortimentsliste – Montabaurer Liste – beschlossen. Diese Konzeption wird zur Zeit überarbeitet und voraussichtlich im Jahre 2017 neu gefasst.

Aus der Festlegung der abgegrenzten Innenstadt von Montabaur als Hauptgeschäftsbereich (zentraler Versorgungsbereich) folgt, dass zur langfristigen Stärkung und zukünftigen Fortentwicklung dieser Zone nur dort der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten – vergleiche Sortimentsliste - zulässig ist.

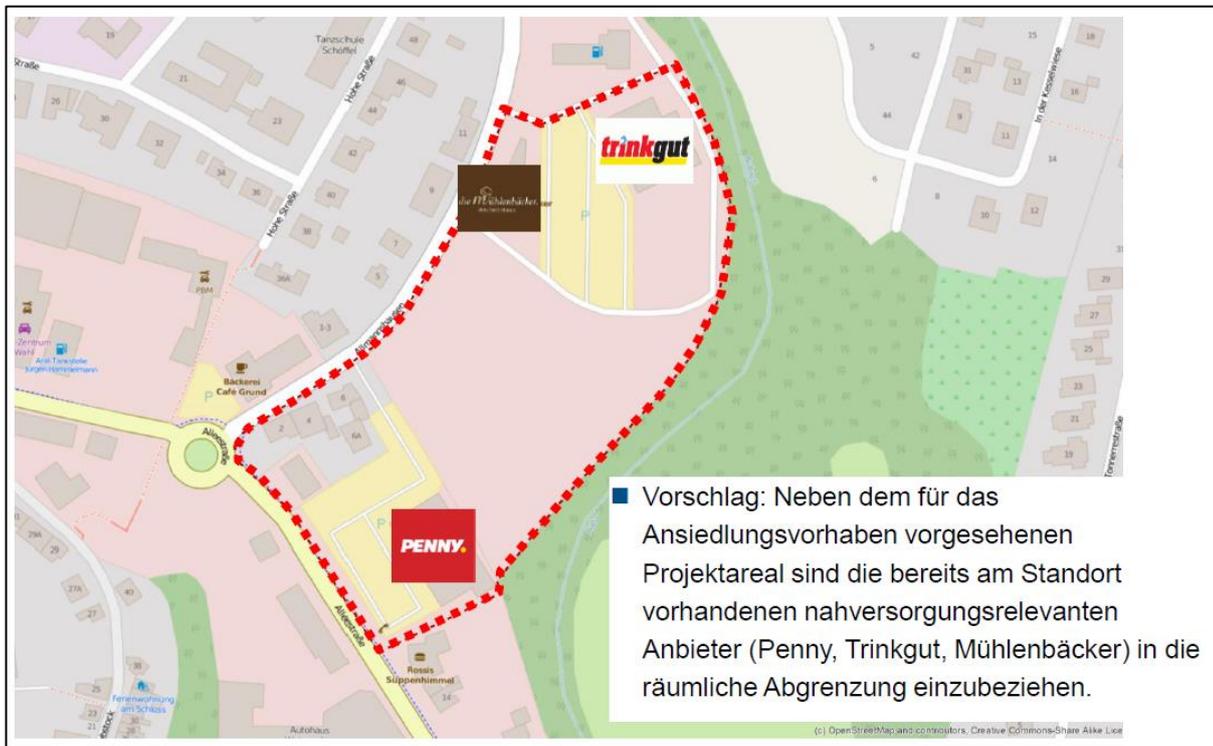
Die zum Schutz dieses Bestandes und der zukünftigen Entwicklung der Innenstadt beschlossene Einzelhandelskonzeption erlangt erst durch eine Übernahme in die textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Rechtsverbindlichkeit und ist sowohl von den Bauherren als auch der Bauaufsichtsbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises als unmittelbar geltendes Ortsrecht entsprechend anzuwenden.

