

Anlage 3 – Begründung zur II. Änderung des Bebauungsplanes „Poststraße“

1. Anlass der Planänderung

Die in der Ortsmitte von Montabaur – Horressen vorhandene Gaststätte wurde zunächst geschlossen, soll nun umgebaut und dann mit einem neuen Nutzungskonzept wiedereröffnet werden.

Geplant ist, dass die Gastwirtschaft mit einer verkleinerten Nutzfläche weiterbetrieben und um 8 Ferienwohnungen ergänzt werden soll. Darüber hinaus sind noch zwei Wohneinheiten vorgesehen.

Die Stadt Montabaur befürwortet diese Überlegungen, um den Standort der einzigen Gaststätte im Stadtteil Horressen zu sichern und darüber hinaus das touristische Angebot zu verbessern.

2. Inhalt der Planänderung

2.1 Ausweisung eines Mischgebietes MI 1

Um die unter Ziffer 1 gewünschten Nutzungen einerseits realisieren zu können, andererseits die damit verbundenen Erweiterungen der baulichen Möglichkeiten räumlich zu begrenzen, wurden die fraglichen Grundstücke Flur 3, Parzellen 74/7 und 115/3, Westerwaldstraße 15, in einem Mischgebiet MI 1 zusammengefasst und ein entsprechender Nutzungsbereich in der Planzeichnung durch eine sogenannte „Knödelschnur“ abgegrenzt und durch eine eigene Planschablone mit den wichtigsten Festsetzungen ergänzt.

2.2 Anpassung der Grundflächenzahl II

In den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan Poststraße wurde die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt, so dass sich unter Berücksichtigung der Regelung des § 19 IV BauNVO für u.a. die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten eine Gesamtgrundflächenzahl – GRZ II – von 0,6 errechnet.

Zwar bleibt die GRZ I unverändert, da die bestehenden Gebäude lediglich umgebaut und nicht erweitert werden sollen, allerdings reicht die GRZ II – insbesondere zur Herstellung der für die Deckung des gestiegenen Stellplatzbedarfs notwendigen Parkmöglichkeiten – nicht aus.

Allerdings wurden im Laufe der letzten Jahrzehnte bereits größere Zonen des fraglichen Grundstücks versiegelt, so dass die tatsächliche GRZ II bereits heute über den eigentlich zulässigen 0,6 liegt.

Vor diesem Hintergrund wurden die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung um eine Ausnahme für den neuen Teilbereich MI I ergänzt und die GRZ II dort auf maximal 0,8 angehoben. Gleichzeitig wurde die Anwendung der neuen GRZ II ausschließlich auf die bereits befestigten Grundstücksteile beschränkt und klarstellend bestimmt, dass eine Umwandlung der wenigen, noch nicht bauliche in Anspruch genommenen Zonen nicht zugelassen wird.

2.3 Bestimmung der maximalen Anzahl von Ferienwohnungen

Des Weiteren wurde vorgegeben, dass im Bereich MI 1 maximal 8 Ferienwohnungen pro Gebäude statthaft sind.

„§ 13a Satz 1 BauNVO definiert den Begriff der Ferienwohnung als Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind. Gleichzeitig werden Ferienwohnungen hinsichtlich der Art der Nutzung als nicht störende Gewerbebetriebe eingestuft.“

(Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 11. Oktober 2021 – 2 N 19.2383 –, Rn. 42, juris)

Mit dieser ausdrücklichen Beschränkung auf „Ferienwohnungen“ ist eine eventuelle spätere Umnutzung in Wohnungen i.S.d. § 9 I Nr. 6 BauGB grundsätzlich nicht bzw. nur bis zu der im Bebauungsplan festgesetzten Anzahl von 3 Wohnungen pro Gebäude statthaft. Dabei sind die dann vorhandenen Wohnungen anzurechnen. Auch andere Veränderungen wie eine Verwendung als Boardinghaus, Beherbergungsbetrieb usw. sind grundsätzlich ausgeschlossen, so dass entsprechende Nutzungsänderungen zunächst beantragt und genehmigt werden müssen.

2.4 Anpassungen von Firsthöhe, Dachformen und Dachneigungen

2.4.1 Das vorhandene Satteldach soll abgebrochen und durch ein Staffelgeschoss mit Flachdach ersetzt werden.

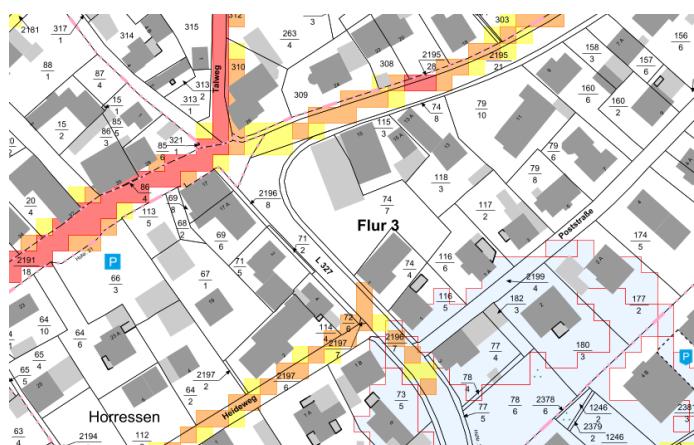
Die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Anzahl von Vollgeschossen (II) wird also beachtet. Allerdings wurde unter den bauordnungsrechtlichen Regelungen bestimmt, dass nur spezielle Dachformen mit Dachneigungen zwischen 20 – 40° statthaft sind.

