
STADT MENDIG



**STÄDTEBAULICHE ÜBERPRÜFUNG
1. ÄNDEERUNG BEBAUUNGSPLAN**

**„ZWISCHEN ERNTEWEG UND
WASSERSCHÖPP“**

- ERLÄUTERUNGEN -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Projekt:

Stadt Mendig
Städtebauliche Überprüfung
1. Änderung Bebauungsplan
„Zwischen Ernteweg und Wasserschöpp“
Erläuterungen

Stand:

19.11.2019



INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG	3
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	4
3	PROBLEMSTELLUNG	5
4	ÜBERPRÜFUNG DER FESTSETZUNGEN.....	6
4.1	Planungsziele und geltende Festsetzungen	6
4.2	Überprüfung und Bewertung der Textfestsetzungen	9
4.3	Fazit	12
5	PLANUNGSRECHTLICHE HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN.....	13
6	WEITERE VORGEHENSWEISE	15

1 ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG

Die Stadt Mendig beabsichtigt die Überprüfung der geltenden 1. Änderung des Bebauungs-

plans „Zwischen Ernteweg und Wasserschöpp“.

Vorrangiges Ziel ist die Überprüfung verschiedener planungs- und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen im Hinblick auf eine noch gegebene wirkungsvolle Steuerungsfunktion für die Umsetzung der seinerzeit definierten Planungsziele.

Die dem ursprünglichen Bebauungsplan einschließlich seiner Änderungen zugrundeliegenden Festsetzungen sowie zwischenzeitlich „überholte“ Rechtsgrundlagen zeigen in der Planungspraxis, dass bei der Zulässigkeitsbeurteilung von einzelnen Vorhaben keine eindeutige Beurteilungsgrundlagen mehr bestehen bzw. es zwischenzeitlich zur Umsetzung von Vorhaben gekommen ist, die nicht den seinerzeitigen Planungszielen und -absichten der Stadt Mendig in diesem überwiegend bebauten Gebiet entsprechen.

Mit der Verbandsgemeindeverwaltung wurde abgestimmt, dass in einem ersten Schritt zunächst eine städtebauliche Überprüfung erfolgen soll. Diese soll als Grundlage für die anstehenden Beratungen in den städtischen Gremien dienen und für die Entscheidung über die weitere Vorgehensweise herangezogen werden.

Neben einer Erfassung und Bewertung möglicher Änderungsinhalte sollen die bisherigen Festsetzungen auch im Hinblick auf die Berücksichtigung des Gebots der Erforderlichkeit i.S. des § 1 (3) BauGB sowie deren rechtliche Rechtfertigung/ Begründbarkeit geprüft werden.

Alternativ sollen zudem planungsrechtliche Steuerungsinstrumentarien aufgezeigt werden, die künftig der planungsrechtlichen Zulässigkeitsbeurteilung von Vorhaben dienen.

Bestandteil der Überprüfung ist auch die Darstellung der (möglichen) weiteren Vorgehensweise.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Für den ursprünglichen Bebauungsplan wurde der Aufstellungsbeschluss am 13.10.1967 gefasst.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 16.03.1971. Mit der Bekanntmachung in der Zeit vom 06.12.1971 bis 13.12.1971 wurde der Bebauungsplan in Kraft gesetzt.

Mit Beschluss vom 19.05.1976 hatte der Stadtrat die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Die 1. Änderung umfasste jedoch nicht den gesamtheitlichen Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans, sondern „beschränkte“ sich auf den zwischen den Erschließungsstraßen „Ernteweg“, „Wasserschöpp“ und „In den Mühlwiesen“ gelegenen Bereich (siehe nachfolgende Abbildung).

Der Satzungsbeschluss für die 1. Änderung wurde am 16.02.1977 gefasst. Die rückwirkende Inkraftsetzung wurde am 20.07.1993 herbeigeführt.

Für die Parzelle 141/4, die Bestandteil der 1. Änderung war, wurde zwischenzeitlich eine 3. Änderung durchgeführt.