Dementsprechend verfolgt das Plankonzept der Stadt Montabaur das ebenfalls städtebaulich vertretbare Ziel, ausschließlich zentrenrelevanten Einzelhandel gemäß § 1 V BauNVO im Mischgebiet auszuschließen, um damit den zentralen Versorgungsbereich der Kommune zu stärken. Damit soll das Ziel verfolgt werden, eventuelle Neuansiedlungen dem Nahversorgungszentrum zuzuführen, um dessen Attraktivität zu steigern und weiter zu entwickeln. Die Bauleitplanung erschöpft sich nämlich nicht darin, bereits eingeleitete Entwicklungen zu steuern. Sie ist vielmehr auch ein Mittel, um städtebauliche Ziele für die Zukunft zu formulieren und aktiv auf einer Änderung des städtebaulichen Status Quo hinzuwirken.

**2.2** Weiterhin besteht ein Einzelhandelskonzept für die Ebene der Verbandsgemeinde. Dieses wurde seitens des Verbandsgemeinderates im September 2008 beschlossen. Ergänzend zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt Montabaur legt das Konzept auf Verbandsgemeindeebene auch zentrale Versorgungsbereiche in den Gemeinden Nentershausen und Neuhäusel fest. Weiterhin enthält das Einzelhandelskonzept eine Sortimentsliste, die deckungsgleich mit der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Montabaur ist. Der geplante Einzelhandelsstandort im Plangebiet liegt nach den Festlegungen der Einzelhandelskonzepte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Montabaur. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente jedoch nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sind, ist eine Fortschreibung der beiden Einzelhandelskonzepte erforderlich.

Im Hinblick auf die notwendige Ausweisung des Sondergebietes als zentraler Versorgungsbereich gilt, dass die Fa. BBE Handelsberatung GmbH auch mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Montabaur beauftragt ist. Diese Fortschreibung wird – unabhängig von dem gegenständlichen Planvorhaben erforderlich – da sich verschiedene Einzelhandelsentwicklungen in der jüngeren Vergangenheit vollzogen haben bzw. derzeit in der politischen Diskussion stehen, die einer konzeptionellen Bewertung bedürften.

Sobald die konzeptionellen Überlegungen auf der Ebene der Stadt Montabaur abgeschlossen sind, wird auch die Verbandsgemeinde Montabaur in eine Anpassung ihrer Einzelhandelskonzeption einsteigen.



### 3. Bebauungsplan „Alleestraße“

#### 3.1 Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel

Für den Bereich des Baugebietes „Alleestraße“, welches unstrittig außerhalb des Hauptgeschäftsbereichs – zentraler Versorgungsbereichs – liegt, folgt aus den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes, dass

**3.1.1** Zentrenrelevanter Einzelhandel unzulässig ist und grundsätzlich nur nicht großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, d.h. die Verkaufsflächen dürfen maximal 800 m<sup>2</sup> betragen, statthaft sind.

**3.1.2** Durch die darüber hinaus vorgesehenen Beschränkungen des Umfangs der Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche und das von einem einzelnen Sortiment höchstens 80 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche belegt werden dürfen, wurden i.S.d. Ziels 60 des LEP IV die Voraussetzungen für eine Nichtbeeinträchtigung des eigenen und der zentralen Versorgungsbereiche von benachbarten zentralen Orten geschaffen.

**3.1.3** Unter den Begriff des Einzelhandels nur der Verkauf an Endverbraucher fällt. Der reine Großhandel, d.h. Veräußerung überwiegend an Wiederverkäufer oder gewerbliche Kunden, wird von der entsprechenden Regelung in den textlichen Festsetzungen nicht erfasst.

**3.1.4** Ergänzend kann ein im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbe-, Handwerks – oder Industriebetrieb stehender Verkauf von Waren zugelassen werden, die der Betrieb vor Ort selbst herstellt, ver- oder bearbeitet oder repariert. Um Beeinträchtigungen des Hauptgeschäftsbereichs zu vermeiden, muss die dafür zulässige Verkaufsfläche gegenüber der Betriebsfläche des eigentlichen Gewerbe/Handwerks deutlich untergeordnet sein und wird daher auf maximal 25 % der Bruttogrundfläche (BGF)– ohne Lager- oder Stellplätze, Zufahrten usw. -, jedoch maximal 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bestimmt.

