

Begründung
zur
VIII. Änderung
des Bebauungsplanes „Himmelfeld“
der Stadt Montabaur

Verbandsgemeinde:
Montabaur
Stadt:
Montabaur
Gemarkung:
Montabaur
Flur:
39

Hinweis:

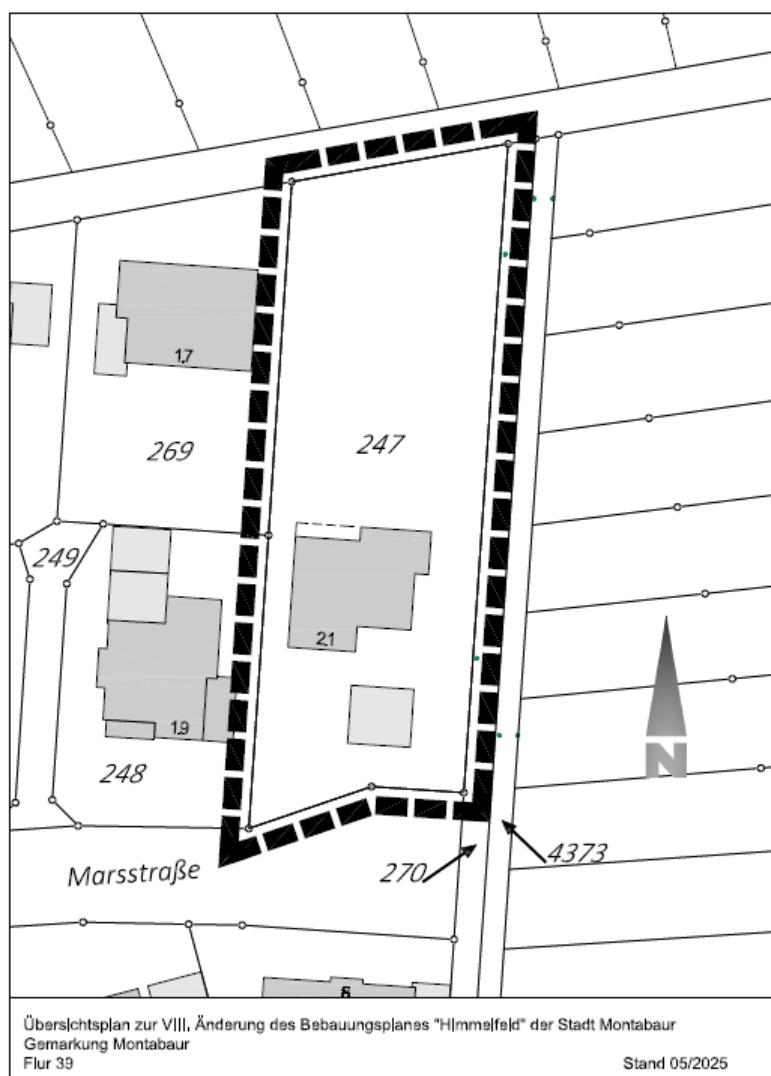
Da im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung lediglich eine Erweiterung der Baugrenze erfolgt und sämtliche übrigen Festsetzungen unberührt bleiben, wird hinsichtlich der Begründung der sonstigen Regelungsinhalte auf die Begründungen zu den Vorgängerfassungen verwiesen.

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück in der Gemarkung Montabaur, Flur 39, Flurstück-Nr. 247 (Marsstraße 21). Das betroffene Flurstück ist in beige-fügtem Übersichtsplan dick gestrichelt umrandet.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im engeren Umfeld – unmaßstäblich -



(eigene Darstellung, VGV Montabaur)

Abbildung 2: Luftbild – unmaßstäblich -



Luftbild – Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur – Auszug aus M.App Enterprise

1.2 Planungserfordernis, Planungsanlass und Planinhalt

Bei der Verbandsgemeindeverwaltung ging am 31.01.2025 ein Antrag vom 30.01.2025 auf Änderung des Bebauungsplanes „Himmelfeld“ ein.

