



Stadt Lorch
Gemarkung Lorch
Ostalbkreis

SATZUNG

BEBAUUNGSPLAN

und

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Maierhof III, Teilaufhebung“

BEGRÜNDUNG

WAHL

Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl

Hauptstraße 23

73571 Göggingen

www.ib-wahl.de

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1 Allgemeines	3
1.1 Verfahren	3
1.2 Lage, Bestand	3
1.3 Übersichtsplan Luftbild	4
1.4 Angaben zum Plangebiet	4
1.5 Ziel und Zweck	4
1.6 Bisheriger Bebauungsplan	6
1.7 Konkrete Planänderungen	6
1.8 Kosten, Entschädigungen	6
1.9 Örtliche Planungen	7
1.10 Schutzgebiete	7
1.11 Umweltauswirkungen	7

Anlagen:

- 1 – Umweltbericht
Planungsbüro Mändle, Stand 08.01.2024

1 Allgemeines

1.1 Verfahren

Diese Satzungen werden im Regelverfahren aufgestellt.

Vorhaben, die aufgrund der Größe, der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft, der Abfallerzeugung, von Umweltverschmutzung und Belästigungen bzw. eines Unfallrisikos insbesondere mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch diese Planung nicht begründet.

Ein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der üblichen Auslegungsfrist (1 Monat, mind. 30 Tage) begründen könnte (außergewöhnliche Zahl der betroffenen Belange, besonders umfängliche oder komplexe Unterlagen etc.), liegt erkennbar nicht vor.

1.2 Lage, Bestand

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Lorch im Gewann „Au“ zwischen der Rems und der Bundesstraße 29 (B 29), westlich der Straßen „Am Kreuzwiesle“ und „Austraße“.



Quelle: Geoportal BW, 2023

Es umfasst den nordwestlichen Teil des Bebauungsplans „Maierhof III“ aus dem Jahre 1991, welcher für diesen Änderungsbereich eine gewerbliche Nutzung sowie für den

restlichen Planbereich eine Wohnbebauung in Verlängerung der Straße „Am Kreuzwiesle“ vorsieht.

Das Plangebiet ist derzeit noch überwiegend landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Im Osten am Übergang zur bestehenden Wohnbebauung an der Straße „Am Kreuzwiesle“ ist eine Gehölzgruppe aus Bäumen und Sträuchern vorhanden.

Am nordwestlichen Rand zur Rems hin befindet sich ein Gehölz, welches als Biotop (Baumhecke an der Rems W bei Lorch / Nr. 172241364088) geschützt ist.

Beidseitig der Rems verlaufen zudem weitere Hecken, welche als Biotope (Gehölzstreifen an der Rems W bei Lorch / Nr. 172241364087) kartiert sind.

1.3 Übersichtsplan Luftbild



Quelle: LUBW / LGL Baden-Württemberg, 2023

1.4 Angaben zum Plangebiet

1.4.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Lorch (siehe Lageplan)

vollständig: Flst. 1195

teilweise: Flst. 130 (Rems), 130/1 und 130/2

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 1,30 ha.

1.5 Ziel und Zweck

Der Bebauungsplan „Maierhof III“ wurde im Jahr 1991 aufgestellt, um der seinerzeit nördlich über der Rems im Gewerbegebiet an der Maierhofstraße gelegenen Fa. Binz

Sonderfahrzeugbau eine Betriebserweiterung (Abstellfläche für Roh-Fahrzeuge gem. Einschrieb im Lageplan) zu ermöglichen.

Hierzu wurde auf Flst. 1195 ein Gewerbegebiet ausgewiesen, welches ausschließlich für Stellplätze und Zufahrten beschränkt wurde.

Die Erschließung sollte von Norden über eine neu anzulegende Brücke über die Rems erfolgen, so dass dieser Parkplatz direkt mit dem best. Betriebsgelände an der Maierhofstraße verbunden / erreichbar ist.

Nachdem die Fa. Binz Sonderfahrzeugbau im Jahre 2019 den Standort Lorch aufgeben musste, besteht nun für einen Parkplatz für „Roh-Fahrzeuge“ südlich der Rems absehbar kein konkreter Bedarf mehr.

Auch städtebaulich sowie aus Natur- und Landschaftsgründen besteht einvernehmlich von der Stadt Lorch und den Grundstückseigentümern aus kein Interesse oder Bedarf mehr an der Aufrechterhaltung oder Neuüberplanung / Umwidmung dieser Fläche.

Die städtebauliche Entwicklung für Wohn- und Gewerbeflächen in Lorch soll gemäß den kommunalpolitischen Zielen vorrangig in anderen und deutlich besser geeigneten Bereichen erfolgen.

