



Gemeinde

# Limbach

Neckar-Odenwald-Kreis

## Teilaufhebung des Bebauungsplans

# „Alte Gärten-Sauwiese-Friedhofweg“

im Bereich der Flst. Nr. 43

Gemarkung Laudenberg

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 10.03.2021

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Gründe für die Teilaufhebung	1
1.2	Bestandssituation	1
1.3	Ziele und Zwecke der Teilaufhebung	2
1.4	Seitheriges Planungsrecht	2
<b>2.</b>	<b>Aufhebungsverfahren</b>	<b>3</b>
2.1	Auswirkungen	3
<b>3.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>3</b>
3.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	3
3.2	Umweltrelevante Ziele und Fachgesetze	3
3.3	Bestandsaufnahme	3
<b>4.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>5</b>
5.1	Zeitplan	5
5.2	Kosten	5

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Gründe für die Teilaufhebung

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Alte Gärten-Sauwiese-Friedhofweg“ (siehe Abbildung 2) vom März 1965 soll der Bebauungsplan im Bereich des Flst-Nr. 43 im Ortsteil Laudenberg aufgehoben werden, um ein konkretes Vorhaben zu ermöglichen: Die Firma „Jürgen Volk Landschaftsbau“ plant den Bau einer Lagerhalle. Das Vorhaben liegt momentan teilweise sowohl innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans als auch im Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Gemeinde Limbach unterstützt das Vorhaben der Firma Volk und möchte deshalb den Bebauungsplan teilweise aufheben, so dass die Grundstücke Volk einheitlich nach § 34 BauGB beurteilt werden können und das Vorhaben realisiert werden kann.

Das Plangebiet liegt unweit der Ortsdurchfahrt der „Langenelzer Straße“ bzw. der „L 615“ im Ortskern von Laudenberg. Umfasst ist das Flurstück 43.

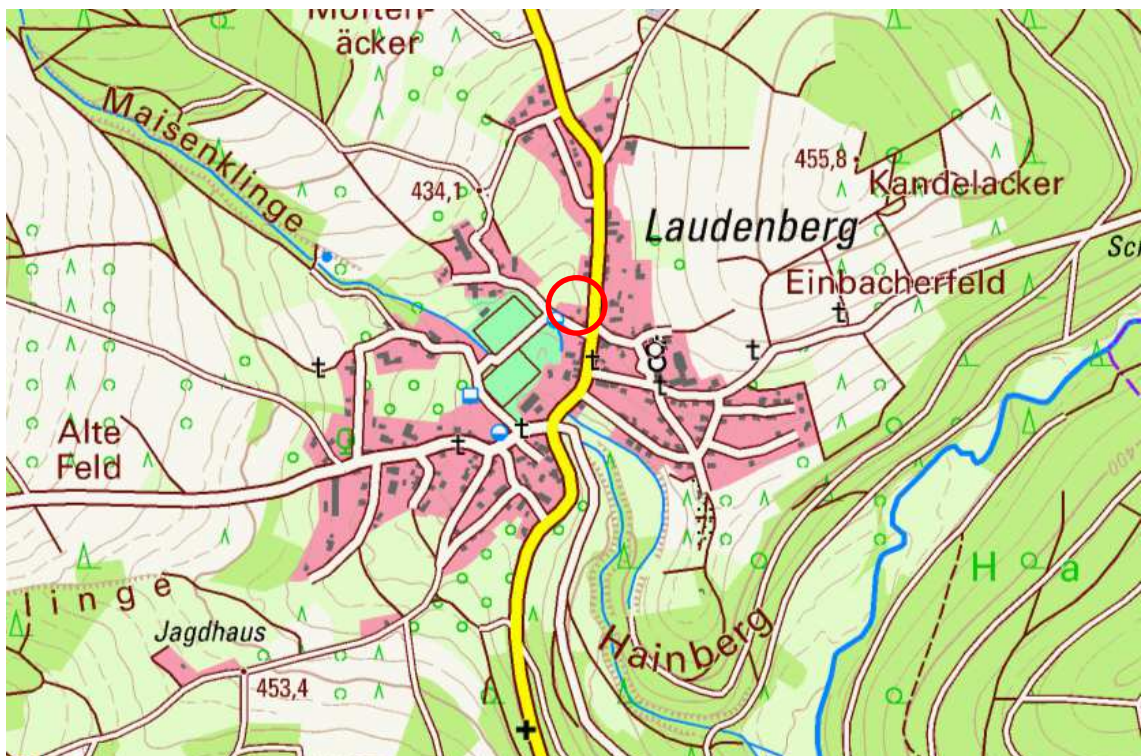


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

## 1.2 Bestandssituation

Das Plangebiet mit einer Größe von 0,18 ha ist aktuell bereits größtenteils versiegelt. Den größten Teil des Grundstücks stellen hierbei die Hof- und Lagerflächen dar. Weiterhin befinden sich ein Wohnhaus sowie ein weiteres Nebengebäude im Bereich der Teilaufhebung. Untergeordnet befinden sich entlang der Grundstücksgrenze im Norden, Nordosten sowie im Westen einige Gehölz- und Baumbestände sowie Grünflächen.