Diese Vorgabe wird nur für den Teilbereich des MI 1 dahingehend modifiziert, dass dort auch Flach- und flachgeneigte Dächer von $0 - 20^\circ$ errichtet werden dürfen.

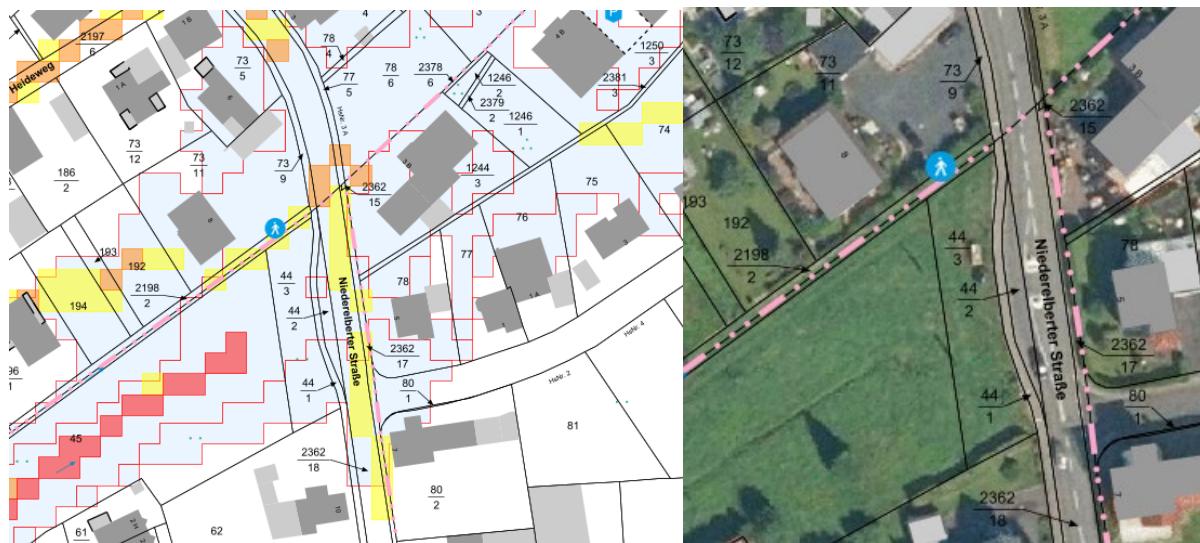
2.4.2 Im Gegenzug wird für diese Dachformen/-neigungen die maximal zulässige Firsthöhe von zweigeschossigen Gebäuden von bisher 12,50 m auf nunmehr 10,50 m reduziert, da bei einem Flachdach, die Höhe des aufsteigenden Mauerwerks der Firsthöhe entspricht und damit andere Wirkungen gegenüber der Nachbarbebauung entfaltet. Um diese negativen Effekte zu minimieren, war die vorgesehene Anpassung der Gebäude/Firsthöhe in dem dargestellten Umfang geboten und angemessen.

3. Starkregenvorsorge

Der vorhandene Parkplatz im Bereich MI 1 liegt in einem potentiellen Überflutungsbereich an Tiefenlinien.



4. Parkplatz an der Niederelberter Straße – Flur 11, Parzelle 44/3 –



Im ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahre 1997 wurde im Bereich der Grünfläche – Wäschbachtal – an der Niederelberter Straße die Errichtung eines Parkplatzes vorgesehen. Diese Planung wurden in den letzten 25 Jahren nicht realisiert, was zeigt, dass kein Bedarf für eine weitere öffentliche Stellplatzanlage besteht. Vielmehr wurde der gesamte Grüngürtel in den letzten Jahren renaturiert und neu gestaltet. Hinzu kommt, dass der Auszug aus der Starkregen- bzw. Überstaukarte zeigt, dass die fragliche Fläche bereits heute in einer Zone mit hohen Abflusswerten liegt. Diese Situation und die Versiegelung heutiger Grünflächen würde diese Ausgangslage verschärfen. Es wird daher vorgeschlagen, dauerhaft auf den Bau des Parkplatzes zu verzichten und die entsprechende Darstellung in der Planzeichnung durch die Signatur „Öffentliche Grünfläche“ zu ersetzen.

5. Die sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen blieben unberührt und gelten unverändert fort.

6. Vereinfachtes Verfahren

Werden durch die Änderung eines Bebauungsplanes u.a. die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 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 bestehen.

6.1 Durch die II. Änderung des Bebauungsplanes „Poststraße“ 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 Her-

stellung 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.