Eine Umwidmung in ein gewöhnliches Gewerbegebiet bietet sich aufgrund der unzureichenden / fehlenden Erschließung über das vorhandene Verkehrsnetz bzw. einer teuren sowie natur- und artenschutzrechtliche problematischen Erschließung über die Rems und vorhersehbarer Emissionskonflikten zu den benachbarten Wohnbebauungen auch nicht an.

Dieser Bebauungsplan entspricht für den als Gewerbegebiet festgelegten Teilbereich somit nicht mehr den Planungszielen und aktuellen Planungserfordernissen und soll daher ersatzlos aufgehoben werden.

Nach Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften ist dieser Planbereich wieder nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) baurechtlich zu beurteilen und somit einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in Verbindung mit den Erfordernissen der planerischen Aufgaben wurden die entsprechenden Regelungen zur Aufhebung der bisherigen Bauvorschriften für den gekennzeichneten Bereich getroffen.

Im Bebauungsplan von 1991 wurde in Verlängerung der Straße „Am Kreuzwiesle“ auch ein Allgemeines Wohngebiet (WA) für 4 Wohnbaugrundstücke in Abrundung der vorhandenen Wohnbebauungen vorgesehen.

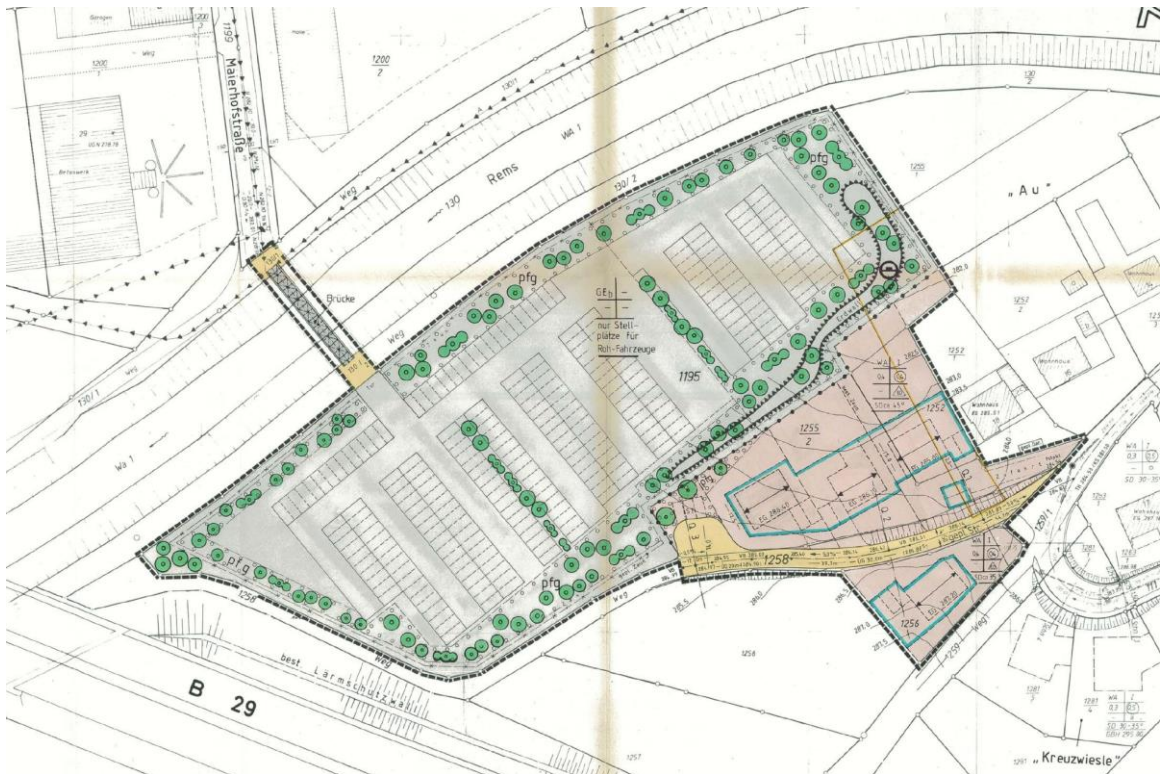
Diese Wohnbebauung ist zwar noch nicht umgesetzt, noch ist die hierfür geplante Erschließungsstraße hergestellt. Jedoch wird diese mäßige Erweiterung einer Wohnbebauung weiterhin städtebaulich als angemessen, vertretbar und wünschenswert angesehen, weshalb der Bebauungsplan für die Erweiterung der Wohnbebauung an diesem Standort beibehalten und nicht aufgehoben werden soll.