Angrenzend zum Flst. Nr. 44 befinden sich größere Baumbestände, die in das Plangebiet hineinragen.

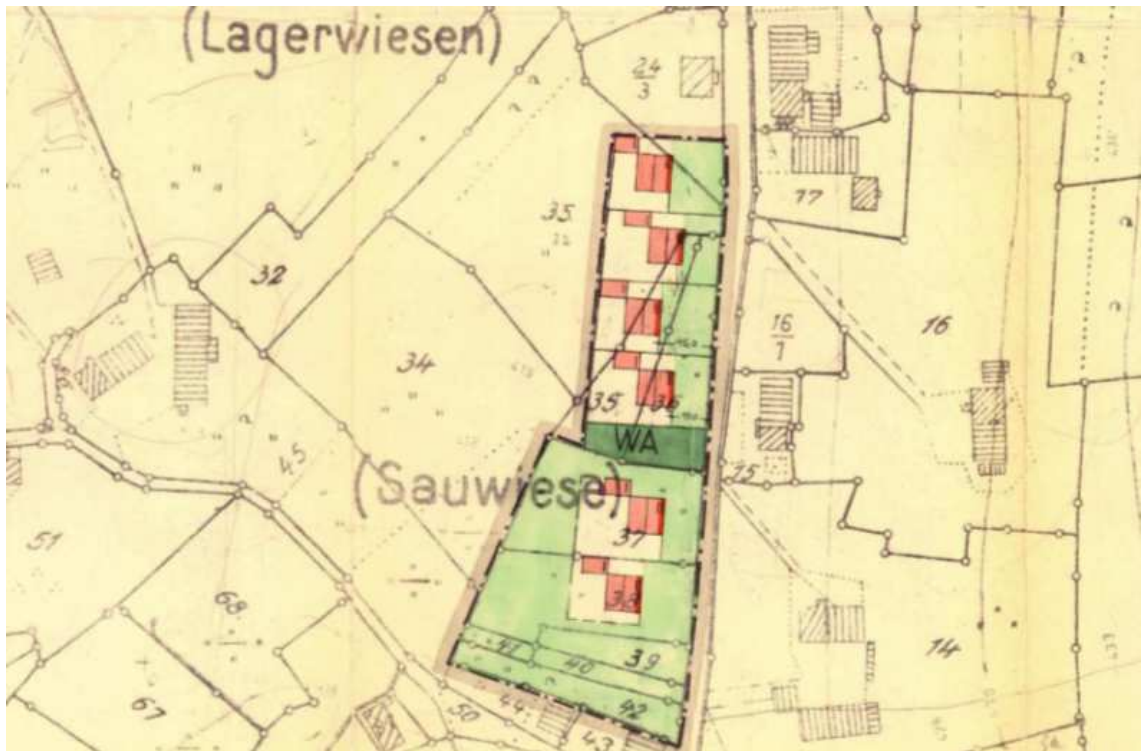


Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Quelle: Gemeinde Limbach)

### 1.3 Ziele und Zwecke der Teilaufhebung

Ziel der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Alte Gärten-Sauwiese-Friedhofweg“ ist die Schaffung einer einheitlichen planungsrechtlichen Grundlage für die Umsetzung eines konkreten Bauvorhabens der Firma „Jürgen Volk Landschaftsbau“. Die beabsichtigte Teilaufhebung ermöglicht die Erweiterung eines örtlich ansässigen Betriebs und damit die Erhaltung von bestehenden Arbeitsplätzen im Ortsteil Laudenberg.

### 1.4 Seitheriges Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Alte Gärten-Sauwiese-Friedhofweg“, rechtskräftig seit 16.03.1965, trifft in diesem Teilbereich Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und der Überbaubarkeit der Grundstücksflächen. Im nördlichen Bereich des Flst. 43 wurde die Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Private Grünfläche und nicht überbaubare private Fläche“ festgesetzt. Diese ist jedoch bereits bebaut und überwiegend versiegelt.