In der nachfolgenden Abbildung sind die im Geltungsbereich der 1. Änderung gelegenen Flächen dargestellt (blaue Schraffur). Die vorgenannte Parzelle, für die die 3. Änderung gilt, ist grün markiert. Des Weiteren ist der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans

gekennzeichnet (lila).

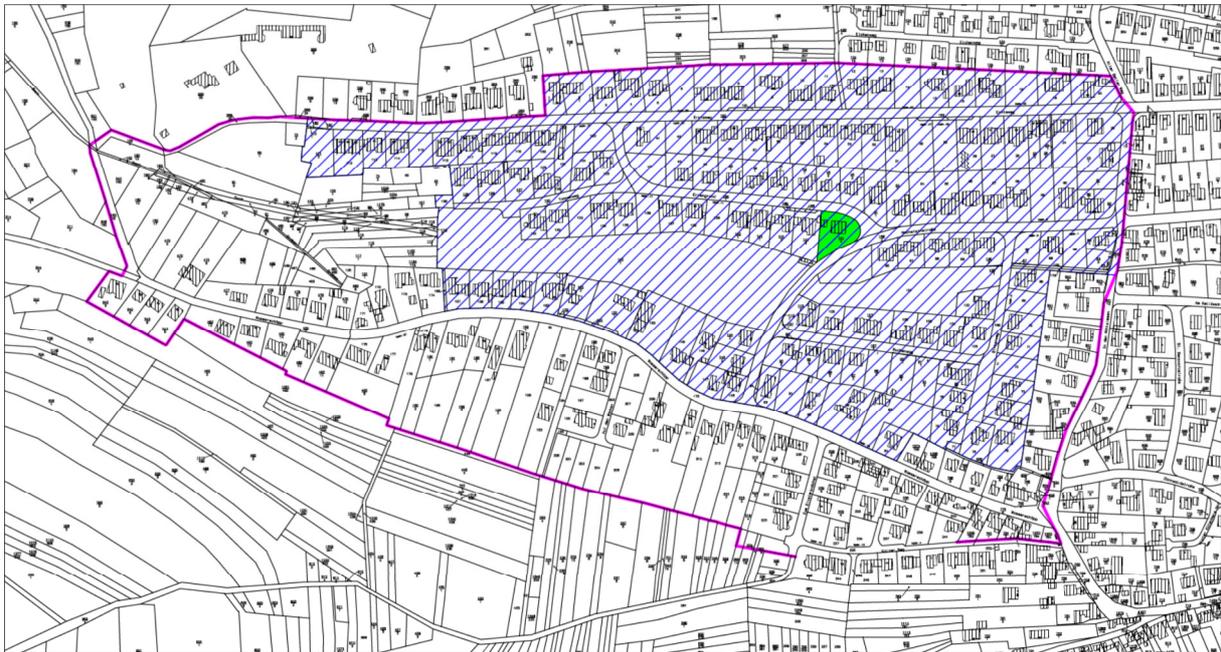


Abb.: Abgrenzung der Geltungsbereiche (Ursprungsplan, 1. und 3. Änderung)

3 PROBLEMSTELLUNG

Gemäß den vorliegenden Erkenntnissen der Verbandsgemeindeverwaltung aus verschiedenen Baugenehmigungsverfahren und –entscheidungen zeigen insbesondere die textlichen Festsetzungen in der Planungspraxis folgende Probleme:

1. Als eine Rechtsgrundlage bei der Beurteilung der Bauvorhaben ist die Landesbauordnung (LBauO) von 1974 heranzuziehen. Als problematisch zeigt sich hier die Definition, wonach das Wohnen im Dachgeschoss nur zulässig ist, wenn das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut ist.
2. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans zeigt sich, dass Dachgeschosse, die der Definition des Vollgeschosses nicht entsprechen, trotzdem ausgebaut werden und trotz entgegenstehender Vorgaben „vollständig“ zu Wohnzwecken genutzt werden. Gemäß geltender Vorgabe wären in diesem Fall lediglich einzelne Räume für eine Wohnnutzung zulässig.
3. Es liegen Baugenehmigungen mit einer Befreiung für die Errichtung von Staffelgeschossen vor.
4. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung entfalten nicht die angestrebte Wirkung. Trotz der Festsetzung einer (Mindest-)Dachneigung sind Flachdachbauten entstanden.

