

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 20/3875**

Fachbereich	Datum
Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur	12.10.2020

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Fachbereichsausschuss 1	20.10.2020	Ö
Stadtrat	29.10.2020	Ö

**Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 -
Hafengebiet Oberlahnstein,
hier: Sicherung der Bauleitplanung durch Ausspruch einer
vorläufigen Untersagung des Baugesuches "Errichtung eines
mobilen Betonmisch- und Siloanlage" nach § 15 Abs. 1 Satz 2 und 3
BauGB**

Sachverhalt:

Am 30. September 2020 ist der Verwaltung ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung für eine mobile Betonmischanlage vorgelegt worden.

Dieses Vorhaben, wie es in § 84 Landesbauordnung (LBauO) definiert ist und nach anderen Rechtsvorschriften eine Genehmigung, Bewilligung oder Erlaubnis erfordert, bedarf jedoch keines bauaufsichtlichen Verfahrens.

Ungeachtet dessen bestimmt § 36 Baugesetzbuch (BauGB), dass das Einvernehmen der Gemeinde auch erforderlich ist, wenn in einem anderen Verfahren (als dem bauaufsichtlichen) über die Zulässigkeit eines Vorhabens entschieden wird.

Das Land Rheinland-Pfalz (Betrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen) ist Eigentümer des Flurstückes Nr. 42/17 in Flur 5 der Gemarkung Oberlahnstein. Die dort ansässige „Dyckerhoff Beton Rheinland-Pfalz GmbH & Co. KG“ beabsichtigt, als Bauherr den Umbau der vorhandenen Betonmisch- und Siloanlage durchzuführen (siehe Sitzungsvorlage BV 20/3874) und die Produktions- und Lieferbereitschaft bis zur Erneuerung der stationären Mischanlage durch die Errichtung der mobilen Anlage zu sichern (siehe Lageplan und die vom Antragsteller gemachten Ausführungen in der Anlage).

Laut textlichen Antragsunterlagen soll die mobile Mischanlage an anderer Stelle auf demselben Grundstück (Nr. 42/17) errichtet werden. Zeichnerisch ist sie jedoch unmittelbar nördlich davon auf einer knapp zweitausend Quadratmeter großen Teilfläche des benachbarten Flurstücks Nr. 42/15 verortet, welches ebenfalls im Eigentum des Landes Rheinland-Pfalz steht.

Zeichnerische und textliche Angaben im Antrag stehen daher im Widerspruch! Es ist zu vermuten, dass die zeichnerische Darstellung auf dem Flurstück Nr. 42/15 zutreffend ist, da sich auf dem Flurstück Nr. 42/17 die vorhandene, umzubauende Anlage befindet.

Hingegen das Flurstück Nr. 42/17 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 - Entlastungsstraße liegt, der dort eine Straßenverkehrsfläche als auch öffentlichen Grünfläche festsetzt, befindet sich das Flurstück Nr. 42/15 außerhalb dieses Geltungsbereiches, so dass hier keine verbindlichen Bebauungsplan-Festsetzungen dessen Nutzung regeln.

Da sich das Vorhaben dort aus planungsrechtlicher Sicht nach § 34 BauGB aufgrund seiner Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils beurteilt und es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben als auch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird - ist es gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zulässig.

Das Einvernehmen der Gemeinde darf allerdings nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ergebenden Gründen versagt werden.

Es gilt als erteilt, wenn es nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird. Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen der Gemeinde ersetzen.

Insoweit wäre das Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Das geplante Vorhaben liegt allerdings in dem Gebiet, für das laut Beschlussfassung des Stadtrates vom 16. Januar 2019 der (neue) Bebauungsplan Nr. 23 - Hafengebiet Oberlahnstein - aufgestellt werden soll. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Rhein-Lahn-Kurier am 1. Februar 2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Wortlaut ist dort wie folgt ausgeführt;

Für den Bereich des Hafens in Oberlahnstein ist ein Bebauungsplan aufzustellen, weil es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Darstellungen des am 12. November 1999 in Kraft getretenen Flächennutzungsplanes (vorbereitende Bauleitplanung) zeigen überwiegend eine „Sonderbaufläche: Hafen“ (S), aus der der Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) ein Baugebiet entwickeln muss, dessen Inhalte im weiteren Aufstellungsverfahren festzulegen sind.