Der Aufhebungsbereich befindet sich auch innerhalb der rechtskräftigen Abgrenzungs- und Abrundungssatzung von Laudenberg und liegt somit im Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

## 2. Aufhebungsverfahren

Bei der Teilaufhebung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt bzw. aufgrund der Eigenart der näheren Umgebung der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, daher wird die Teilaufhebung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Zusätzlich dient die Teilaufhebung der Klärstellung der heranzuziehenden planungsrechtlichen Grundlage.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

### 2.1 Auswirkungen

Nach Abschluss des Verfahrens wird durch die Inkraftsetzung der Aufhebungssatzung der bisherige Bebauungsplan im betroffenen Teilbereich gegenstandslos. Stattdessen wird die baurechtliche Beurteilung von Bauvorhaben im Bereich der Teilaufhebung zukünftig nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) erfolgen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche wird in diesem Bereich zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher zeitnah im Zuge der Berichtigung angepasst.

## 3. Auswirkungen der Planung

### 3.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Der seit 16.03.1965 rechtskräftige Bebauungsplan "Alte Gärten-Sauwiese-Friedhofweg" soll zur Realisierung einer Lagerhalle teilweise aufgehoben werden. Die baurechtliche Beurteilung von Bauvorhaben wird zukünftig im Bereich der Teilaufhebung nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) erfolgen.

### 3.2 Umweltrelevante Ziele und Fachgesetze

Entsprechend des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Bauflächen die Möglichkeiten der Nachnutzung und der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen, um die Bodenversiegelung zu begrenzen. Für Bebauungspläne ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans "Alte Gärten-Sauwiese-Friedhofweg" ist das Areal gemäß § 34 BauGB als Innenbereich zu bewerten.

### 3.3 Bestandsaufnahme

#### Schutzgut Menschen

Infolge der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Alte Gärten-Sauwiese-Friedhofweg“ findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung der

Immissionssituation statt. Das geplante Vorhaben ist nach Abstimmung mit dem Fachbereich Gewerbeaufsicht des Landratsamts mit dem angrenzenden Wohngebiet verträglich und führt zu keinen erheblichen negativen Beeinträchtigungen.

### **Schutzgut Boden**

Im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht kann durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans ein Eingriff in das Schutzgut stattfinden. Das Flst. Nr. 43 ist bereits jetzt größtenteils versiegelt. Eine Verschlechterung des Schutzguts Boden wird durch das konkrete Vorhaben nicht verursacht.

### **Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans findet kein Eingriff in das Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser statt. Mögliche Eingriffe sind nach der Teilaufhebung nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Flurstück 43 ist bereits jetzt in diesem Bereich nahezu vollständig versiegelt.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans richtet sich die Bebaubarkeit des gesamten Flurstücks 43 nach § 34 BauGB. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Aufhebung sind jedoch durch eine mögliche Bebauung Veränderungen des Schutzguts Klima und Luft nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen. Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans ist nicht von einem Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen. Die Fläche ist bereits überwiegend versiegelt und wird aktuell als Hoffläche bzw. Lagerfläche genutzt.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Im Bereich der Teilaufhebung wird zukünftig eine Bebauung nach dem Einfügegebot möglich sein. Eine diesbezügliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds ist nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Infolge des Aufhebungsverfahrens werden für das Plangebiet keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern entstehen.

### **Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft/ Bilanzierung**

Durch die Teilaufhebung findet im planungsrechtlichen Sinne kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Der Aufhebungsbereich ist bereits zum Großteil versiegelt bzw. bebaut und frei von Gehölz- und Baumbeständen. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans sind keine Eingriffe oder Beeinträchtigungen, die über die bereits bestehende Versiegelung hinausgehen, zu erwarten. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Bebauungsplanaufhebung wird eine Ausgleichsbilanzierung daher nicht als erforderlich erachtet.

### **Zusammenfassung**

Im Vergleich zwischen bisherigem und neuem Planungsrecht ergibt sich durch die Planaufhebung nur eine geringfügige Eingriffswirkung in das Schutzgut Landschaftsbild. Diese werden jedoch aufgrund der Geringfügigkeit als nicht erheblich eingestuft. Auch in Bezug auf die Bestandsituation mit dem bereits hohen Versiegelungsgrad sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die einen Ausgleich erforderlich machen.

## **4. Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Alte Gärten-Sauwiese-Friedhofweg“ vom 16.03.1965 werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht tangiert bzw. sind auf der Ebene der Genehmigung des konkreten Bauvorhabens zu prüfen. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird im Rahmen des Planaufhebungsverfahrens nicht für erforderlich erachtet.

## **5. Angaben zur Planverwirklichung**

### **5.1 Zeitplan**

Das Aufhebungsverfahren soll im Jahr 2021 abgeschlossen werden.

### **5.2 Kosten**

Es entstehen über die Aufwendungen für das Planaufhebungsverfahren hinaus keine weiteren Kosten.

Aufgestellt:

Limbach, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
**Partnerschaftsgesellschaft mbB**  
**LEIBLEIN – LYSIK – GLASER**  
**EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
**E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)**