5. Die in der 1. Änderung enthaltenen Vorgaben zur maximalen Höhe von Einfriedungen werden nicht berücksichtigt.
6. Es liegen Befreiungen zur festgesetzten Drempelhöhe vor.
7. Die festgesetzten Firstrichtungen wurden nicht eingehalten.

4 ÜBERPRÜFUNG DER FESTSETZUNGEN

Im anstehenden Planungsschritt erfolgt eine Überprüfung der relevanten Textfestsetzungen. Im Rahmen der Überprüfung wird eine Einschätzung vorgenommen, ob die seinerzeit getroffenen Regelungen zum einen noch „zeitgemäß“ sind.

Weiterhin wird unter Berücksichtigung zwischenzeitlich ergangener Änderungen der Rechtsgrundlagen sowie Rechtsprechungen dargelegt, ob die Festsetzungen hinreichend konkret sind, um die seinerzeit formulierten Planungsziele umsetzen zu können.

Ebenso ist zu klären, ob für einzelne Textfestsetzungen noch ein Regelungserfordernis besteht oder ob insbesondere aufgrund bestehender (landes-)rechtlicher Regelungen eine ausreichende Steuerung möglich ist.

4.1 Planungsziele und geltende Festsetzungen

Die definierten Planungsziele lassen sich in zusammengefasster Form mit der Umsetzung einer aufgelockerten Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern beschreiben. Es sollte ein für den ländlichen Raum „klassische Einfamilienhausgebiet“ umgesetzt werden. Neben der Bereitstellung einer ausreichenden Bebauungsmöglichkeit sollte dem jeweiligen Grundstückseigentümer ein entsprechend bemessener Grünflächenanteil zur Verfügung gestellt werden.

Hierzu wurden neben der Art der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen getroffen:

- Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, höchstzulässige Grund- und Geschoßflächenzahl).
- Bauweise (offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig).
- Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen mit Tiefen von mindestens 15 m, die für Umsetzung einer aufgelockerten Wohnbebauung ausreichend dimensioniert sind.
- Aufnahme einer Überschreitungsmöglichkeit der straßenseitigen Baugrenzen von bis zu 1,50 m durch untergeordnete Bauteile (Balkone, Gesimse, Dachüberstände).
- Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke von 500 m².
- Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Bestandteil der Festsetzungen sind auch bauordnungsrechtliche Regelungen zur Umsetzung gestalterischer Vorgaben. Diese sollen insgesamt zur Unterstützung des seinerzeitigen Pla-

nungsziels nach Umsetzung der Bebauung dienen.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- Vorgaben zur Dachform, wonach im Geltungsbereich der 1. Änderung das Sattel-, Walm- und Flachdach zulässig sind.
- Zur Dacheindeckung ist nur dunkles Material zu verwenden. Wellasbestzement oder Blech sind unzulässig.
- Festsetzung von Dachneigungen in Verbindung mit dem zulässigen Wohnraum im Dachgeschoss:
 - 20° - 30° im Dachgeschoss nur einzelne Räume zu unteren Wohnungen zulässig
 - 35° - 45° bei Dachgeschoss als 2. angerechnetes Vollgeschoss (zulässig nur bei ausgebauten Dachraum als Vollgeschoss).
- In Abhängigkeit vom ausgebauten Dachraum als Vollgeschoss wurden weitere Regelungen zu Dachaufbauten, Drempel und Fassaden aufgenommen.
- Die im Plangebiet zulässige Werbung wurde nur auf Eigenleistungen beschränkt. Außerdem wurde ihre Zulässigkeit an Schornsteinen, Einfriedungen, Balkonen, Vordächern, Dächern oder Bäumen für unzulässig erklärt. Freistehende Werbetafeln, Blinklicht und laufende Schriftbänder sind ebenso unzulässig.
- Die zur Straßenseite gelegenen Einfriedungen sind entweder als ein offenwirkender Zaun auf einem maximal 0,5 m hohen massiven Sockel oder als lebende Hecke bis zu einer Höhe von höchstens 1,20 m zulässig.

