



G E M E I N D E
SCHEFFLENZ
Neckar-Odenwald-Kreis

Teilaufhebung des Bebauungsplans „Herlich-Steige“ und „Herlich“

Gemarkung Mittelschefflenz

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 04.05.2023

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner



Partnerschaftsgesellschaft mbB

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

INHALT

1.	Allgemeines	3
1.1	Verfahrensdaten	3
2.	Anlass der Aufhebung	3
2.1	Gründe für die Teilaufhebung	3
2.2	Bestandssituation	4
2.3	Ziele und Zwecke der Teilaufhebung	5
2.4	Seitheriges Planungsrecht	5
3.	Aufhebungsverfahren	5
3.1	Auswirkungen	6
4.	Verkehr und Entsorgung	6
5.	Umwelt, Natur und Landschaft	6
6.	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	6
7.	Klimaschutz	8
8.	Kosten	8

1. Allgemeines

1.1 Verfahrensdaten

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am 23.01.2023 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am |
| 3. Billigung des Aufhebungsentwurfs und Auslegungsbeschluss | am 23.01.2023 |
| 4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB | |
| 4.1 Bekanntmachung | am |
| 4.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 20.02.2023 bis 24.03.2023 |
| 4.3 Beteiligung der Nachbarkommunen | vom 20.02.2023 bis 24.03.2023 |
| 5. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am |
| 6. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

2. Anlass der Aufhebung

2.1 Gründe für die Teilaufhebung

Die Gemeinde Schefflenz möchte die planungsrechtliche Grundlage schaffen, um eine am örtlichen Eigenbedarf orientierte Anzahl von Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Mittelschefflenz zu ermöglichen. Hierfür wird aktuell der Bebauungsplan „Mittelstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt.

Im Zuge der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung zum Verfahren des Bebauungsplanes „Mittelstraße“ wurde durch die Baurechtsbehörde des Landratsamtes Bedenken geäußert, da sich ein nicht unerheblicher Teilbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Mittelstraße“ innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Herlich-Steige“ bzw. mit einer kleinen untergeordneten Teilfläche sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Herlich“ befindet.

Um ein Verfahren nach §13b BauGB durchführen zu können ist zunächst der rechtskräftige Bebauungsplan „Herlich-Steige“ bzw. „Herlich“ aufzuheben und der Teilbereich wieder dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuführen. Erst dann sind nach Einschätzung der Baurechtsbehörde die Voraussetzungen erfüllt, um den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Mittelstraße“ im §13b BauGB Verfahren zur Rechtskraft führen zu können. In diesem Zuge soll gleichzeitig auch die kleine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Herlich“ aufgehoben werden, um eine einheitliche Rechtsgrundlage

innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Mittelstraße“ zu ermöglichen.

Daher wird in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde für den Bereich des bestehenden Bebauungsplanes „Herlich-Steige“ und „Herlich“ ein gesondertes Aufhebungsverfahren durchgeführt. Das Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Herlich-Steige“ und „Herlich“ wird vor in Kraft treten des Bebauungsplanes „Mittelstraße“ zur Rechtskraft geführt.

2.2 Bestandssituation

Der Aufhebungsbereich wird aktuell als Grünfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt die „Mittelstraße“ und der „Untere Herrlichweg“ an den Aufhebungsbereich an. Im Osten wird der Aufhebungsbereich ebenfalls durch die „Mittelstraße“ begrenzt. Im Süden befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Grünflächen. Östlich und nord-östlich befindet sich die bestehende Wohnbebauung des Wohngebietes „Herlich“ von Mittelschefflenz.

Die Fläche der Teilaufhebung weist eine Flächengröße von insgesamt 0,4 ha auf.