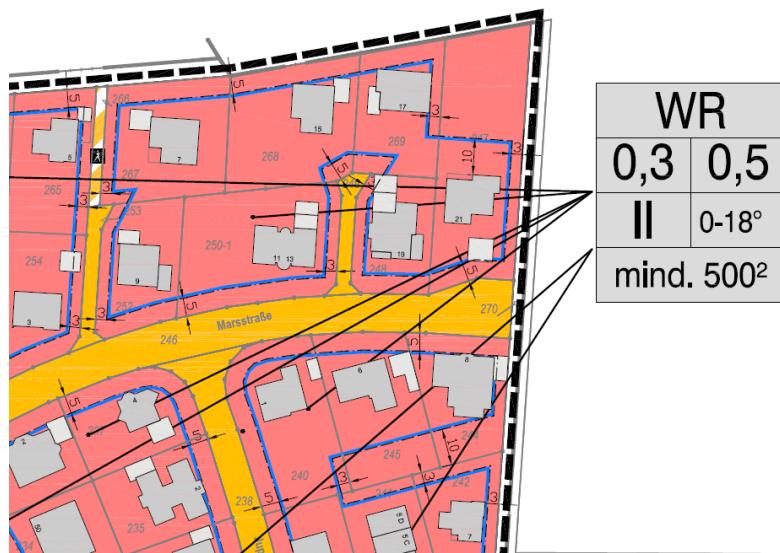
Die Antragsteller beantragen die Erweiterung des Baufensters im rückwärtigen Bereich des Grundstückes in der Gemarkung Montabaur, Flur 39, Flurstück-Nr. 247 (Marsstraße 21). Durch die Erweiterung des Baufensters soll perspektivisch die Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses ermöglicht werden. Das derzeit insgesamt 1.599 m² große Grundstück soll in diesem Zusammenhang geteilt werden.



Lageplan, Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur – Auszug aus M.App Enterprise

Die Erreichbarkeit einer etwaigen Bebauung in zweiter Bautiefe soll laut Beschreibung der Antragsteller über einen internen Weg entlang der östlichen Grundstücksgrenze sichergestellt werden. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze sei laut Aussagen der Antragsteller durch die vorhandenen zwei Garagenplätze, zwei Parkmöglichkeiten vor den Garagen und durch einen weiteren Stellplatz gegeben. Sofern die Stellplätze nicht ausreichen sollten, sei die Errichtung eines zusätzlichen Stellplatzes vor dem bestehenden Wohnhaus (Haus-Nr. 21) realisierbar.

Das in Rede stehende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Himmelfeld“ (zuletzt geändert durch die VII. Änderung).



Auszug aus der Planzeichnung dem Bebauungsplan Himmelfeld, VII. Änderung, Stadt Montabaur

Der Bebauungsplan trifft für das o.g. Grundstück derzeit insbesondere nachfolgende Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung – Reines Wohngebiet
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5
- Max. II Vollgeschosse
- Dachneigung von 0°-18°
- Mindestgrundstücksgröße von mind. 500 m²
- Offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Wie auf dem o.g. Auszug aus der Planzeichnung erkennbar ist, verläuft die derzeitige rückwärtige Baugrenze ca. 10 m hinter dem Bestandsgebäude der Marsstraße Nr. 21. Auf den an das Flurstück 247 nordwestlich angrenzenden Grundstücken dehnt sich das Baufenster jedoch weiter in Richtung der jeweils rückwärtigen Grundstücksgrenzen aus. Es ist heute nicht mehr nachvollziehbar, aus welchen Gründen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auf dem Flurstück-Nr. 247 ein entsprechender Rücksprung bei dem Baufenster vorgenommen wurde. Die Antragsteller beantragen die Erweiterung des Baufensters entsprechend der Art und der Ausdehnung der nordwestlich benachbarten Grundstücke (z.B. Marsstraße Haus-Nrn. 17, 15, 7).

1.3 Bauleitplanerisches Verfahren

Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung

Nach dem sog. „Grundsatz der Erforderlichkeit“ der Bauleitplanung, der sich aus § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ergibt, haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gilt dieser Grundsatz auch für die Änderung von Bauleitplänen.

„Was in diesem Sinne [nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB] erforderlich ist, bestimmt sich nach der **planerischen Konzeption** der Gemeinde [...]. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die **ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht** [...].“ (vgl. BVerwG, Beschluss vom 25.07.2017 – 4 BN 2.17, Rn. 3)

Grundlegend wird über die städtebaulichen Vorstellungen einer Gemeinde bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung entschieden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur stellt das hier in Rede stehende Grundstück bereits als Wohnbaufläche dar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde, Auszug: Stadt Montabaur – Bereich Marsstraße

Bebauungspläne konkretisieren Flächennutzungspläne und müssen als Ziel eine räumliche Entwicklung und Ordnung aus allgemeinen und öffentlichen Interessen verfolgen.