Auf den seitlichen Grundstücksgrenzen sind sie als Hecke oder Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Bergseitig der jeweiligen Straße dürfen Einfriedungen bis zu 1,5 m über der Straßenoberfläche und 0,2 m über dem anschließenden Gelände mit Ansichtsflächen in Sichtbeton, Putz oder Verblendung errichtet werden.
- Anlage der Vorgärten als Grünfläche oder Ziergarten, sofern sie nicht der Zufahrt, Zugang oder Abstellplatz dienen.
- Zulässigkeit von Mülltonnen nur im Gebäude oder in Müllschränken.

Nachfolgend sind die Textfestsetzungen der 1. Änderung abgebildet.

TEXTFESTSETZUNGEN :

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG : Allgemeines Wohngebiet (WA)
2. AUSNAHMEN ZU 1 : Sind gem. § 4 (3) 1 2.3 BauNVO zulässig.
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Z II
 als Höchstmaß im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Abstandsvorschriften der LBauO, bezogen auf das Baugrundstück.

}	GRZ 0,3
	GFZ 0,6
	BMZ
4. AUSNAHMEN ZU 3 : --
5. BAUWEISE : Offene Bauweise (nur Einzel- oder Doppelhäuser)
6. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN : Zwischen Baugrenzen gem. Lageplan
7. AUSNAHMEN ZU 6 : Gesimse, Balkone, Dachvorsprünge, Vordächer, Außentrepfen und Erker dürfen bis 1,50m die straßenseitige Baugrenze überschreiten.
8. GARAGEN UND NEBENANLAGEN : Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen auch an den Nachbargrenzen zulässig. Die Garagenvorderseite muß mindestens 5,50m von der Straßenbegrenzungslinie (SBL) entfernt sein. Auf der Grundstücksgrenze geplante benachbarte Garagen sind in einer Flucht und Höhenlage zu errichten.
9. BODENFUNDE : Es besteht Meldepflicht für historische Bodenfunde.
10. GEBÄUDESTELLUNG : Die im Lageplan eingetragenen geplanten Firstrichtungen sind für Hauptgebäude verbindlich.
11. HÖHENLAGE : Festsetzung durch Lageplaneintragung
 (12) z.B. 1,20m maximale Höhendifferenz zwischen OKF-EG (Oberkante Fußboden Erdgeschoss) und endgültiger Straßenoberfläche

Durch gleichmäßige Erdauffüllung ist die straßenseitige Gebäudesockelhöhe auf max. 0,80m zu begrenzen.

Gem. § 9 BBauG und §§ 1-23 BauNVO, die im Einzelnen wie folgt nur zur Anwendung gelangen.

12. BAUGRUNDSTÜCKE : Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt ca. 500m².
13. BAUGESTALTUNG

DACHFORM	Hauptgebäude - Satteldach, Walmdach, Flachdach Nebengebäude und Garagen - Flachdach bis 5°.	
DACHEINDECKUNG	dunkles Material, kein Wellasbestzement oder blech	
DACHNEIGUNG	$\left\{ \begin{array}{l} 20^\circ - 30^\circ \text{ im Dachgeschoss nur einzelne Räume zu unteren Wohnungen zulässig.} \\ 35^\circ - 45^\circ \text{ bei Dachgeschoss als 2. an-gerechnetes Vollgeschoss} \end{array} \right.$	
		
DACHAUFBAUTEN	auf max. $\frac{1}{3}$ der Traufhöhe mit mindestens 75cm Brüstung und 2,50m Abstand von den Dachrändern, die Stirnseiten überwiegend als Fensterfläche	} nur bei aus-gebautelem Dachraum als Vollgeschoss zulässig.
DREMPEL	max. 0,75m hoch innerhalb der zul. Ges.-höhe der Außenwände nach Ziff 11	
FASSADEN	Ausführung in Putz, Verblend- oder Sichtmauerwerk, teilw. Sichtbeton, Verschieferung oder Verschalung, keine Blechverkleidung, überwiegend helle Farbtöne, max. 25% dunkelfarbig	