Die Errichtung von unselbstständigen Verkaufsstätten, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ist ausnahmsweise zulässig. Dadurch werden die Nutzungsmöglichkeiten flexibilisiert und erweitert, ohne dass ein solcher Handel üblicherweise eine erhebliche Bedeutung erlangen kann. Auch eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann wegen der nachstehend definierten Einschränkungen ausgeschlossen werden. Dabei muss die Verkaufsstätte dem jeweiligen Unternehmen sowohl funktional als auch räumlich zugeordnet und flächenmäßig deutlich untergeordnet sein. Daraus folgt, dass nur selbst hergestellte oder zumindest selbst bearbeitete Produkte als Annex zur Hauptnutzung verkauft werden können. Der Zukauf von Waren ausschließlich zum Verkauf ist damit ebenfalls nicht statthaft.

Weitere Voraussetzung ist, dass die Verkaufsstätte dem eigentlichen Betrieb äußerlich erkennbar angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist. Sobald eine solche Verkaufsstätte eigenständig, d.h. getrennt von der eigentlichen Produktionsstätte mit eigenem Eingang, eigenen Öffnungszeiten usw., eingerichtet wurde, stellt sie einen selbstständigen Einzelhandelsbetrieb dar, der grundsätzlich nicht als Annexhandel zugelassen werden kann.

Für die Festlegung der möglichen Verkaufsfläche auf 25 % der Bruttogeschossfläche spricht, dass damit den von der Rechtsprechung und Literatur entwickelten Grundsätzen zur funktionalen und räumlichen Zuordnung einerseits und dieser Annex-Handel auf ein im Vergleich zur Hauptnutzung deutlich untergeordnetes Maß reduziert wird.

Hinzu kommt, dass gerade im Plangebiet „Alleestraße“, welches von überwiegend kleineren Grundstücken und einem entsprechenden Gebäudebestand geprägt ist, auch nur kleine Betriebsflächen realisiert werden können, so dass zur Schaffung eines sinnvoll nutzbaren Verkaufsraum, die Beschränkung auf 25 % angemessen und – im Hinblick auf den Schutz des zentralen Versorgungsbereichs – geboten ist.

### **3.2 Ausweisung eines Sondergebietes „Nahversorgungszentrum“**

Ergänzend wurde das mit der Erstellung des Einzelhandelskonzepts beauftragte Büro BBE, Köln, um Abgabe einer Beurteilung zur Frage der Zulässigkeit einer Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters von etwa 800 auf rund 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche – dabei ist zu berücksichtigen, dass die Verkaufsflächen des Lebensmitteldiscounters (800 m<sup>2</sup>) und des Backshops (130 m<sup>2</sup>) bereits heute zusammengerechnet werden müssen, so dass die Schwelle zur Großflächigkeit in der Zusammenschau schon überschritten wurde – so zuletzt VG Gelsenkirchen, Urteil vom 13. Oktober 2017 – 6a K 2068/14 –, Rn. 96 - 98, juris - gebeten:

**3.2.1** Nach der Rechtsprechung des OVG NRW vom 29.5.13 (bundesweit verbindlich, weil keine Revision vor dem BVerwG erfolgte, Anhang) sind beide Firmen als betriebliche Einheit zu werten und bilden somit bereits heute zusammen einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Insofern kann man argumentieren, dass es sich bei der Zusammenlegung der Verkaufsflächen um eine Umnutzung handelt. Die geplante Erweiterung beläuft sich auf lediglich 4 % der Bestands-Verkaufsfläche und könnte somit im Rahmen des Bestandsschutzes zugestanden werden.

**3.2.2** Gleichwohl macht auf Ebene der Flächennutzungsplanung die Einbindung des Penny-Marktes in die Sonderbaufläche Allmannshausen Sinn. Denn mit dem Einzelhandelskonzept wird vorgeschlagen, den Discounter in die Abgrenzung des eingeschränkten zentralen Versorgungsbereichs einzubeziehen. Diese Gebietsabgrenzung ist somit aus dem Einzelhandelskonzept abzuleiten und zu begründen.