„Eine Gemeinde ist [...] dann zur Planung befugt, wenn sie hierfür hinreichend gewichtige städtebauliche **Allgemeinbelange** ins Feld führen kann.“ (vgl. OVG RLP, 8. Senat, Urteil v. 23.02.2011, 8 C 10696/10, Rn. 73)

Ausschließlich private Interessen können die Änderung eines Bebauungsplanes nicht rechtfertigen, da es sich in diesem Fall um eine sog. Gefälligkeitsplanung handelt.

§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB sieht vor, dass Gemeinden Bauleitplanungen betreiben sollen, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB sollen städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Auch wenn sich die beantragte Bebauungsplanänderung lediglich auf den Bereich eines privaten Grundstückes bezieht, können in Bezug auf den beantragten Planinhalt durchaus Allgemeinwohlbelange und insofern auch eine städtebauliche Erforderlichkeit der Planung gerechtfertigt werden. Dies kann wie folgt begründet werden:

Durch die vorliegend beantragte Erweiterung der Baugrenze wird in einem bereits überplanten Bereich die Möglichkeit zur Errichtung von weiterem Wohnraum geschaffen. Da keine Außenbereichsflächen (z.B. landwirtschaftliche Flächen oder Grünflächen) in Anspruch genommen werden, kann durch die Schaffung von Wohnraum in einem bereits gut erschlossenen Gebiet eine Zersiedelung verhindert werden. Darüber hinaus können vorliegend kompakte Siedlungsstrukturen gestärkt und insofern ein wichtiger Beitrag zur nachhaltigen sowie wirtschaftlich sinnvollen Innentwicklung geleistet werden.

Vorliegend ist eine Bebauung in zweiter Bautiefe auch aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu befürworten, da bereits auf den nordwestlich benachbarten Grundstücken (z.B. Marsstraße Haus-Nrn. 17, 15, 7) eine Bebauung in zweiter Bautiefe vorzuweisen ist. Eine Erweiterung des Baufensters würde sich harmonisch in die bestehende Struktur einfügen und ein einheitliches und stimmiges Bild gewährleisten. Auch bei der Realisierung einer Bebauung im rückwärtigen Bereich des betroffenen Grundstückes könnten erforderliche Abstandsflächen zur angemessen Belichtung, Belüftung und Besonnung eingehalten werden.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung zur Erweiterung der Baugrenze auf dem o.g. Grundstück sollte jedoch nach Beschlussfassung des Stadtrates vom 10.04.2025 sichergestellt werden, dass sämtliche übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin beibehalten werden. Hier sollte insbesondere an der max. GRZ 0,3 und der Mindestgrundstücksgröße von 500 m² festgehalten werden.

Die Erweiterung der nördlichen und östlichen Baugrenze auf dem Flurstück-Nr. 247 soll entsprechend den Vorgaben aus der Nachbarschaft mit gleichem Abstand weitergezogen bzw. ergänzt werden.

Es ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass nach einer Teilung des Grundstückes sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes auch für das bereits bebaute Grundstück eingehalten werden müssen (z.B. max. GRZ).

Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwegen. Die Stadt hat gem. § 2 Abs. 3 S.1 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten.

Da ein wesentlicher Teil des Abwägungsmaterials durch die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ermittelt wird, sind die Anregungen und Erkenntnisse aus den entsprechenden Beteiligungsverfahren abzuwarten.

Kein Anspruch auf Änderung des Bebauungsplanes

Zu erwähnen ist, dass gemäß § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB auf die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen kein Anspruch besteht und ein solcher Anspruch auch nicht durch Vertrag begründet werden kann. Sofern sich im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens unüberwindbare Hindernisse oder anderweitige kommunale Planungsabsichten ergeben, die eine Weiterführung des Bebauungsplanänderungsverfahrens unmöglich machen, haben die Antragsteller keinen Anspruch auf Beendigung des Verfahrens.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat Montabaur in seiner Sitzung am 10.04.2025 beschlossen, das Verfahren zur VIII. Änderung des Bebauungsplanes „Himmelfeld“ einzuleiten (Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB

Nach dem Inhalt und Umfang der derzeit vorgesehenen Regelungen des Bebauungsplanes kann das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, eine bereits überplante Fläche einer Bebauung bzw. bedarfsgerechten Nachnutzung (Hinterlandbebauung) zuzuführen. Daher handelt es sich bei der Überplanung der Fläche um eine Maßnahme der Nachverdichtung i.S.d. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB.

