

Anlage 2 – Begründung zur I. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „In der Trabenaue“

1. Bisheriger Bebauungsplaninhalt

1.1 Im Rahmen eines im Jahre 2016 abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens wurde u.a. die Straßenführung verändert – Trennung von Wohn- und Gewerbeverkehr, Schaffung einer neuen Ausfahrt zur Eschelbacher Straße –. Außerdem wurde eine Einziehung eines Teils der öffentlichen Verkehrsfläche, welche beidseitig an gewerblich genutzte Grundstücke des gleichen Eigentümers angrenzte, vorgenommen. Diese Fläche wurde nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens veräußert bzw. gegen die vom damaligen Antragsteller neu errichtete und ins Eigentum der Stadt Montabaur übertragene Straßenfläche getauscht.

1.2 Während des in den Jahren 2017/2018 durchgeführten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Trabenaue“ wurde dann u.a. auch die Planung des neuen Anschlusses an die Landesstraße L 313 überarbeitet und auf den bisher vorgesehenen Stich, der als Wendemöglichkeit für PKW's und zur Anbindung der dort vorgesehenen Stellplätze dienen sollte, verzichtet.

2. Zukünftiger Bebauungsplaninhalt

Zwischenzeitlich konnte das Unternehmen auch die Parzelle 1302/8 im allgemeinen Wohngebiet erwerben, so dass für einen weiteren Teil der Straße In der Trabenaue – bis an die westliche Grenze des Flurstücks 1302/7 - das öffentliche Verkehrsbedürfnis entfällt, da nur Parzellen eines Eigentümers erschlossen werden und das fragliche Teilstück auch nicht von anderen Betroffenen zur Erreichung ihrer Grundstücke benötigt wird. Die beiden einzigen anderen bebauten Flurstücke 1302/7 und 1302/2 sind nach wie vor in vollem Umfang über die neue Anbindung an die Eschelbacher Straße erreichbar und waren auch aktuell nicht auf das nun zur Disposition stehende Straßenstück angewiesen.

Im Bebauungsplan wird dem folgend der entsprechende Teil der Straße als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen.

Nach Abschluss des Änderungsverfahrens könnte dann das noch zu vermessende Teilstück der Straße zu einem dann aktuell festzulegenden Preis an den Antragsteller veräußert werden.



Die textlichen Festsetzungen werden nicht verändert und gelten weiter. Lediglich die Hinweise wurden um einen Punkt ergänzt.

3. Verfahren

Da nur ein Teilstück der öffentlichen Straße eingezogen und als Gewerbefläche ausgewiesen und auf die Erweiterung in den Außenbereich verzichtet werden soll, kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach §§ 13 a i.V.m. 13 BauGB durchgeführt werden.

Da nur ein Grundstück betroffen ist, die Grundzüge der Planung nicht tangiert und auch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung nicht verändert werden, kann u.a. auf von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe der umweltbezogenen Informationen und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

3.1 Werden durch die Änderung eines Bebauungsplanes – ergänzend zu den oben genannten Voraussetzungen – u.a. die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 i.V.m.13 a 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 besteht.

3.2 Durch die Änderung des Bebauungsplanes „In der Trabenaue“ 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.

3.2 Es stellt sich daher die Frage, ob durch die Planänderung die Grundzüge der Planung berührt werden:

3.2.1 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 Herstellung 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 Willen. Bezogen auf dieses Willen 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 Willen 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.“

3.2.2 Mit Beschluss vom 15.03.2000 – 4 B 18/00 – wurde diese Rechtsprechung bestätigt.

3.3 Die Anwendung der oben dargestellten Rechtsprechung auf die beabsichtigte Bebauungsplanänderung ergibt, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Für dieses Ergebnis spricht, dass das planerische Leitbild der ursprünglichen Planungskonzeption – Art (es bleibt bei der Gliederung Wohn- und eingeschränktes Gewerbegebiet - und Maß der baulichen Nutzung bleiben gleich usw. - nicht verändert wird. Die einzige Neuregelung – Einziehung eines etwa 50 m langen Straßenteilstücks und dessen Ausweisung als Gewerbefläche – orientiert sich an den mittlerweile eingetretenen tatsächlichen Veränderungen der Eigentumsverhältnisse und dem daraus resultierenden fehlenden Verkehrsbedürfnis. Die Erschließung der übrigen im Plangebiet gelegenen Grundstücke ist nach wie vor in vollem Umfang gewährleistet und wird von der Planänderung nicht tangiert.

Wäre – im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts – die nun aufgegriffenen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Trabenaue“ bekannt gewesen, hätte die Gemeinde unzweifelhaft bereits damals auf die Ausweisung des fraglichen Teilstücks als öffentliche Straße verzichtet und diese Zone in die Gewerbefläche einbezogen.

Hinzu kommt, dass die Änderung nur einen kleinen Teil des Planbereichs berührt. Die räumlichen Auswirkungen der Änderung reichen also nicht weit, sondern beschränken sich auf einen circa 270 m² großen Teil einer Parzelle. Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann daher verzichtet werden.

3.4 Die vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 I und 4 I BauGB wurde in der Zeit vom 24.06. – 26.07.2024 durchgeführt, so dass nunmehr die Offenlage gemäß § 3 II BauGB beschlossen werden kann.