Dieser in Kraft bleibende Planteil kann zweifelslos selbständig fortbestehen und ist in keiner Weise von dem aufgehobenen Planteil abhängig.

In die Abwägung des Verfahrens werden u. a. die Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die

allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit einbezogen.

1.6 Bisheriger Bebauungsplan



Bebauungsplan „Maierhof III“, rechtskräftig seit 1991
Quelle: Stadt Lorch

1.7 Konkrete Planänderungen

Folgende Änderungen werden im Wesentlichen vorgenommen:

- Außerkraftsetzung der bisherigen Bebauungsvorschriften für das Gewerbegebiet
- Außerkraftsetzung der bisherigen Örtlichen Bauvorschriften für das Gewerbegebiet

1.8 Kosten, Entschädigungen

1.8.1 Verfahrenskosten

Die Verfahrens- / Planungskosten werden von der Gemeinde getragen.

1.8.2 Entschädigungen

Die Aufhebung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften erfolgt im grundsätzlichen Einvernehmen zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern, nachdem das bei Planaufstellung angestrebte und in den Festsetzungen

entsprechend definierte städtebauliche Ziel (Parkplatz für Rohkarossen) durch die Betriebsaufgabe dauerhaft entfallen ist und absehbar auch nicht wiederkehren wird. Damit ist auch kein Vertrauensschutz in den Fortbestand einer einmal beschlossenen Planung mehr gegeben.

Entschädigungsansprüche lassen sich daher nicht ableiten, da von den Grundstückseigentümern keinerlei beachtlichen Vorleistungen auf die Umsetzung der Planung getätigt wurden oder eine bebauungsplankonforme Nutzung genehmigt oder ausgeführt und nun aufgegeben oder eingeschränkt werden müsste.

Auch ist die Siebenjahresfrist nach § 42 BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) seit Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1991 um ein Vielfaches abgelaufen.

1.9 Örtliche Planungen

1.9.1 Bebauungspläne

Durch diesen Bebauungsplan wird der Bebauungsplan „Maierhof III“ einschließlich der jeweiligen Örtlichen Bauvorschriften für das gekennzeichnete Plangebiet ersatzlos aufgehoben.

Andere Bebauungspläne werden von dieser Planung nicht tangiert.

1.9.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als geplante Gewerbefläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten FNP-Fortschreibung entsprechend angepasst.

1.10 Schutzgebiete

Landschafts- und Wasserschutzgebiete sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) oder Überschwemmungsgebiete sind von dieser Planung nicht direkt berührt.

Am nordwestlichen Rand zur Rems hin befindet sich ein Gehölz, welches als Biotop (Baumhecke an der Rems W bei Lorch / Nr. 172241364088) geschützt ist.

Beidseitig der Rems verlaufen zudem weitere Hecken, welche als Biotope (Gehölzstreifen an der Rems W bei Lorch / Nr. 172241364087) kartiert sind.

Durch die Aufgabe der Planung und insbesondere der dafür vorgesehenen Brücke über die Rems sind Eingriffe in diese Biotope nicht mehr erforderlich und diese können unverändert erhalten bleiben.

1.11 Umweltauswirkungen

Zur Beurteilung der Umweltauswirkung wurde ein Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt (siehe Anhang).

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in die Natur und Landschaft vermieden, welche im Umweltbericht entsprechend bilanziert wurden (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanz).

Insbesondere durch die Nichtrealisierung der Brücke über die Rems können dort im Ufer- und Böschungsbereich sowie den dort ausgewiesenen Biotopen erheblich Eingriffe vermieden werden.

Auch die landwirtschaftliche Fläche bleibt als Wiese mit all ihren natürlichen Funktionen für Arten- und Biotope sowie als Produktionsfläche unverändert erhalten.

Hierdurch wird ein rechnerischer Eingriff in Höhe von 84.461 Ökopunkten im Schutzgut Boden und ein rechnerischer Eingriff in Höhe von 114.053 Ökopunkten im Schutzgut Arten- und Biotope vermieden (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanz im Umweltbericht). Die Summe dieser vermiedenen Eingriffe (198.514 Ökopunkte) werden dem Ökokonto der Stadt Lorch für zukünftige Maßnahmen gutgeschrieben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund der Teilaufhebung des Bebauungsplanes erheblichen Umweltauswirkungen durch die nicht mehr ausgeführte bauleitplanerische Entwicklung zum Wohle der Natur und Landschaft vermieden werden.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom __. __. 2024 zugrunde.

Lorch, den __. __. 2024

Marita Funk, Bürgermeisterin