Auch die gem. §13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB weitere verfahrensrechtliche Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Die festgesetzte Grundfläche umfasst weniger als 20.000 m². § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB ist nicht zu prüfen, da Nr. 1 bereits erfüllt ist. Des Weiteren werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs. 1 S. 4 BauGB). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzgebiete liegen nicht vor (§ 13a Abs. 1 S. 5 Halbsatz 1 BauGB), da die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete Westerwälder Kuppenland und Montabaurer Höhe) in größerer Entfernung liegen und die vorliegende Bebauungsplanänderung diese Bereiche nicht tangiert.

Für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB dürfen keine dahingehenden Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes tangiert werden (§ 13a Abs. 1 S. 5 Halbsatz 2 BauGB). Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Die nächsten Betriebe mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befinden sich in Montabaur im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Alter Galgen“ sowie „Alter Galgen – Erweiterung“. Das Plangebiet weist einen ausreichenden Abstand zu diesen Betrieben auf. Somit ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Demnach kann der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 1 und 2 BauGB im beschleunigten Verfahren geändert werden.

Bedingt durch die Anwendbarkeit des §13a BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Dies bedeutet, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB; von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Erforderliche Anpassungen bzw. Änderungen des Flächennutzungsplanes sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung zulässig. Vorliegend entspricht die Bebauungsplanänderung jedoch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes („Wohnbaufläche“), sodass keine Berichtigung erforderlich ist (siehe auch Ausführungen unter Ziffer 1.4).

Gem. § 13a Abs. Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB besteht die Möglichkeit von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Von dieser Verfahrenserleichterung sollte vorliegend aufgrund der marginalen Regelungsinhalte der Bebauungsplanänderung Gebrauch gemacht werden.

Tabelle: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Änderungsbeschluss des Bebauungsplanes	10.04.2025
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8 BauGB	01.08.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	entfällt
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	entfällt
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	entfällt
Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der gem. § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie Veröffentlichungsbeschluss	entfällt
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage der Bebauungsplanänderung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	01.08.2025
Offenlage der Bebauungsplanänderung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	04.08.2025 – 03.09.2025 einschl.
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	01.08.2025
Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen	09.10.2025
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	09.10.2025

1.4 Übergeordnete Planungen bzw. Vorgaben

1.4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur weist den gesamten Änderungsbereich als „Wohnbaufläche“ dar.

Abbildung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Montabaur



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde, Auszug: Stadt Montabaur – Bereich Marsstraße

Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB). Die Festsetzung eines „Reinen Wohngebietes (WR)“ i.S.d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. 3 BauNVO auf Grundlage der Darstellung einer „Wohnbaufläche“ i.S.d. § 1 Ans. 1 Nr. 1 BauNVO im Flächennutzungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot, so dass eine Anpassung des Flächennutzungsplanes entbehrlich ist.

1.5 Erschließung, Ver-/Entsorgung, Starkregen sowie Stellplatzbedarf

Hinsichtlich der allgemeinen Fachbelange wird auf die Hinweise in den Textlichen Festsetzungen sowie die Ausführungen in der Begründung zur VII. Änderung des Bebauungsplanes „Himmelfeld“ verwiesen.

Darüber hinaus kann spezifisch auf die vorliegende VIII. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt ausgeführt werden:

1.5.1 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Eine Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereichs kann grundsätzlich in Aussicht gestellt werden, sofern bestimmte Auflagen erfüllt werden. Diesbezüglich wird auf die nachfolgenden im Vorfeld eingeholten Stellungnahmen des FB 3 bzw. der Verbandsgemeindewerke verwiesen:

Stellungnahme SG 3.1 - Straßen- und Tiefbau; Straßenbeleuchtung; Beiträge

„Der beantragten Änderung des Bebauungsplans stehen grundsätzlich keine erschließungsrechtlichen Gründe entgegen. Die verkehrsmäßige Anbindung sowie die leitungsgebundene öffentliche Versorgung und Entsorgung kann über die vorhandene (Ab-)Wasserhauptleitung der Verbandsgemeinde(werke) Montabaur in der Marsstraße über -separate - (Ab-)Wasserhausanschlüsse erfolgen, die nach entsprechender Beantragung durch den Einrichtungsträger

gegen Kostenerstattung im öffentlichen Verkehrsraum für die zur Bebauung anstehende Teilfläche des Flurstückes 247 (Marsstraße 21) „in zweiter Reihe“ erstmals hergestellt werden.

