

**Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplans „Lampertsloch“ für die Teilflächen
Flur 3, Flurstück 212/1 (Teilbereich WA1) sowie Flurstück 78/5 (Teilbereich WA2)**

1. Planungssituation, Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Lampertsloch“, der ursprünglich aus dem Jahre 1977 stammt, wurde zum damaligen Zeitpunkt nicht richtig ausgefertigt und daher im Jahre 2007 neu aufgestellt.

Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest, wobei Schank- und Speisewirtschaften i. S. d. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke i. S. d. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Ausnutzbarkeit des Grundstücks regelt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 sowie eine maximal zweigeschossige Bebauung.

Anlass der vorliegenden Planänderung war eine Bauvoranfrage für ein Objekt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lampertsloch“, mit der die Errichtung eines Wintergartens über der vorhandenen Terrasse im Zusammenhang mit dem bestehenden Pizza- und Kebaphaus beantragt wurde.

1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Der Änderungsbereich erstreckt sich auf das in der Planzeichnung gekennzeichnete Plangebiet, welches die Flurstücke 212/1 und 78/5 in der Flur 3 umfasst.

2. Inhalt der Planänderung

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplans „Lampertsloch“ soll ein Teilbereich WA1 bezogen auf das Flurstück 212/1, Flur 3 gebildet und damit Baurecht für die Erweiterung der bestehenden Schank- und Speisewirtschaft geschaffen werden. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Lampertsloch“. Im dem maßgeblichen Teilbereich WA1 werden jedoch – entgegen der Festsetzungen des Ursprungsplans - künftig Schank- und Speisewirtschaften zugelassen.

Dies liegt darin begründet, dass die geplante Erweiterung der Nutzfläche durch die Errichtung eines Wintergartens nicht mehr von dem Bestandsschutz abgedeckt ist und insofern nur über die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lampertsloch“ zugelassen werden kann.

Im Zuge der Änderungsplanung fiel auf, dass sich auf dem Flurstück 78/5, Flur 3 ein Fitness-Studio angesiedelt hat, welches zuvor auf der gegenüberliegenden Straßenseite ansässig war. Durch den Umzug befindet sich das Fitness-Studio nun im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lampertsloch“, welcher Anlagen für sportliche Zwecke, worunter ein Fitness-Studio zu subsumieren ist, ausschließt.

Zur Schaffung rechtmäßiger Zustände soll im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplans „Lampertsloch“ ein weiterer Teilbereich WA2 bezogen auf das Flurstück 78/5, Flur 3 gebildet werden. Auch hier gelten hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Lampertsloch“. In dem maßgeblichen Teilbereich WA2 werden künftig – entgegen der Festsetzungen des Ursprungsplans - Anlagen für sportliche Zwecke i. S. d. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zugelassen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-20 BauNVO)

Um eine höhere Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu erreichen, wird die Grundflächenzahl für den von dieser Planänderung umfassten Teilbereich WA1 von 0,4 auf 0,5 erhöht. Diese Anpassung ist erforderlich, um die geplante Gaststättenerweiterung realisieren zu können. Die Vorschrift des § 17 Abs. 1 BauNVO legt einen Orientierungswert von 0,4 als Obergrenze bei der Grundflächenzahl eines allgemeinen Wohngebietes fest. Vorliegend soll die Gaststättenerweiterung in Form eines Wintergartens auf der Fläche der bereits bestehenden Terrasse erfolgen. Insofern erfolgt durch dieses Bauvorhaben keine weitere Flächenversiegelung. Eine bereits vorhandene Versiegelung wird lediglich eingehaust. Die maßgebliche Fläche wurde bislang nicht auf die Hauptanlage angerechnet, da es sich bislang nur um eine Terrasse handelte. Vor diesem Hintergrund werden aus baurechtlicher Sicht nur andere Rahmenbedingungen geschaffen, da der Wintergarten auf der bereits versiegelten Fläche zukünftig der Hauptnutzung zugerechnet wird.

2.3 Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Durch die beabsichtigte Planänderung soll die Genehmigungsfähigkeit einer bereits errichteten, außerhalb der überbaubaren Fläche befindlichen Werbeanlage erreicht werden. Das Baufenster befindet sich auf der maßgeblichen Fläche in einer Entfernung von 7,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Würde die Möglichkeit der Errichtung einer Werbeanlage, die der Ankündigung / Anpreisung eines Gewerbes dient, nur innerhalb des Baufensters bestehen, würde eine solche Anlage ihren Zweck verfehlen, da sie vom vorbeifahrenden Verkehr kaum oder erst zu spät wahrnehmbar wäre. Vor diesem Hintergrund soll – bezogen auf den Teilbereich WA1 – die Möglichkeit zugelassen werden, dass eine Werbeanlage auch außerhalb des Baufensters errichtet werden kann.

