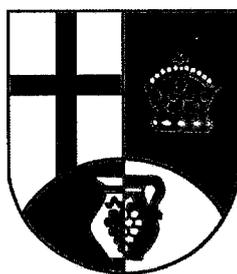
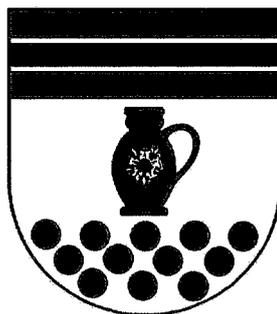


# **Verbandsgemeinde Wirges**

## **Ortsgemeinde Moschheim**



## **2. Änderung des Bebauungsplanes**

**Gewerbegebiet „Churfeld“**

**der Ortsgemeinde Moschheim**

## **A. Begründung**

### **I. Anlass der Planänderung**

Im Zuge von Überlegungen zur Bebauung von Gewerbeflächen wurde festgestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Churfeld“ die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt wird, und gleichzeitig eine maximale Gebäudehöhe von 15 Metern, gemessen vom natürlichen Gelände, festgesetzt wird.

Mögliche Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gewerbe- oder Industriegebietes, die über zwei Vollgeschosse hinaus gehen, die maximale Gebäudehöhe von 15 Metern jedoch nicht überschreiten, wären somit bauplanungsrechtlich unzulässig. Somit schränkt die Festsetzung hinsichtlich der Vollgeschosse wiederum die Höhenfestsetzung ein.

Um etwaige Vorhaben mit mehr als zwei Vollgeschossen zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Churfeld“ der Ortsgemeinde Moschheim entsprechend geändert werden. Hierzu ist vorgesehen, die Begrenzung der Vollgeschosse für das Gewerbegebiet und das Industriegebiet aus den Textfestsetzungen heraus zu nehmen, und die Gebäudehöhe allgemein auf 15 Meter festzusetzen. Ein darüber hinausgehender Wegfall der Anzahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet ist hingegen nicht beabsichtigt, da dort keine generelle Firsthöhe begrenzt ist. Die Festsetzung bleibt für diesen Bereich somit unverändert und weiterhin bestehen.

Eine mittig durch das Flurstück 1980/7 in Flur 15 verlaufende Baugrenze soll in diesem Zusammenhang ebenfalls angepasst werden, da sie für eine durchgängige Bebauung hinderlich ist. Die seitlich um das Grundstück laufenden Baugrenzen bleiben weiterhin bestehen.

### **II. Verfahren**

#### **1. Allgemein**

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Churfeld“ wurde am 21.12.1994 durch den Ortsgemeinderat Moschheim als Satzung beschlossen. Die bisher vorgenommene 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 26.08.1999 beschlossen.

#### **2. Voraussetzungen und Begründung der Verfahrenswahl**

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Änderung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren erfolgen, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

##### **a) Grundzüge der Planung**

Wann die Änderung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung berührt, lässt sich nicht für alle Konstellationen abstrakt bestimmen. Entscheidend hierzu sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die Umstände des jeweiligen Einzelfalls (Urteil vom 15.03.2000, BVerwG 4 B 18/00; Beschluss vom 29.01.2009, BVerwG 4 C 16.07).

Die Grundzüge der Planung sind nach der Literatur die in den Darstellungen bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegende und in ihm zum Ausdruck kommende planerische Konzeption. Wenn dieses zugrunde liegende Leitplan nicht verändert wird – der „planerische Grundgedanke“ also erhalten bleibt – kann ein vereinfachtes Planänderungsverfahren angewandt werden (Krautzberger in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentar zum Baugesetzbuch, § 13 BauGB, Rn. 16 und 17).

Die Frage nach den Grundzügen der Planung beurteilt sich somit nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden planerischen Willen der Gemeinde (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 09.03.1990, BVerwG 8 C 76.88).

Der planerische Wille der Ortsgemeinde Moschheim zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes bestand einerseits darin, eine verkehrliche Verbindung zwischen der L 300 und der K 82 zu ermöglichen, um eine Entlastung vom Schwerlastverkehr – ausgehend von der Tongrube „Petschmorgen“ – zu schaffen. Andererseits sollten Bauflächen erschlossen werden, um Ansiedlungen von Gewerbetreibenden voranzubringen.

Die beabsichtigte teilweise Auflösung der bisher festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse wird durch eine Beschränkung der Gebäudehöhe ersetzt. Eine insgesamt höhere Bebauung als bisher ist – auch nach einem Wegfall der Anzahl der Vollgeschosse – nicht möglich. Grundlegende Änderungen in Bezug auf eine mögliche Bebauung ergeben sich durch die angestrebte Bebauungsplanänderung nicht.

Mit dem Wegfall der mittleren Baugrenze auf dem Flurstück 1980/7 erfolgt eine Anpassung zugunsten der geplanten Lagerhalle.

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes ist mit den Grundzügen der Planung vereinbar. Sie ist von minderm Gewicht und lässt die Grundkonzeption des Bebauungsplanes unangetastet.

b) Keine Vorbereitung oder Begründung von unzulässigen Vorhaben nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB besteht nicht.

c) Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Eine Beeinträchtigung nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Hierbei handelt es sich um Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, deren Beeinträchtigung jedoch nicht zu befürchten ist.

3. Fazit

Unter Berücksichtigung der Anpassung der Baugrenze und der Tatsache, dass auch nach der Planänderung höhere Gebäude als bisher nicht errichtet werden können, kommt es zu keinem Konflikt mit den Grundzügen der Planung, sodass das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 1. Alt BauGB Anwendung findet.

III. Eingriff in Boden, Natur und Landschaft

Der Wegfall der Geschossflächenzahl und die Anpassung der Baugrenze erfordern keinen zusätzlichen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, sodass keine Mehrversiegelung von Flächen entsteht. Entsprechende Ausgleichsflächen werden demzufolge nicht bereitgestellt.

Im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde ein Landespflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet, mit dem alle erforderlichen naturschutzrechtlichen Aspekte abgegolten sind.

#### **IV. Fazit**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Churfeld“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 1. Alt BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes werden modifiziert übernommen.

Der Wegfall der Baugrenze ist städtebaulich vertretbar und gerechtfertigt.

#### **B. Textfestsetzungen**

Der am 21.12.1994 ausgefertigte Bebauungsplan sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes (ausfertigt am 26.08.1999) wird in seinen Textfestsetzungen wie folgt geändert:

1. Im Geltungsbereich des gesamten Planbereiches entfällt für das Gewerbegebiet und das Industriegebiet die bisher festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse. Die maximale Gebäudehöhe von 15 Metern hat weiterhin Bestand (hierzu Planzeichnung 1).
2. Die Baugrenze für das Flurstück 1980/7 in Flur 15 wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan gemäß beigefügter Planurkunde neu festgesetzt (hierzu Planzeichnung 2).
3. Die übrigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes bleiben durch die Änderung unberührt und finden weiter Anwendung.

Verbandsgemeindeverwaltung Wirges  
-Fachbereich 3 / Bauverwaltung-

Aufgestellt, 02. Februar 2011

Dennis Ströder