Aufgrund der sogen. „Überlänge“ des Wasserhausanschlusses bei einer weiteren Bebauung im hinteren Teilbereich des Flurstückes 247 ist im nicht zur Bebauung anstehenden 5-Meterbereich zur Marsstraße auf Kosten der Anschlussnehmer ein Wasserzählerschacht mit Messeinrichtung durch die Verbandsgemeinde(werke) Montabaur gegen Kostenerstattung zu installieren. Bei der von dort aus weiterführenden Leitung handelt es sich um eine Privatleitung des Anschlussnehmers. Gleches gilt für die Abwasserleitung, die zur Entsorgung der beabsichtigten Bebauung „in zweiter Reihe“ im Bereich des heutigen Flurstückes 247 verlegt wird.

Im Falle einer Teilung des Flurstückes 247 **und** anschließender fehlender Eigentümeridentität zwischen dem Anlieger- und dem neu gebildeten Hinterliegerflurstück muss die private (Ab-)Wasserleitung zur leitungsgebundenen Ver- und Entsorgung des Hinterliegergrundstückes im Anliegergrundstück durch die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch dauerhaft rechtlich abgesichert werden. Darauf kann im Falle der Eigentümeridentität nach einer Flurstücksteilung verzichtet werden.“

Stellungnahme des SG 3.5 - Straßenbau, Tiefbau, Straßenbeleuchtung

„[Im Bebauungsplan sollte festgehalten werden], dass die Anbindung/Erschließung über das private Grundstück Nr. 247 zu erfolgen hat. Ebenso ist der Bau über das private Grundstück abzuwickeln.

Bei einer Teilung sind entsprechende Wege und Leitungsrechte einzutragen oder die Teilung so zu vollziehen, dass dem hinteren Anlieger die Fläche bis zur Straße gehört.“

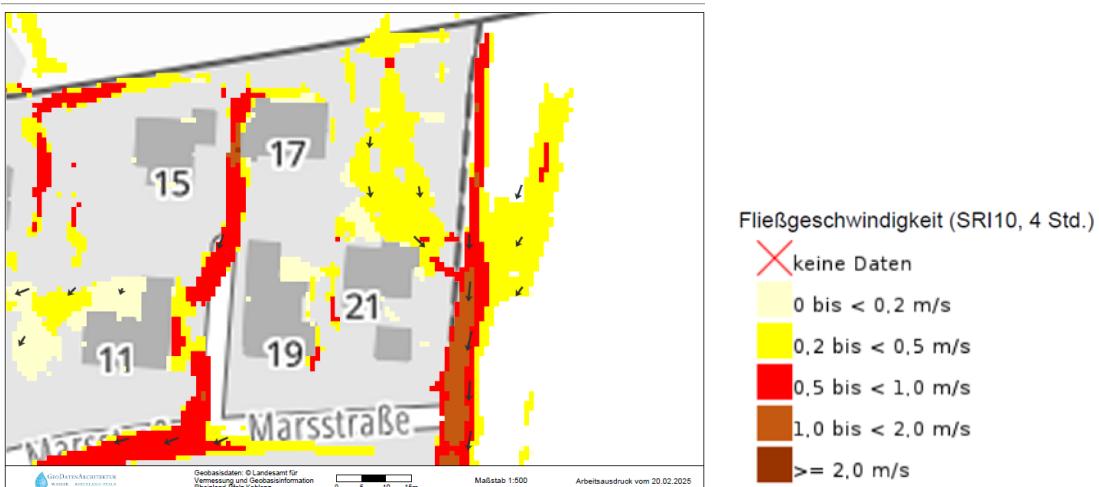
Auch aus Sicht der Bauleitplanung kann der vorliegenden Bebauungsplanänderung nur zugestimmt werden, wenn die fußläufige oder straßenmäßige Erschließung über das Flurstück 247 selbst in angemessener Breite hergestellt werden kann. In jedem Fall ist zu vermeiden, dass die Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereiches über den östlich des Flurstückes-Nr. 247 verlaufenden Wirtschaftsweg erfolgt, der bereits der Gemarkung Heiligenroth zuzurechnen ist und außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung liegt.