**3.2.3 Aus Gründen der Rechtssicherheit wurden in Anpassung an die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die bisher durch absolute Zahlen bestimmte Verkaufsflächen durch entsprechende, auf die Grundstücksgröße bezogene Verkaufsflächenzahlen ersetzt und weiterhin die Beschränkung auf jeweils einen Einzelhandelsbetrieb aufgehoben wurde.**

**Soweit vorliegend also Festsetzungen über Verkaufsflächen getroffen werden, berücksichtigt die Planung die neue Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts – siehe oben -. Nach dieser Rechtsprechung ist die Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unwirksam**

**Zugleich hat das Bundesverwaltungsgericht noch einmal unterstrichen, dass die Gemeinden die Möglichkeit haben, höchstzulässige Verkaufsflächen für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan als Art der Nutzung in der Form einer Verkaufsflächenzahl festzusetzen, mit welcher die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße mittels einer Verhältniszahl festgelegt wird. Von dieser Möglichkeit wird vorliegend Gebrauch gemacht. Die Planung steuert mittels entsprechender Verhältniszahlen die zulässige Verkaufsfläche, wobei für Einzelhandelsbetriebe mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Lebensmittel, d.h. Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost usw. (Lebensmitteldiscountmärkte) eine VKZ von 0,2061 bzw. 0,02061 für Randsortimente bestimmt wurde. Bezugspunkt war dabei die Gesamtgröße des das Sondergebiet bildenden Grundstücks Flur 25, Parzelle 4010/27 mit einer Gesamtgröße von 4.853 m<sup>2</sup>.**

**Zusammenfassend ist klarzustellen, dass sich durch diese formelle Anpassung die materielrechtlichen Rahmenbedingungen nicht verändern, da die bisher zulässige Verkaufsfläche unverändert bleibt.**

### **3.2.3 Landesplanung**

#### **3.2.3.1 Ziele der Raumordnung**

Die für den großflächigen Einzelhandel maßgeblichen Ziele der Raumordnung sind in Kap. 3.2.3 des LEP IV formuliert. Im Rahmen der bereits erwähnten Auswirkungsanalyse, erstellt durch die BBE Handelsberatung GmbH, wird sich auch mit der Frage der Vereinbarkeit der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Lebensmitteldiscounters auseinandergesetzt. Hierzu wird ausgeführt: „Wie in Kapitel 3.1 dargelegt, hat sich die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und Agglomerationen kleinflächiger Nutzungen in Rheinland-Pfalz nach den im aktuellen Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) formulierten Zielen und Grundsätzen zu richten. Nachfolgend wird das Planvorhaben im Hinblick auf die landesplanerischen Ziele und Grundsätze mit Projektrelevanz bewertet:

#### **Zentralitätsgebot**

Nach dem Zentralitätsgebot (Z 57) des LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz ist die Errichtung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (> 800 m<sup>2</sup> VKF) nur in zentralen Orten zulässig.

Die Stadt Montabaur stellt nach dem LEP IV ein freiwillig kooperierendes Mittelzentrum dar und ist somit als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Versorgungsfunktion für den Mittelbereich vorgesehen.

Die geplante Erweiterung führt dazu, dass der vorhandene kleinflächige zukünftig als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu beurteilen ist. Das Einzugsgebiet des Planvorhabens besteht im Wesentlichen aus der Verbandsgemeinde Montabaur angehörigen Ortsgemeinden, so dass das Planvorhaben dem Zentralitätsgebot entspricht.

#### **Städtebauliches Integrationsgebot**

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nach dem städtebaulichen Integrationsgebot (Z 58) des LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz nur in städtebaulich integrierten Bereichen (zentralen Versorgungsbereichen) zulässig.

Der Standortbereich des Planvorhabens ist weder im derzeitigen Einzelhandelskonzept, noch in der im Entwurf vorliegenden Fortschreibung als zentraler Versorgungsbereich vorgesehen. Eine Zielkonformität mit Z 58 wäre demnach nur dann gegeben, wenn das Planareal zu einem zentralen Versorgungsbereich mit Nahversorgungsfunktion entwickelt wird, was in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vorgesehen ist.

#### **Nichtbeeinträchtigungsgesamt**

Darüber hinaus ist bei allen Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe das Nichtbeeinträchtigungsgesamt (Z 60) zu beachten, welches besagt, dass die Funktion zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

Wie in den vorangegangenen Kapiteln dargestellt, sind im Realisierungsfall des Planvorhabens zwar keine negativen städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und sonstige für die Versorgung der Bevölkerung wichtige Angebotsstandorte in den Umlandkommunen von Montabaur zu erwarten, da ein bereits seit Jahrzehnten bestehender Betrieb um lediglich (Discounter 800 m<sup>2</sup> und Backshop 130 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) rund 70 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert wird. Diese geringfügige Vergrößerung wird mit hoher Wahrscheinlichkeit keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich haben.