6.2.3 Grundzüge der Planung

6.2.3.1 In ständiger Rechtsprechung – zuletzt OVG des Landes Sachsen – Anhalt – 2. Senat – hat mit Urteil vom 19.06.2008 – 2 K 264/06 – wurden zur Frage, wann die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens vorliegen, folgende Ausführungen getroffen:

Der Begriff „Grundzüge der Planung“ bezieht sich auf den jeweiligen Bebauungsplan, der geändert oder ergänzt werden soll (Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 13 RdNr. 18). Nach der Rechtsprechung des BVerwG (vgl. Beschl. v. 15.03.2000 – 4 B 18.00 –, BauR 2001, 207, m. w. Nachw.) braucht nach diesem Merkmal nur ein vereinfachtes Planänderungsverfahren stattzufinden, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von minderem Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht.

„Ob eine Abweichung in diesem Sinne von minderem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden planerischen Willen der Gemeinde. Die dem konkreten Bebauungsplan eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung muss in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet bleiben. Die Konzeption des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Gesamtheit und der Zusammenschau der bestehenden planerischen Festsetzungen, in denen der planerische Wille der Gemeinde zum Ausdruck kommt. Im Allgemeinen wird man davon ausgehen können, dass die planerische Grundkonzeption nicht berührt wird, wenn sich die Planänderung oder Planergänzung nur auf Einzelheiten der Planung beziehen – Krautzberger a.a.O. –.

Letztlich kommt es immer auf die konkreten Verhältnisse des Einzelfalls an, insbesondere auf das der Planung zu Grunde liegende Leitbild. Dieses wird insbesondere dann nicht tangiert, wenn die fraglichen Änderungen oder Ergänzungen nur den – gleichsam formalen – Festsetzungsinhalt betreffen, nicht hingegen auch das, was an Plankonzept diese Festsetzungen trägt und damit den für sie wesentlichen Inhalt bestimmen – Krautzberger a.a.O., Rd.Nr. 21 --.

Unter Beachtung der vorgenannten Grundsätze wurden folgende Regelungen von den Obergerichten in letzten Jahren als rechtmäßig angesehen:

6.2.3.2 Die Umwandlung eines allgemeinen Wohn- in ein Mischgebiet mit Änderungen der Grundflächen – sowie der Baumassenzahl sind in einem vereinfachten Verfahren zulässig. - Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 24. Oktober 2013 – 1 N 12.2436 –, juris –,

6.2.3.3 Die Anpassung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes an ein Einzelhandelskonzept ist im vereinfachten Verfahren statthaft - Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 29. Januar 2013 – 2 D 102/11.NE –, juris, BVerwG, Beschluss vom 19. Dezember 2013 – 4 BN 23/13 –, juris-

6.2.3.4 Die Änderung der Geschossflächenzahl ist ebenfalls im vereinfachten Verfahren möglich - Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 20. Januar 2011 – 1 C 11082/09 –, juris -

6.3 Die Anwendung dieser von Literatur und Rechtsprechung entwickelten Grundsätze auf das anhängige Verfahren führt zu folgendem Ergebnis:

- Die grundlegenden planerischen Vorgaben in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung mit der Einteilung des Plangebietes in ein allgemeines Wohn- bzw. Mischgebiet sowie das Erschließungssystems bleiben unverändert.

Die Anpassung der Regelungen zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, der GRZ II, der Firsthöhe und der Dachneigungen/Dachformen betrifft lediglich ein Grundstück im Mischgebiet.

Auch der Verzicht auf den Parkplatz und der Beibehalt der Grünfläche betrifft nur einen kleinen Teilbereich des Plangebietes und stellt im Wesentlichen eine Anpassung an die geänderten Rahmenbedingungen des Hochwasserschutzes dar.

Eventuelle Auswirkungen beschränken sich daher auf einen sehr kleinen und konkret abgegrenzten Teil des Plangebietes und werden außerdem durch die Lage der Parzelle an einer überörtlichen Straße weiter minimiert.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass der Planinhalt und die vorgesehenen Anpassungen noch im Bereich dessen liegen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.

6.4 Da die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB vorliegen, wird auf die Erstellung eines Umweltberichts und die Durchführung der Umweltprüfung abgesehen.

Um die Beteiligungsrechte der Öffentlichkeit und der Fachbehörden nicht zu schmälern, wird die vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 I und 4 I BauGB vorgenommen. Diese wurde in der Zeit vom 27.02. – 31.03.2023 und die Offenlage nach § 3 II BauGB in der Zeit vom 14.08. – 15.09.2023 absolviert. In beiden Verfahrensschritten wurden weder von Seiten der Öffentlichkeit noch von den Fachbehörden Anregungen vorgetragen. Da sich auch keine sonstigen Änderungen am normativen Teil der Satzung ergaben, kann das Verfahren zur II. Änderung des Bebauungsplanes „Poststraße“ gemäß §§ 10 BauGB und 24 GemO mit dem Satzungsbeschluss beendet werden.