SG 3.2 - Wasserversorgung

„Die Erschließung des Grundstückes ist ausschließlich über das Grundstück der Antragsteller möglich und setzt das Vorhandensein von Grunddienstbarkeiten für Wasser und Abwasser voraus. Ohne eine Dienstbarkeit kann keine Erschließung durch die Werke erfolgen.“

1.5.2 Sturzflutengefährdung

Die Sturzflutengefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt lässt erkennen, dass auf das in Rede stehende Grundstück bei einem extremen Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von vier Stunden (dies entspricht je nach Region einer Regenmenge von ca. 112-136 mm in vier Stunden) Starkregen aus nördlicher Richtung mit einer Fließgeschwindigkeit von 0,2 bis 0,5 m/s zufließt.



Auszug aus der Sturzflutengefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt, Stand: 20.02.2025

Dem Landesportal kann in einem separaten Kartenlayer die bei dem jeweiligen Szenario zu erwartende Wassertiefe entnommen werden. Wassertiefen unter 5 cm sind nicht dargestellt. Im vorliegenden Fall weist der Kartenlayer keine Darstellung zu den Wassertiefen auf, was darauf hindeutet, dass die Wassertiefe unter 5 cm liegt. Auf der Internetseite des Landesamtes für Umwelt ist nachfolgender Hinweis aufgenommen: „Beachten Sie dabei, dass es bei oder nach einem Starkregenereignis fast überall zu Oberflächenabfluss kommt, da der Boden die großen Wassermengen in der Regel nicht aufnehmen kann. Erst durch das Zusammenfließen in Mulden, Rinnen und Senken entstehen größere Wassertiefen.“

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person selbst - und insofern auch die vorliegenden Antragsteller der Bebauungsplanänderung - verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

1.5.3 Stellplatzbedarf

Gemäß § 3 Abs. 1 der mit Datum vom 22.09.2022 beschlossenen „Satzung über den Nachweis von Stellplätzen“ der Stadt Montabaur werden für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser mit bis zu einschließlich drei Wohneinheiten 2,0 Stellplätze je Wohneinheit als Stellplatzbedarf gefordert.

Bei der Erweiterung der Baugrenze auf dem o.g. Grundstück und der Errichtung eines zweiten Gebäudes mit bis zu einschließlich drei Wohneinheiten wären demnach 2,0 zusätzliche Stellplätze herzurichten.

Hierbei ist zu erwähnen, dass Stellplätze vor Garagen als sog. „gefangene Stellplätze“ zählen und nicht in den offiziellen Stellplatznachweis eingerechnet werden dürfen. Hierzu führt das OVG Rheinland-Pfalz im Urteil vom 22.08.2022 wie folgt aus (Az. 1 A 10439/02):

„(...) Der eigentliche Zweck der Stellplatzpflicht geht nämlich dahin, dass die zu schaffenden Stellplätze auf dem Baugrundstück zur Aufnahme des durch das Vorhaben verursachten ruhenden Verkehrs dienen sollen, damit die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt wird (vgl. Jeromin/Schmidt/Lang, LBauO Rheinland-Pfalz, § 47 Rdnr. 1; Simon/Busse, BayBauO, Art. 52 Rdnr. 1). Der ruhende Verkehr soll daher grundsätzlich außerhalb des öffentlichen Straßenraums auf privaten Grundstücken untergebracht werden (vgl. Stich/Gabelmann/Porger, LBauO, § 47 Rdnr. 1). In Anbetracht dieser Zielsetzung ist eine "geeignete Beschaffenheit" deshalb nur dann anzunehmen, wenn die Stellplätze und Garagen ihrem Zweck -- der Aufnahme des ruhenden Verkehrs -- gerecht werden, ohne Missstände hervorzurufen (vgl. Jeromin/Schmidt/Lang, LBauO Rheinland-Pfalz, § 47 Rdnr. 23). Solche Missstände sind regelmäßig dann zu erwarten, wenn z.B. der notwendige Stauraum von Ga-

ragen für Stellplätze vorgesehen wird. Bei solchen Stellplätzen wie auch bei den hintereinanderliegenden sog. "gefangenen" Stellplätzen kann in der Regel aufgrund der damit verbundenen Erschwernisse für die Benutzer nicht von einer geeigneten Beschaffenheit ausgegangen werden. (...)"