Zum jetzigen Zeitpunkt stehen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung keine landesplanerischen Zielassagen entgegen.

**3.2.3.2** Die Untere Landesplanungsbehörde nahm zu dem gestellten Antrag wie folgt Stellung:

- Der Discounter und der selbstständige Shop (eigener Zugang etc.) wurden jeweils als kleinflächiger Einzelhandel genehmigt.
- Ein Einbeziehen der Shopfläche in die Verkaufsfläche des Discounters hätte eine Überschreitung der Grenze zur Großflächigkeit und damit eine Sondergebietspflicht zur Folge.
- Die Frage der Wiederbelegung des Shops mit Einzelhandelsnutzungen in der derzeitigen selbstständigen Form ist von den Festsetzungen des Bebauungsplans abhängig.

Eine Zustimmung zur geschilderten Vergrößerung der Verkaufsfläche des Discounters kann nicht in Aussicht gestellt werden.

**3.2.3.3** In ergänzenden Gesprächen wurde geklärt, dass Baurecht geschaffen werden kann, wenn

- seitens der Verbandsgemeinde Montabaur das fragliche Grundstück als Sonderbaufläche dargestellt

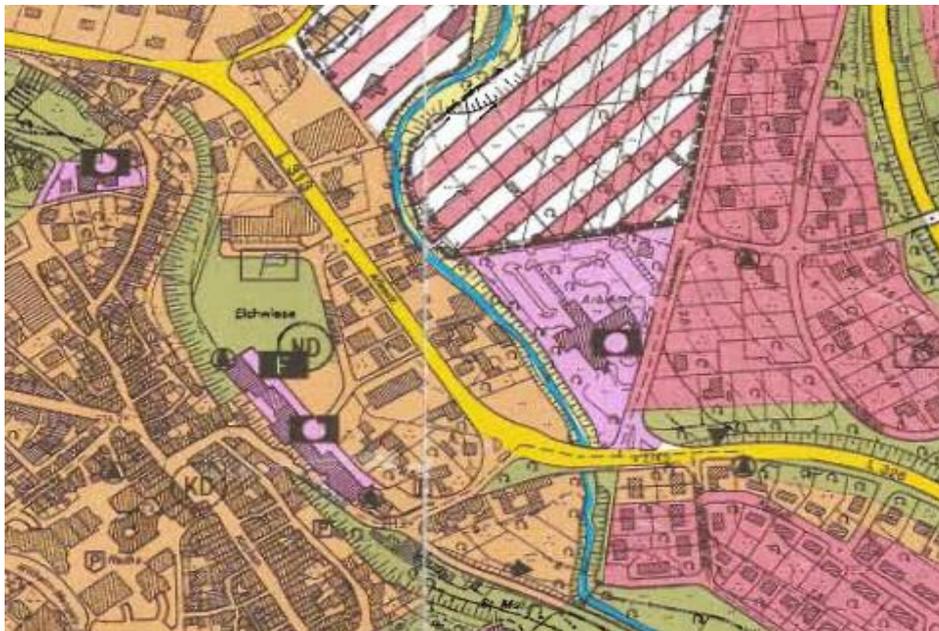
und

- seitens der Stadt Montabaur ein entsprechendes Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt mit maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausgewiesen wird.

Diesen Vorgaben werden durch das eingeleitete Verfahren zur I. Änderung des Bebauungsplanes „Allee-straße“ sowie den Antrag an die Verbandsgemeinde Montabaur, im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche darzustellen, grundsätzlich Rechnung getragen.

### 3.2.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur für die Stadt Montabaur stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Lebensmitteleinzelhandel im Bebauungsplan der Darstellung gegenwärtig entgegen. Die Durchführung der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in einem separaten Verfahren und ist auf Antrag der Stadt Montabaur noch einzuleiten.



Die Durchführung der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in einem separaten Verfahren und ist auf Antrag der Stadt Montabaur noch einzuleiten.

