

ORTSGEMEINDE LEIMERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN "IM BRÜHL, 2. ÄNDERUNG"

BEGRÜNDUNG

JUNI 2025

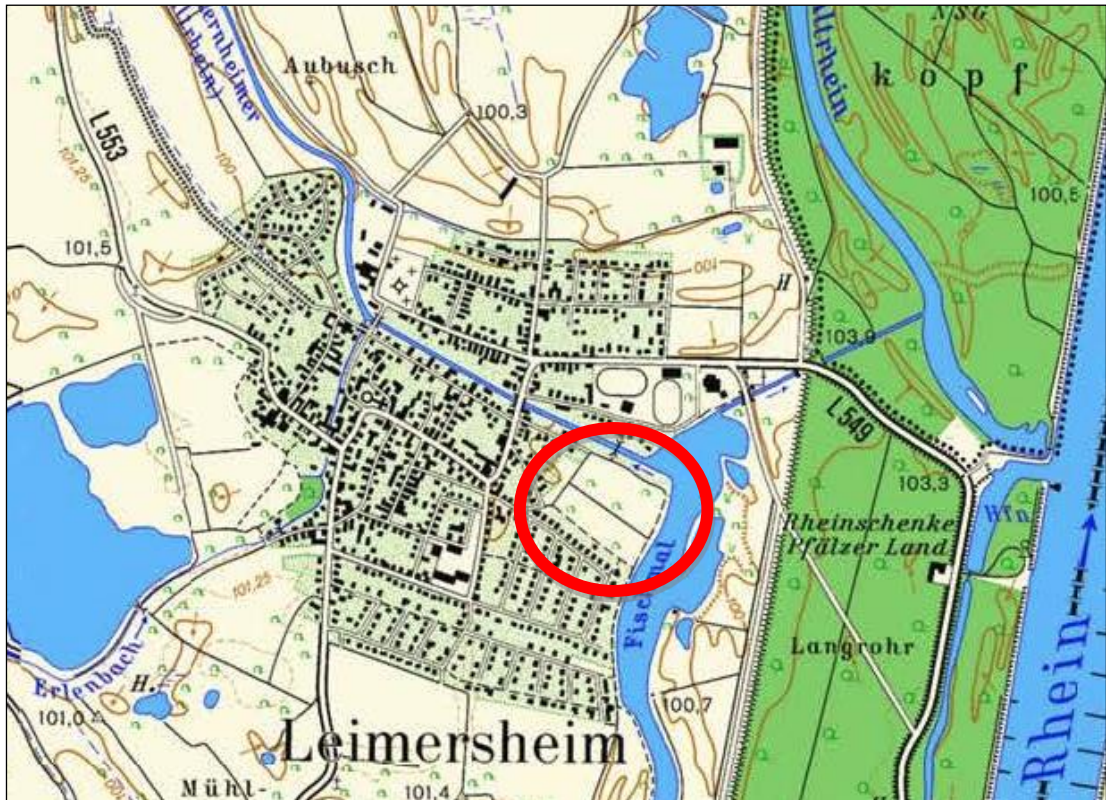
Inhalt

1. Allgemeines	3
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung....	4
1.3. Verfahrensart	5
2. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.1. Regionalplan.....	5
2.2. Flächennutzungsplan.....	5
3. Bisheriges Baurecht	5
4. Schutzgebiete und sonstige fachrechtliche Schutzbestimmungen	6
5. Planung	6
5.1. Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen	6
5.2. Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	7
5.3. Grünordnung.....	8
6. Bodenordnung	8
7. Verfahrensvermerke	9

1. Allgemeines

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage von Leimersheim, nördlich der Straße Im Brühl und umfasst eine Fläche von ca. 5,1 ha.



Lage im Raum (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brühl“ und wird – nach zwischenzeitlich erfolgter Umlegung - begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 4491/13 (Otterbach) sowie 5604/4 (Fischmal),
- im Osten: durch westliche Grenze des Flurstücks 5604/4 (Fischmal)
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 4976, 4961, 4974, 4973, 4972, 4971, 4970, 4969, 4968, 4967, 4966, 4965, 4964 und 4963
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 553, 576/3, 577/1, 323/10 sowie 324/15

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 6109, 6110, 6111, 6112, 6113, 6114, 6115, 6116, 6117, 6118, 6119, 6120, 6121, 6122, 6123, 6124 (Schwester-Miguela-Straße), 6125, 6126, 6127, 6128, 6129, 6130, 6131, 6132, 6133, 6134, 6135, 6136, 6137, 6138, 6139, 6140 (Pfarrer-Steeg-Straße), 6141, 6142, 6143, 6144, 6145, 6146, 6147, 6148, 6149,