Diese Auffassung wird auch von der zuständigen Kreisverwaltung des Westerwaldkreises (Untere Bauaufsichtsbehörde) vertreten.

Insofern sind die im Antragsschreiben geplanten Stellplätze nicht ausreichend und müssten bei Realisierung noch entsprechend nachgewiesen und je nach Lage über eine Baulast gesichert werden.

1.6 Hinweise

1.6.1 Leitungen/ Kabel der Deutschen Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden (siehe nachfolgender Plan). Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Die unterirdischen Kabelanlagen werden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt.



Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist außerdem darauf hin, dass im Planbereich möglicherweise Bleimantelkabel vorhanden sind und im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden können. Sofern dies der Fall ist, bittet die Telekom um sofortige Information, damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Darüber hinaus verweist die Deutsche Telekom Technik GmbH auf die Vorgaben in ihrer Kabelschutzanweisung, die in der Bauausführung zu beachten sind.

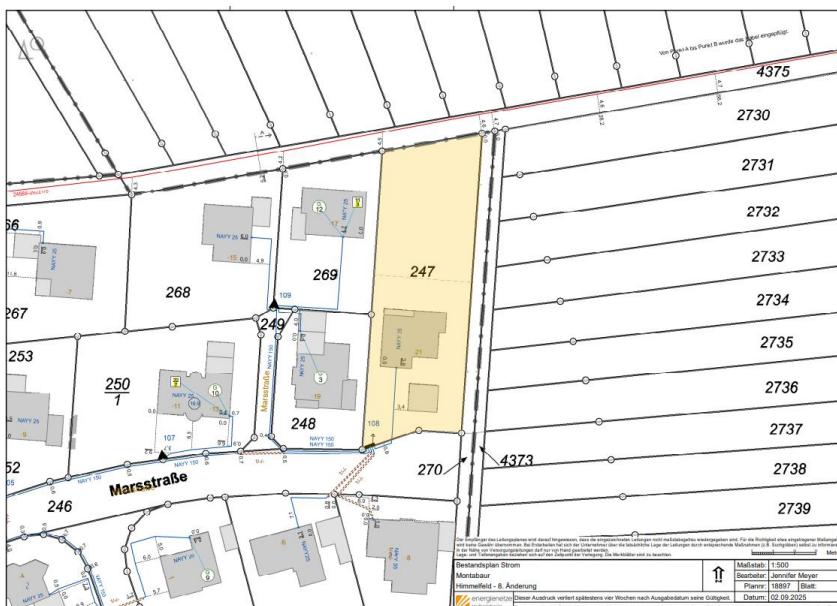
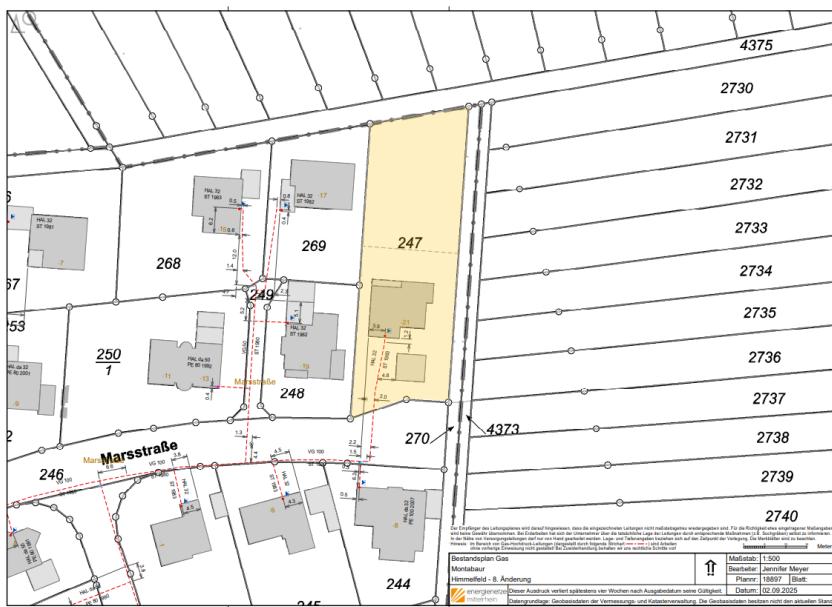
Die Telekom geht davon aus, dass die Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwartet die Telekom eine Rückantwort, damit die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen ein-