Talseitig freistehende SOCKELGESCHÖSSE sind in der Fassade dem Erd- (Wohn)geschoss anzugleichen.
14. WERBUNG : nur für Eigenleistungen, nicht an Schornsteinen, Einfriedigungen, Balkonen, Vordächern, Dächern oder Bäumen; keine freistehenden Werbetafeln, kein Blinklicht und keine laufenden Schriftbänder.
15. EINFRIEDIGUNGEN : sind straßenseitig als offen wirkende Zäune auf maximal 0,50m hohem massivem Sockel oder als lebende Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 1,20m zulässig, auf den seitlichen Grundstücksgrenzen als Hecken oder Zäune bis 1,50m Höhe. Bergseitig der Straße dürfen Stützmauern bis 1,50m Höhe über Straßenoberfläche und 0,20m über anschließendes Gelände mit Ansichtsflächen in Sichtbeton, Putz oder Verblendung errichtet werden.
16. VORGÄRTEN : Zwischen der SBL und der straßenseitigen Baulinie bzw. -grenze sind die Vorgärten, soweit sie nicht Zufahrt, Zugang oder Abstellplatz sind, nur als Grünfläche oder Ziergarten anzulegen.
17. MULLTONNEN : nur im Gebäude oder in Müllschränken zulässig.

4.2 Überprüfung und Bewertung der Textfestsetzungen

Zeichenerklärung

Dringender planerischer Handlungsbedarf	Planerischer Handlungsbedarf empfohlen	Kein planerischer Handlungsbedarf

Festsetzung	Textfestsetzung	Planerischer Handlungsbedarf
<u>Art der baulichen Nutzung</u>	Allgemeines Wohngebiet	

Bewertung: entfällt

Festsetzung	Textfestsetzung	Planerischer Handlungsbedarf
<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	Zahl der Vollgeschosse Z = II	
	Grundflächenzahl GRZ = 0,3	
I	Geschoßflächenzahl GFZ = 0,6	

Bewertung:

Zahl der Vollgeschosse

Bisher wurde mit der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse der „Versuch“ einer Steuerung der Höhe baulicher Anlagen vorgenommen.

Dies lässt jedoch keine wirkungsvolle Steuerung zu, da zusätzlich zu den Vollgeschossen solche Geschosse errichtet werden könnten, die nicht von dem Begriff des Vollgeschosses erfasst werden (z.B. Staffelgeschoss).

Um eine wirkungsvolle Steuerung der Höhe baulicher Anlagen herbeiführen zu können, wären verbindliche Vorgaben zur Gebäudehöhe zu machen. Hierzu ist ein eindeutiger unterer Maßbezugspunkt zu definieren.

Grundflächenzahl

Es gilt die Fassung der Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1968.

Diese regelt in § 19 (4) BauNVO, dass die Grundflächen von Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO nicht auf die Grundfläche angerechnet werden. Das gleiche gilt für Balkone, Logien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind.

Die derzeit geltende Fassung der BauNVO 2017 regelt, dass diese baulichen Anlagen bei der Grundfläche zu berücksichtigen sind. Auf diese Weise kann eine Steuerung des Versiegelungsgrades auf dem jeweiligen Baugrundstück erfolgen.