Es ist daher beabsichtigt, das Bebauungsplanverfahren nach § 8 III BauGB parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes zu absolvieren.

### 3.2.5 Sonstige öffentliche oder private Belange

Da lediglich ein bereits vorhandener Einzelhandelsbetrieb geringfügig erweitert bzw. zwei bisher nebeneinander bestehende Verkaufsflächen vereinigt werden sollen, werden sich keine nennenswerten Auswirkungen auf sonstige öffentliche oder private Belange – wie Verkehr, Naturschutz usw. - ergeben.

Darüber hinaus sind auch keine über das bisherige Maß hinausgehende Beeinträchtigungen der Nachbarschaft, für welches der Bebauungsplan „Allee-straße“ als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO festgesetzt hat, zu erwarten, da weder eine Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs noch der vom Grundstück ausgehenden Lärm- und sonstigen Immissionen prognostiziert werden muss.

### **3.2.6 Weiteres Vorgehen**

**3.2.6.1** Aus Sicht der Verwaltung macht es am meisten Sinn, sich der Auffassung des Gutachters anzuschließen und einerseits die Aussagen der Rechtsprechung und andererseits die Empfehlungen des Entwurfs des Einzelhandelskonzeptes in gültiges Baurecht zu überführen.

**3.2.6.2** Daraus folgt – zunächst unter der Prämisse, dass das Verfahren zur I. Änderung des Bebauungsplanes „Allmannshausen“ und des parallel laufenden Verfahrens zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Montabaur fortgeführt werden, nachdem insbesondere der städtebauliche Vertrag zur langfristigen Sicherung des Innenstadtmarktes abgeschlossen wurde -, dass

- auf Antrag der Stadt Montabaur der Verbandsgemeinderat darüber zu entscheiden hat, ob der Geltungsbereich des Entwurfs der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Montabaur um das Grundstück Flur 17, Parzelle 4010/27 erweitert und so in den nächsten Verfahrensschritt – Offenlage nach § 3 II BauGB – eingestellt werden soll;

- eine gemeinsame landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlanG bei der Unteren Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises zu beantragen ist,

### **3.3 Reduzierung des Plangebietes**

**3.3.1** Das Plangebiet „Alleestraße“ umfasst auch die Zone nördlich der Sauertalstraße. Versehentlich war dieser Teilbereich auch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Sommerwiese“ aufgenommen worden. Sowohl die rechtsverbindliche Planung „Alleestraße“ als auch das Konzept für das Quartier „Sommerwiese“ schließen innenstadtrelevanten Einzelhandel grundsätzlich aus, wobei für beide Gebiete das sogenannte „Handwerkerprivileg“ eingearbeitet werden soll.

**3.3.2** Aufgrund der eindeutigen räumlichen Zuordnung zum Bereich „Sommerwiese“ und der klaren Trennung zum restlichen Teil des Bereichs „Alleestraße“ durch die stark befahrene Landesstraße L 313 (Alleestraße) wird ergänzend vorgeschlagen, die fraglichen Grundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alleestraße“ herauszunehmen und im Plangebiet „Sommerwiese“ zu belassen.

### **3.4 Lärmschutz**

Ergänzend wurde bezüglich des Lärmschutzes bestimmt, dass einzelfallbezogen im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der maßgeblichen Lärmwerte – vor allem bei der Errichtung von Tankstellen und größeren Einzelhandelsbetrieben - durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten Sachverständigen nachzuweisen ist. Dies insbesondere deshalb, da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die Beurteilung der Lärmsituation notwendige Planungen wie z.B. die Lage der Anlieferzonen, Standort der Einkaufswagen usw. noch nicht definitiv feststehen.

Hinzu kommt, dass – bezogen auf die bereits vorgesehene Erweiterung des Lebensmittelmarktes - sich grundsätzlich bei der Erweiterung eines bestehenden, genehmigten und bisher problemlos betriebenen Marktes um 70 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche keine relevanten Veränderungen der bisherigen Lärmsituation bei ansonsten unveränderten baulichen Rahmenbedingungen ergeben werden und daher die Einholung eines Lärmgutachtens entbehrlich ist.