geleitet werden können. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Speier, Ste.Foy-Str. 35 – 39, 65546 Limburg (Rufnummer 06431/297607; E-Mail: Dominik.Speier@telekom.de) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Seibert, Philipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83305; E-Mail: Elmar.Seibert@telekom.de).

Die Telekom weist darauf hin, dass eine eigenmächtige Veränderung an deren Anlagen nicht zulässig ist. Darüber hinaus verweist die Telekom darauf, dass der Bauherr vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.

1.6.2 Stromversorgung durch die Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung sind Verteilnetzanlagen der Sparten Gas und Strom der Energienetze Mittelrhein (ENM) GmbH & Co. KG vorhanden. Die genaue Lage kann den nachfolgenden Plänen entnommen werden:



Die ENM teilt mit, dass nicht beurteilt werden kann, inwieweit die Netzanlagen durch die geplanten Baumaßnahmen betroffen sind. Daher wird um Beteiligung im weiteren Verfahren

durch den Bauherrn gebeten (Rufnummer: 0261/2999-71127, E-Mail: jennifer.meyer@enm.de).

1.6.3 Archäologie / Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, sind im Umfeld des Planbereiches vorgeschichtliche Fundstellen bekannt. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gem. §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000; E-Mail: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen. Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzugeben. Der Bauherr und die örtlich eingesetzten Firmen sind darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden nach § 33 (1) Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§ 33 (2) DSchG).

1.6.4 Eingriffe in den Baugrund

Die VIII. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich nach Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergbau im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder „Anna VI“ (Braunkohle) und „Heiligenroth II“ (Eisen). Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümerinnen liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau nicht vor. Ebenso liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau keine Dokumentationen oder Hinweise über tatsächlich erfolgten Abbau in diesen Bergwerksfeldern vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt bei Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters/ Geotechnikers. Die einschlägigen DIN-Normen (DIN1054 und DIN 4020 und DIN EN1997-1 und -2) sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Geologiedatengesetz (GeoIDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzugeben. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de/> zur Verfügung.

2. Darlegung der konkreten Planinhalte

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden lediglich zeichnerische Änderungen in der Gestalt vorgenommen, dass die Baugrenze auf dem Grundstück in der Gemarkung Montabaur, Flur 39, Flurstück-Nr. 247 (Marsstraße 21), erweitert wird. Sämtliche übrigen Festsetzungen bleiben unberührt.

2.1 Zeichnerische Darstellungen

Die zeichnerischen Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung zur VIII. Änderung

des Bebauungsplanes „Himmelfeld“.

2.2 Textliche Festsetzungen

Für die vorliegende VIII. Änderung des Bebauungsplanes „Himmelfeld“ gelten die Textlichen Festsetzungen der vorherigen Änderungen, letzter Stand: VII. Änderung des Bebauungsplanes „Himmelfeld“, vollinhaltlich fort. Die Textlichen Festsetzungen (mit den Inhalten zur VII. Änderung) werden der vorliegenden Änderungsplanung – für eine bessere Übersichtlichkeit – beigefügt.

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Flächenbilanz

Tabelle: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Flächengröße in m ² (ca.)
Geltungsbereich insgesamt	1.599 m ²

3.2 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Das Grundstück befindet sich im Privateigentum.

3.3 Kosten

Der Stadt werden durch die Bebauungsplanänderung keine Bau- oder Erschließungskosten entstehen. Die Stadt stellt als Trägerin der Planungshoheit die vorliegende Bebauungsplanänderung auf und erarbeitet die entsprechenden Planunterlagen. Mit den Antragstellern der Bebauungsplanänderung wurde ein Städtebaulicher Vertrag i.S.d. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB abgeschlossen, in dem sich die Antragsteller zur Tragung der Planungskosten und zur Übernahme der Kosten eines etwaigen Normenkontrollverfahrens erklären.