Festsetzung	Textfestsetzung	Planerischer Handlungsbedarf
<u>Bauweise</u>	Offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser	
<p><u>Bewertung:</u></p> <p>In der offenen Bauweise sind Gebäude unter Wahrung der landesrechtlichen Abstandsregelung bis zu einer Länge von 50 m zulässig.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft hierzu keine abweichende Regelung, so dass bei Vorliegen einer entsprechenden Grundstückssituation ein Gebäude in dieser Länge zulässig wäre.</p>		
Festsetzung	Textfestsetzung	Planerischer Handlungsbedarf
<u>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude</u>	Bisher keine Regelung enthalten	
<p><u>Bewertung:</u></p> <p>Mit dieser Festsetzung kann die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude definiert werden. Neben der Belegungs- bzw. Bewohnerdichte kann auf diese Weise Einfluss auf das Verkehrsaufkommen genommen werden.</p> <p>Insbesondere kann das „Kippen“ der Gebietsstruktur in eine verdichtete Bebauung (Mehrfamilienhäuser) unterbunden werden.</p>		
Festsetzung	Textfestsetzung	Planerischer Handlungsbedarf
Dachgestaltung	<p>Vorgaben zur Dachform, wonach im Geltungsbereich der 1. Änderung das Sattel-, Walm- und Flachdach zulässig sind.</p> <p>Festsetzung von Dachneigungen in Verbindung mit dem zulässigen Wohnraum im Dachgeschoss:</p> <p>20° - 30° im Dachgeschoss nur einzelne Räume zu unteren Wohnungen zulässig</p> <p>35° - 45° bei Dachgeschoss als 2. angerechnetes Vollgeschoss (zulässig nur bei ausgebauten Dachraum als Vollgeschoss).</p>	

Bewertung:

Die Regelung zur Dachgestaltung ist zu unbestimmt. Es sind folgende Dachformen zulässig:

Hauptgebäude: SD, WD und FD

Aber: Festsetzung zu Dachneigung von 20° bis 30° und 35° bis 45°.

Ist demnach ein Flachdach zulässig?

Was passiert mit Gebäuden, die eine Dachneigung zwischen 30° und 35° haben?

Steuerung der Zulässigkeit von Wohnraum im Dachgeschoss auf dieser Grundlage rechtlich nach heute geltenden Vorgaben sehr kritisch

Festsetzung	Textfestsetzung	Planerischer Handlungsbedarf
Garagen und Nebenanlagen	Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.	

Bewertung:

Gemäß Landesbauordnung sind die Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO grundsätzlich auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Die Luftbildauswertung zeigt, dass diese Anlagen (Geräteschuppen, Gartenhaus, Schwimmbad u.ä.) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet wurden und somit die Vorgabe des Bebauungsplans nicht eingehalten werden.

Festsetzung	Textfestsetzung	Planerischer Handlungsbedarf
Festsetzung in Ziffer 13 zur Dachgestaltung i.V.m. mit der Schaffung von Wohnraum in Dachform	Siehe beigefügte Textfestsetzungen der 1. Änderung, hier Ziffer 13	

Bewertung:

Diese Festsetzung ist gesamtheitlich als sehr kritisch einzustufen. Neben der Frage der rechtlichen Haltbarkeit trägt diese Festsetzung auch den städtebaulichen Grundsätzen wie etwa einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht Rechnung. So ergibt sich bei optimaler Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen bei nahezu jedem Grundstück im Plangebiet die Errichtung eines Vollgeschosses im Dachraum, selbst wenn die Dachneigung < 35° ausgebildet wird.

Im Sinne einer optimierten Ausnutzung und Nachverdichtungsmöglichkeit sowie dem Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sollte diese Regelung überarbeitet werden

Festsetzung	Textfestsetzung	Planerischer Handlungsbedarf
Einfriedungen	Die zur Straßenseite gelegenen Einfriedungen sind entweder als ein offenwirkender Zaun auf einem maximal 0,5 m hohen massiven Sockel oder als lebende Hecke bis zu einer Höhe von höchstens 1,20 m zulässig.	
<p><u>Bewertung:</u> Es fehlt der konkrete untere Maßbezugspunkt, damit die Höhe eindeutig bestimmbar ist.</p>		
Festsetzung	Textfestsetzung	Planerischer Handlungsbedarf
Regelungen zu Dachaufbauten, Drenpel und Fassaden	Siehe beigefügte Textfestsetzungen der 1. Änderung, hier Ziffer 13	
<p><u>Bewertung:</u> Das städtebauliche Erfordernis für diese Regelungen ist nicht zwingend gegeben. Sofern künftig eine Gebäudehöhe aufgenommen werden sollte, ist die Festsetzung eines Drenpels nicht mehr notwendig. Die Fassadengestaltung kann über § 5 LBauO gesteuert werden und bedarf keiner grundsätzlichen Steuerung. Die derzeitige Festsetzung entspricht nicht den Anforderungen an den Konkretisierungsgrad einer Festsetzung („helle Farbtöne“).</p>		

4.3 Fazit

Sofern der Bebauungsplan weiterhin das städtebauliche Instrument für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben sein soll, besteht ein planerischer Handlungsbedarf.