## **4. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern**

Nach § 9 I Nr. 25 B BauGB wird ein Streifen in einer Breite von 10 m entlang des Aubachs, eines Gewässers III. Ordnung, als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern festgesetzt und die Herstellung von baulichen Anlagen jedweder Art grundsätzlich ausgeschlossen. Dementsprechend wurde die Planzeichnung um eine entsprechende Darstellung und die Regelung in den Textfestsetzungen ergänzt, dass in dieser Zone eine bauliche Nutzung nur nach vorheriger Genehmigung durch die Wasserbehörden zulässig ist. Damit sollen einerseits Eingriffe in den Uferlandstreifen vermieden und andererseits die natürliche Entwicklung des Gewässers gesichert werden. Darüber hinaus dient die Regelung auch dem Hochwasserschutz.

## 5. UVPG – Vorprüfung

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

- Mit 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird die Erweiterung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes eine Geschossfläche von knapp über 1.200 m<sup>2</sup> 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](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 m<sup>2</sup> von 930 auf 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die keine erheblichen Auswirkungen auf die in der Anlage 3 zum UVPG genannten Kriterien haben wird. Es fehlt also an der Tatbestandsvoraussetzung „Neuvorhaben“.

## 6. 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.

**6.1** Durch die I. 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.

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

**6.2.1** 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.“

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

**6.3** 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:

- Die Begründung des Bebauungsplanes sah die Zulassung des „Handwerkerprivilegs“ bereits konkret vor, welches dann versehentlich nicht in die Textfestsetzungen übernommen wurde.

- Hinzu kommt, dass zwar ein kleiner Teil des Plangebietes neu als Sondergebiet Nahversorgungszentrum festgesetzt werden soll, dort jedoch bereits zwei Einzelhandelsbetriebe mit rund 800 bzw. etwa 130 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente vorhanden sind, die lediglich zusammengefasst und geringfügig erweitert werden sollen. Die Pflicht zur Ausweisung eines Sondergebietes ergibt sich daher nur aus dem daraus resultierenden Überschreiten des maßgeblichen Schwellenwertes von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Tatsächlich gehen von dieser Maßnahme mit hoher Wahrscheinlichkeit keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich aus.

Daher war – im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts – es bereits Wille des Plangebers, diese eingeschränkte Einzelhandelsnutzung zu ermöglichen. 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.

**6.4.** Um die Beteiligungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit und der Fachbehörden nicht zu schmälern, wird das Planverfahren trotzdem mit der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 I und 4 I BauGB eingeleitet und mit der Offenlage gemäß § 3 II BauGB fortgeführt.

In der Zeit vom 18.04.2017 – 19.05.2017 wurde die vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 I und 4 I BauGB durchgeführt. Von Seiten der BürgerInnen wurden keine und von Seiten der Träger öffentlicher Belange nur die anliegend dargestellte Anregung des Einzelhandelsverbands vorgebracht.

Das Verfahren wurde dann in der Zeit vom 09.10. – 10.11.2017 mit der Offenlage gemäß § 3 II BauGB fortgesetzt. Die von anderen Einzelhandelsunternehmen vorgetragene Anregung ist in der Anlage dargestellt. Die teilweise Berücksichtigung der übersandten Hinweise führte zu einer Änderung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, so dass eine erneute Offenlage nach § 4 a III BauGB erforderlich ist. Diese fand in der Zeit vom 11.02.2019 – 15.03.2019 statt. Die vorgetragene Anregung wurde anliegend dargestellt. Da eine Textfestsetzung aufgrund der vorgetragenen Bedenken neu gefasst wurde, ist eine weitere erneute Offenlage gemäß § 4 a III BauGB bauplanungsrechtlich geboten. ***Diese fand in der Zeit vom 11.06. – 12.07.2019 statt. Die vorgetragene Anregung führte nicht zu Änderungen der textlichen und/oder zeichnerischen Festsetzungen. Die vorgenommenen Anpassungen dienen lediglich der Klarstellung und berühren nicht die Grundzüge der Planung, so dass die Durchführung einer weiteren erneuten Offenlage nicht erforderlich ist und die I. Änderung des Bebauungsplanes „Alleestraße“ mit dem Satzungsbeschluss beendet werden kann.***