Für den Bebauungsplan definiert die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in § 11 die sonstigen „Sondergebiete“ (SO) als Gebiete, die sich von den

Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Für solche Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

In der nicht abschließenden Auflistung der Gebiete, die für eine solche Festsetzung in Betracht kommen, führt § 11 Abs. 2 auch „Hafengebiete“ auf.

Dabei ist ein „Hafengebiet“ als solches nicht mit ausschließlich gewerblicher Nutzung zu füllen, da diese auch als „Gewerbegebiet“ über § 8 BauNVO festgesetzt werden könnte - und es somit nicht der Festsetzung eines Sondergebietes bedarf.

Vielmehr verlangt ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO, Nutzungen zu wählen und zu kombinieren, die so spezifisch sind, dass sie sich von anderen Baugebieten unterscheiden. Hierzu gehört die Entscheidung, welche Anlagen allgemein zulässig sind, unzulässig oder ausnahmsweise zulässig sind.

Dafür bedarf es keines Rückgriffes auf die Gliederungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung. Es geht hier nicht darum, ob konkrete bauliche Gründe eine Gliederung des durch eine bestimmte Nutzungsart gekennzeichneten Baugebiets rechtfertigen. Entscheidend ist vielmehr, dass in diesem Fall durch die Beschränkung näher bezeichneter Nutzungen das Sondergebiet umschrieben wird, so dass es auf diese Weise seine besondere Eigenart erhält.

Innerhalb des Rahmen setzenden Sondergebiets liegt die Entscheidung über die künftige Ausgestaltung des Hafens zwar in der Hand der Gemeinde, die die Planungshoheit ausübt.

Erste Überlegungen gehen dahin, die künftige Nutzung im Hafengebiet als „Dreiklang“ in Kombination von Wohnen, Arbeit und Freizeit zu entwickeln. Es gilt aber auch, die Entwicklung des Gebietes im Zusammenspiel aller Beteiligten, die in das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes eingebunden sind, zu diskutieren, abzustimmen und festzulegen.

Die Realisierung der Planung soll somit für die weitere Entwicklung der Stadt Lahnstein und der sie umgebenden Orte eine strukturelle Verbesserung auf dem wohnbaulichen, gewerblichen als auch touristischen Sektor darstellen.

Unter diesen Voraussetzungen können auf der rechtlichen Grundlage des § 15 BauGB Entscheidungen für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten ausgesetzt werden („Zurückstellung“).

Dieser Zeitraum soll der planenden Gemeinde ermöglichen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu konkretisieren, damit Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben dann auf dieser Grundlage wieder aufgenommen werden können.

Eine vorher getroffene Zustimmung über die Zulässigkeit eines einzelnen Vorhabens bedeutet in dieser Konsequenz, dass die Entscheidung über die Ausrichtung der Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes bereits getroffen und damit vorweggenommen wird.

Insoweit ist mit Blick auf die zu erwartende Entwicklung des Habengebietes über den neuen Bebauungsplan Nr. 23 eine Zustimmung über die Zulässigkeit des Vorhabens

nicht anzuraten, da zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

§ 15 BauGB sieht für den Fall, dass - wie vorliegend - kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, vor, dass an Stelle der Aussetzung der Entscheidung über die Zulässigkeit eine vorläufige Untersagung ausgesprochen werden kann. Diese vorläufige Untersagung steht nach dem Gesetzestext der „Zurückstellung“ auf die Dauer von zwölf Monaten gleich.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB wird für den vorliegenden Antrag nicht erteilt, indem beantragt wird, dass eine vorläufige Untersagung ausgesprochen wird.

Diese vorläufige Untersagung steht nach dem Gesetzestext der „Zurückstellung“ auf die Dauer von zwölf Monaten gleich.

(Peter Labonte)
Oberbürgermeister