Die Überprüfung und Bewertung der textlichen Festsetzungen zeigt für bestimmte Festsetzungen die Notwendigkeit nach einer Überarbeitung bzw. eine Anpassung an heute geltende „Standards“.

Zudem besteht zur wirkungsvollen Steuerung wie etwa die Höhe baulicher Anlagen oder die höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden ein Ergänzungsbedarf der Textfestsetzungen.

Es besteht eine große Rechts-Unsicherheit im Hinblick auf die rechtliche „Haltbarkeit“ einzelner Festsetzungen, die in Teilen als überholte Vorschriften und Festsetzungen einzustufen sind. Hieraus ist eine Angreifbarkeit des Bebauungsplans inzident über die Ebene der Bau-

genehmigung abzuleiten.

Die Anforderungen an eine eindeutige Beurteilungsrundlage erfüllt der Bebauungsplan nicht mehr bzw. nur noch bedingt.

Weitere Konsequenzen sind im nachfolgenden Kapitel 5 unter Ziffer 1 angeführt, auf das an dieser Stelle zwecks Vermeidung von Wiederholungen verwiesen wird.

5 PLANUNGSRECHTLICHE HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN

Als Grundlage für die Beurteilung über die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben bieten sich für die Stadt Mendig folgende Handlungsmöglichkeiten an:

1. Alternative 1: Beibehaltung des vorliegenden Bebauungsplans

- Große Rechts-Unsicherheit im Hinblick auf die rechtliche „Haltbarkeit“ einzelner Festsetzungen (siehe Kapitel 4.2), die in Teilen als überholte Vorschriften und Festsetzungen einzustufen sind.
- Angreifbarkeit des Bebauungsplans inzident über die Ebene der Baugenehmigung,
- der Bebauungsplan stellt sowohl für die Stadt als auch für Private keine eindeutige und rechtssichere Beurteilungsgrundlage bzw. Steuerungsinstrumentarium mehr dar,
- eine Konsequenz ist aus Sicht der Stadt eine nicht gewollte städtebauliche Entwicklung, da einzelne Festsetzungen den rechtlichen Anforderungen nicht mehr entsprechen bzw. der Bebauungsplan einzelne „Beurteilungslücken“ aufweist,
- für Private besteht deswegen bei anstehenden Investitionen eine Unsicherheit,
- die Steuerungsfunktion des Bebauungsplans ist – wie erkennbar – bereits eingeschränkt, durch erteilte Befreiungen „verschärft“ sich aus städtebaulicher Sicht die Situation einer fehlerhaften Beurteilungsgrundlage,
- es drohen Rechtsstreitigkeiten mit Privaten, sofern diese eine zeitgemäße Sanierung/ Modernisierung/ Neubau anstreben und ihrem planerischen Willen auf der Grundlage des angreifbaren Bebauungsplans nicht entsprochen wird.

2. Alternative 2: Aufhebung des Bebauungsplans und künftig Anwendung des § 34 BauGB für die Zulässigkeitsbeurteilung von Vorhaben

- Grundsätzlich liegen die Voraussetzungen für eine Aufhebung vor. Die im ursprünglichen Aufstellungsverfahren definierten städtebaulichen Planungsziele wurden weitestgehend erreicht.
- Insgesamt hat sich auf der Grundlage des Bebauungsplans sowie seiner 1. Änderung eine den jeweils geltenden Festsetzungen entsprechende homogene Bebauung entwickelt.
- Diese bietet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der

baulich nutzbaren Grundstücksteile eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Anwendung von § 34 BauGB.