2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO RLP)

2.4.1 Werbeanlagen

Im Teilbereich WA1 darf eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung als freistehender Pylon, Stele etc. mit einer maximalen Größe des Werbeträgers von 4 m² errichtet werden. Eine zweiseitige Werbeanlage ist zulässig. Dies bedeutet, dass der Werbeträger auf Vorder- und Rückseite über je 4 m² Werbefläche verfügen darf. Ergänzend wird eine Höhenbeschränkung für die gesamte Werbeanlage einschließlich Trägerkonstruktionen von maximal 4 m festgelegt. Dies bedeutet, dass die gesamte Anlage einschließlich Werbeträger und etwaiger Halterungen / Konstruktionen die festgelegte Höhe einzuhalten hat. Außerdem muss der Standort so gewählt werden, dass eine Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse für den fließenden Verkehr ausgeschlossen ist.

Die vorliegende Größenbeschränkung dient dem Schutz des Ortsbildes.

Es wird der Zweck verfolgt, keine übermäßige Werbung zuzulassen.

Unter Würdigung der Interessen des Gewerbetreibenden wird mit der maßgeblichen Festsetzung eine angemessene, für den Gaststättenbetrieb ausreichend dimensionierte Werbeanlage ermöglicht.

Außerdem soll durch die Festsetzung hinsichtlich der Standortwahl die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung und erforderliche Maßnahmen

3.1 Städtebauliche Auswirkungen und Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bezieht sich lediglich auf zwei Flurstücke im Geltungsbereich des Ursprungsplanes „Lampertsloch“.

Das zulässige Nutzungsspektrum im gesamten Plangebiet „Lampertsloch“ wird durch die vorliegende Planung nicht verändert.

Lediglich für die neu gebildeten Teilbereiche WA1 und WA2 wird das zulässige Nutzungsspektrum dahingehend erweitert, dass einerseits Schank- und Speisewirtschaften und andererseits Anlagen für sportliche Zwecke für zulässig erklärt werden.

3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die vorliegende Änderung ist nicht erkennbar. Es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt, sodass keine nachteiligen Folgen für den Natur- und Landschaftshaushalt entstehen. Sämtliche Änderungsinhalte sind mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar.

4. Umweltbericht

Da es sich vorliegend um eine vereinfachte Planänderung handelt, wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen.

5. Verfahren

Werden durch die Änderung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Durch die I. Änderung des Bebauungsplans „Lampertsloch“ wird weder ein Vorhaben nach der Anlage 1 zum UVPG vorbereitet oder begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Insofern stellt sich die Frage, ob durch die Planänderung die Grundzüge der Planung tangiert werden.

„Die Grundzüge der Planung werden durch die dem Bebauungsplan zugrundeliegende und in ihm zum Ausdruck kommende planerische Konzeption bestimmt. Die Grundzüge werden nicht berührt, wenn das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild erhalten bleibt und der planerische Grundgedanke nicht verändert wird. Bezogen auf das planerische 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 (vgl. BVerwG, Urteil vom 4. August 2009 – 4 CN 4.08 –, BVerwGE 134, 264 und juris, Rn. 12; OVG RP, Beschluss vom 24. März 2010 – 8 C 11202/09.OVG –, AS 39, 141 und juris, Rn. 31; Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, a.a.O., § 13 Rn. 18a).“ (Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 28. September 2016 – 8 A 10338/16 –, Rn. 39, juris)

„Nach § 13 BauGB ist es zulässig, ein vereinfachtes Planänderungsverfahren durchzuführen, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von minderm Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplanes unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht. Ob eine Abweichung in diesem Sinne von minderm Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden planerischen Willen der Gemeinde (BVerwG, Beschluss vom 15. März 2000 – 4 B 18/00–, BauR 2001, 207f. m.w.N.).“ (Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 28. Juni 2016 – 1 C 10678/15 –, Rn. 44 - 45, juris)

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

Unter Zugrundelegung dieser Kriterien beinhalten die hier vorgenommenen Anpassungen der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Flächen für Nebenanlagen sowie der Werbeanlagen sowohl für sich betrachtet, als auch in der Gesamtschau keine Änderung der planerischen Gesamtkonzeption.

Diesbezüglich ist insbesondere auszuführen, dass sich die vorgenommenen Änderungen lediglich auf Teilbereiche, hier zwei Flurstücke, des gesamten Plangebiets „Lampertsloch“ beziehen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Planinhalt die Grundzüge der Planung nicht tangiert, so dass Verschiebungen im bodenrechtlichen Interessengeflecht vermieden werden.

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

Aufgestellt:

Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, Januar 2024