Abb. 1: Auszug OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap)

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan „Herlich-Steige“ sowie bei dem Bebauungsplan „Herlich“ um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

2.3 Ziele und Zwecke der Teilaufhebung

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum bzw. nach Wohnbauflächen nimmt die Gemeinde Schefflenz zum Anlass die bisherigen Festsetzungen in einem Teilbereich des Bebauungsplanes „Herlich-Steige“ und „Herlich“ aufzuheben, um der Nachfrage nach Wohnraum gerecht werden zu können.

Um eine zeitnahe Realisierung des Wohnbaugebietes „Mittelstraße“ zu ermöglichen, soll daher die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Herlich-Steige“ festgesetzte landwirtschaftliche Fläche aufgehoben werden, sodass das kleine Baugebiet nicht mehr planungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet wird. Gleichzeitig soll die kleine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Herlich“ in der bereits ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird in diesem Zuge aufgehoben werden, um eine einheitliche Rechtsgrundlage nach aktuellem Planungsrecht zu schaffen.

Durch die Teilaufhebung kann das Verfahren zum Bebauungsplan „Mittelstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB weitergeführt werden und flächenschonend in arrondierender Form ein kleines Baugebiet für den örtlichen Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

2.4 Seitheriges Planungsrecht

Die Gemeinde Schefflenz hatte in den 1970er Jahren das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans „Herlich-Steige“ durchgeführt, um dem damaligen Bedürfnis nach Wohnbauland nachkommen zu können bzw. einen Standort zur Unterbringung der Hauptschule mit dazugehörigen Sportanlagen zu errichten. Planungsrechtlich wurden im Bebauungsplan „Herlich-Steige“ daran anknüpfend ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Sondergebiet (SO) zur Errichtung des Schulstandortes ausgewiesen. Dabei wurden angrenzend zu den Wohnbauflächen bzw. zu den Flächen des Sondergebietes großzügige landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Herlich-Steige“ wurde am 18.01.1974 rechtsverbindlich. Der daran anknüpfende Bebauungsplan „Herlich“ weist ein allgemeines Wohngebiet aus und wurde am 14.08.1968 rechtskräftig.

3. Aufhebungsverfahren

Die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB mit einstufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Herlich-Steige“ und „Herlich“ wird gemäß § 13a Abs. 4 BauGB durchgeführt.

3.1 Auswirkungen

Nach Abschluss des Verfahrens wird durch die Inkraftsetzung der Aufhebungssatzung die bisherigen Bebauungspläne im ausgewiesenen Teilbereich gegenstandslos. Die Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche des Bebauungsplanes „Herlich-Steige“ ist auch für die Verwaltungsbehörden ab dann nicht mehr anzuwenden.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden durch die Aufhebung nicht berührt, da der Teilbereich des Bebauungsplangebiets bereits entsprechend der darin zulässigen Nutzung bzw. bereits als bestehende landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist.

4. Verkehr und Entsorgung

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Herlich-Steige“ und „Herlich“ werden weder die heutige Verkehrssituation noch die bestehende Ver- und Entsorgung berührt. Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sind von der Planaufhebung nicht betroffen.

5. Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß den Bestimmungen des beschleunigten Verfahrens (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen. Hierfür wurde ein Fachbeitrag durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung „Wagner + Simon Ingenieure“ für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Mittelstraße“ erstellt und den Planunterlagen als Anlage beigefügt.

6. Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hinsichtlich der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten tangiert sein könnten.

Für das Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Herlich-Steige“ und „Herlich“ wird auf die Ergebnisse des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Mittelstraße“ zurückgegriffen und den Unterlagen nachrichtlich beigefügt. Der Fachbeitrag Artenschutz wurde vom Ingenieurbüro für Umweltplanung „Wagner+Simon Ingenieure“ erstellt.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Europäische Vogelarten:

- Bei der Begehung wurden insgesamt 21 Vogelarten nachgewiesen. Davon wurden 13 Arten als potenzielle Brutvögel im Plangebiet und acht Arten als Nahrungsgäste bewertet. Weitere elf, nicht nachgewiesene Arten könnten aufgrund der vorhandenen Strukturen potentiell im Geltungsbereich brüten.
- Die Obstbäume auf der Straßenböschung, die ins Plangebiet reichende Ligusterhecke und die zwei Fichten und die Kastanie bieten vor allem Frei- und Baumbrütern Brutmöglichkeiten. Nischen- und Höhlenbrüter sind mangels geeigneter Strukturen nicht zu erwarten, was für den Nistkasten in einer der Fichten natürlich nicht gilt.
- Bodenbrüter können nur in der Ligusterhecke bzw. in deren Saum ein Nest bauen. In der Straßenböschung ist lagebedingt trotz der potentiell geeigneten Strukturen eine Brut eher unwahrscheinlich. Die häufig gemähte Wiesenfläche ist zur Brut nicht geeignet. Sie wird aber sicherlich, ebenso wie die Gehölze, zur Nahrungssuche genutzt.
- Der Verbotstatbestand Nr. 1 (Tötung oder Verletzung) kann nur in der Brutzeit eintreten. Beim Roden von Bäumen, sonstiger Gehölze und beim Abräumen der Baufelder können Nester mit Eiern zerstört und Jungvögel, unter Umständen auch brütende Altvögel verletzt oder getötet werden. Um eine Tötung oder Verletzung sicher zu vermeiden, muss vor allem der Zeitraum der Rodung der Gehölze und der Freimachung begrenzt werden.
- Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können für die Vögel ausgeschlossen werden.

Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie:

Für die meisten Arten konnte nach dieser überschlägigen Untersuchung ausgeschlossen werden, dass sie im Wirkraum vorkommen oder betroffen sein können. Für die Artengruppe Fledermäuse und die Zauneidechse konnte dieser Ausschluss vorerst nicht erfolgen. Sie werden daher näher betrachtet.

- Fledermäuse:

Im Plangebiet gibt es keine Strukturen, die sich als Quartier für Fledermäuse eignen. Der Nistkasten an einer der Fichten auf der Grenze des Plangebietes als einzige quartiergeeignete Struktur wird, sofern der Baum gefällt werden muss, umgehängt.

Das Plangebiet hat sicher eine gewisse Funktion als Jagdgebiet. Seine Wertigkeit tritt wegen seiner geringen Größe weit hinter das nördlich angrenzende Tal der Schefflenz zurück.

Entsprechendes gilt auch bezüglich der Baumreihe an der Mittelstraße, die möglicherweise Fledermäusen als Leitstruktur dient, aber im Verhältnis zur Wertigkeit der Schefflenz mit ihren Ufergehölzen von untergeordneter Bedeutung ist.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kann für die Fledermäuse ausgeschlossen werden.

- Zauneidechse:

Bei der Begehung zur Bestandserfassung wurde das Plangebiet auch auf seine Eignung als Lebensraum für Reptilien und speziell für die Zauneidechse überprüft.

Bei der Begehung gab es trotz guter Bedingungen keine Hinweise auf Eidechsen. Anfang September sind Schlüpflinge aus diesjährigen Gelegen, wenn es sie gibt, kaum zu übersehen.

Die im Plangebiet überwiegenden Wiesenflächen sind als Habitat für die Zauneidechse nicht geeignet. Auch die dichte wiesenartige Ruderalvegetation der nordwestexponierten Straßenböschung ist ungeeignet.

Dass Zauneidechsen im Plangebiet dauerhaft vorkommen, wird auf Grund dieses Befundes ausgeschlossen. Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst.

7. Klimaschutz

Klimaschutz hat auch eine städtebauliche Dimension und ist daher bei der Erstellung von Bauleitplänen gem. § 1a Abs. 5 BauGB verstärkt zu berücksichtigen.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Herlich-Steige“ und „Herlich“ ergeben sich aufgrund der geringen Flächengröße keine negativen Beeinträchtigungen für den Klimaschutz.

Das Gewicht des Klimaschutzes ist in diesem Fall als gering zu bewerten.

8. Kosten

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

Aufgestellt:

Schefflenz, den

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de