- Ein Schwachpunkt stellen die im Rahmen von Befreiungen bzw. unter Ausnutzung des Bebauungsplans errichteten baulichen Anlagen dar, die künftig als „Fremdkörper“ eine Vorbildfunktion für neue Vorhaben übernehmen könnten.
- Mit der Aufhebung einher geht die Unterstellung unter die zum Zeitpunkt einer Bauantragstellung jeweils geltenden Vorschriften.
- Die Haftung liegt bei der Genehmigungsbehörde, die – im Fall von Streitigkeiten – Adressat der privaten Bauherren ist.
- Ein Nachteil besteht darin, dass die Stadt ihre Planungshoheit aus der Hand gibt. Die Letztentscheidung über einen Bauantrag obliegt nicht mehr bei der Stadt, sondern vielmehr bei der Genehmigungsbehörde. Diese beurteilt auf der Grundlage des § 34 BauGB.

Die Stadt wird lediglich im Rahmen der Einvernehmenserteilung gehört, wobei sich die Genehmigungsbehörde hierüber hinweg setzen kann

- Ggf. können bauliche Vorhaben realisiert werden, die seitens der Stadt eine nicht gewollte Entwicklung darstellen.
- Insgesamt ergibt sich eine eingeschränkte Steuerungsmöglichkeit für die Stadt.

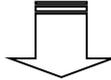
3. Alternative 3: Änderung Bebauungsplan

- Behebung der offensichtlichen Schwächen durch Änderungen und/ oder Ergänzungen der aufgezeigten Schwachstellen (z.B. Höhe baulicher Anlagen, Bauweise, Zahl der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, gestalterische Festsetzungen).
- Anpassung an heute geltende Standards und Gesetze.
- Erzeugung einer größtmöglichen Rechtssicherheit.
- Schaffung einer eindeutigen Beurteilungsgrundlage sowohl für die Stadt als auch für die Privaten.
- „Letztentscheidung“ über die weitere Entwicklung liegt bei der Stadt als zuständige Trägerin der Planungshoheit.
- Bebauung erfolgt nach dem planerischen Willen der Stadt.
- Vermeidung von „Endlos-Diskussionen“ hinsichtlich der Auslegung einzelner Festsetzungen.

6 WEITERE VORGEHENSWEISE

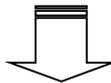
Schritt 1

Vorstellung und Beratung der vorliegenden Überprüfung der 1. Änderung des Bebauungsplans in den zuständigen Gremien der Stadt Mendig und - im Schritt 1 – zunächst nur die Kenntnisnahme der aufgezeigten Schwächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans



Schritt 2

Festlegung und Entscheidung der zuständigen Gremien über die in Kapitel 5 darlegten planungsrechtlichen Handlungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der rechtlichen Auswirkungen der einzelnen Alternativen



Schritt 3

Je nach Entscheidung ergeben sich unterschiedliche Konsequenzen:

Die Umsetzung der Alternative 1 „Beibehaltung des vorliegenden Bebauungsplans“ löst keinen planerischen Handlungsbedarf aus.

Bei der Umsetzung der Alternative „Aufhebung des Bebauungsplans“ besteht die Notwendigkeit zur Durchführung eines formellen Änderungsverfahrens nach den Grundzügen der §§ 2 BauGB.

Sofern sich die zuständigen Gremien für die Alternative 3 „Änderung Bebauungsplan“ entscheiden, wären in einer anschließenden Beratung in den Gremien die grundsätzlichen künftigen Planungsleitzielen für das Plangebiet zu überprüfen und festzulegen.

Hieraus ergibt sich dann der Überarbeitungs- und Ergänzungsbedarf der einzelnen Textfestsetzungen.

In einem formellen Verfahren wäre anschließend die 1. Änderung unter Einbeziehung der im Geltungsbereich der 3. Änderung gelegenen Parzelle Nr. 141/4 zu ändern. Die Anwendungsvoraussetzungen für den § 13 BauGB oder § 13a BauGB wären zu prüfen.