Ortsgemeinde Leimersheim, Begründung zum Bebauungsplan „Im Brühl“,
2. Änderung“ Fassung zur Satzung vom 26.06.2025

6150, 6151, 6152, 6153, 6154, 6155, 6156, 6157, 6158, 6159, 6160, 6161, 6162 (Walter-Kling-Straße), 6163, 6164, 6165, 6166, 6167, 6168, 6169, 6170, 6171, 6172, 6173, 6174, 6175, 6176, 6177, 6178, 6179, 6180, 6181, 6182, 6183, 6184, 6185, 6186, 6187, 6188, 6189, 6190, 6191, 6192, 6193 sowie 4975 vollständig und die Flurstücke 546 und 561/1 teilweise.



Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

1.2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Ortsgemeinde Leimersheim hat zur Deckung des anhaltenden Wohnbauflächenbedarfs den Bebauungsplan „Im Brühl“ aufgestellt, welcher im Jahr 2019 rechtskräftig wurde. Das Baugebiet ist mittlerweile erschlossen.

Im Rahmen der Einreichung erster Antragsunterlage für Bauvorhaben hat sich gezeigt, dass in den textlichen Festsetzungen ein redaktioneller Fehler in Bezug auf die Zulässigkeit einer Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO vorliegt. Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht der ursprüngliche planerische Wille der Ortsgemeinde klar hervor. Eine Einschränkung der Zulässigkeit einer Überschreitung der Grundflächenzahl insbesondere für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen war nicht beabsichtigt. Vielmehr sollte erreicht werden, dass Terrassen und überdachte Terrassen, auch wenn sie baurechtlich Teil der Hauptanlage sind, so behandelt werden, als würde es sich um Nebenanlagen handeln.

Zur Umsetzung des ursprünglichen planerischen Willens der Ortsgemeinde wird eine Änderung des Bebauungsplans im Sinne einer redaktionellen Korrektur und Klarstellung erforderlich.

1.3. Verfahrensart

Durch die vorgesehenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Bebauungsplan kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da

- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

2. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2.1. Regionalplan

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen in Planung dargestellt.

2.2. Flächennutzungsplan

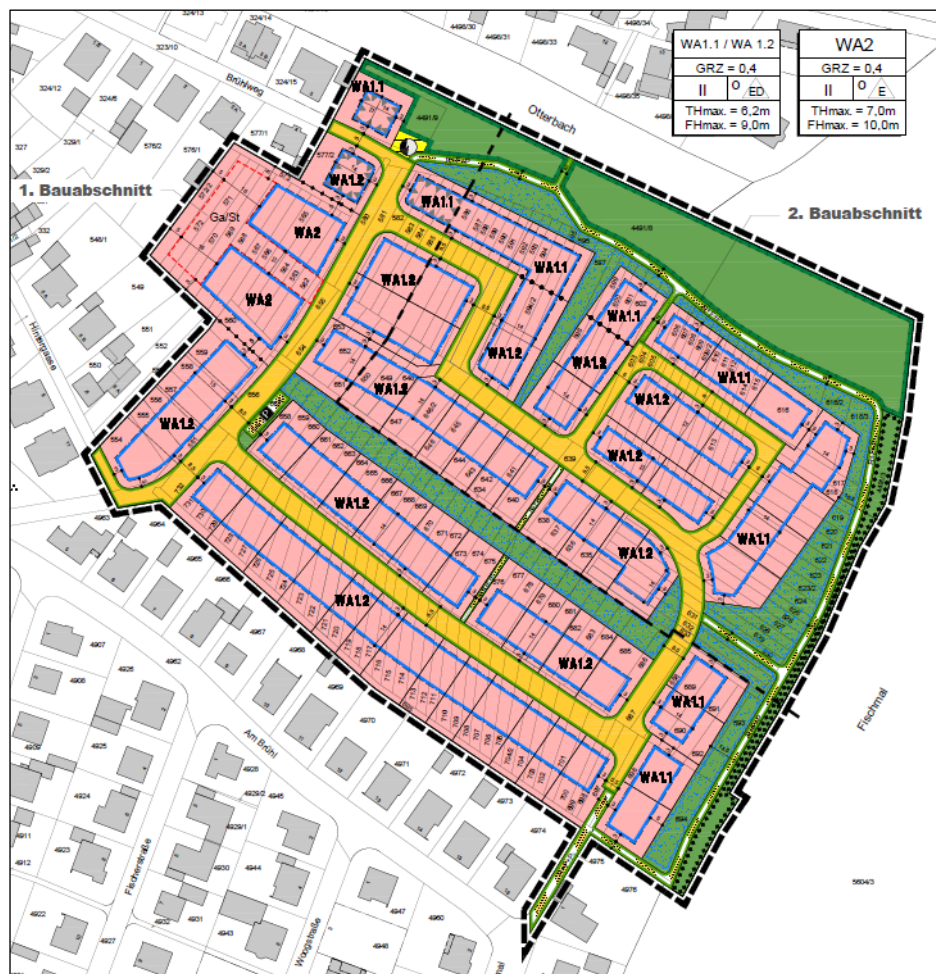
Der Flächennutzungsplan 2005 der Verbandsgemeinde Rülzheim stellt das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3. Bisheriges Baurecht

Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Brühl“ mit Rechtskraft vom 13.06.2019.

Ortsgemeinde Leimersheim, Begründung zum Bebauungsplan „Im Brühl“,
2. Änderung“ Fassung zur Satzung vom 26.06.2025



Planzeichnung des Bebauungsplans „Im Brühl“

Der Bebauungsplan „Im Brühl“ setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit den entsprechenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen fest. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine GRZ von 0,4 sowie zulässige Trauf- und Firsthöhen von 6,2 m und 9,0 m für die Einzel- und Doppelhäuser sowie maximal 7,0 m und 10,0 m für die Mehrfamilienhausbebauung festgesetzt. Zulässig sind für alle Gebäude maximal zwei Vollgeschosse.

Durch eine 1. Änderung des Bebauungsplans, die am 18.01.2024 in Kraft getreten ist, wurden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Klimaschutz ergänzt.

4. Schutzgebiete und sonstige fachrechtliche Schutzbestimmungen

Bezüglich der naturschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Schutzgebiete wird auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan „Im Brühl“ verwiesen.

5. Planung

5.1. Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

Änderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen nur in Bezug auf die Festsetzung zur Zulässigkeit einer Überschreitung der Grundflächenzahl.

Im bislang gültigen Bebauungsplan ist hierzu folgendes geregelt:

2.3 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf ausnahmsweise im Rahmen der maximal zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

Redaktionell fehlt hier der Bezug zu Terrassen und überdachten Terrassen, wie sich aus der Begründung zum Bebauungsplan „Im Brühl“ vom 07.05.2019 klar ergibt. Dort steht:

Da von Terrassen, auch wenn sie als Teil des Hauptbaukörpers zu betrachten sind, deutlich geringere städtebauliche Auswirkungen als von Gebäuden ausgehen, wird geregelt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ausnahmsweise durch Terrassen und überdachte Terrassen überschritten werden darf. Als Grenze der möglichen Überschreitung ergibt sich die maximal zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Unter Einschluss der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (insbesondere Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen) darf damit eine Gesamtversiegelung von 0,6 nicht überschritten werden.

Daher wird die Festsetzung 2.3 redaktionell um die Begriffe „Terrassen und überdachte“ Terrassen ergänzt. Zugleich wird klargestellt, dass die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO zur Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

unverändert gilt und hierfür auch keine Ausnahme erforderlich wird.

Da die Ortsgemeinde im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplans keine Möglichkeit hat, die Grenzen zwischen Haupt- und Nebenanlagen zu verschieben, wird für Terrassen und überdachten Terrassen, die Teil der baulichen Hauptanlage sind, eine abweichende Festsetzung zum im Bebauungsplan unmittelbar festgesetzten Maß der baulichen Nutzung („GRZ I“) gemäß § 16 Abs 6 BauNVO getroffen. Die Regelung als Ausnahme ergibt aus dem Wortlaut des § 16 Abs 6 BauNVO. Demnach können im Bebauungsplan nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden.

Mit der vorgenommenen Änderung der Festsetzung wird dem planerischen Willen der Ortsgemeinde, wie er bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Brühl“ bestand, Geltung verschafft.

5.2. Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Änderungen an den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen nicht.

5.3. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Durch die Änderung der Festsetzung zur Zulässigkeit einer Überschreitung der Grundflächenzahl wird die zulässige Versiegelung, wie sie in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Ursprungsbebauungsplans berücksichtigt wurde, nicht ausgeweitet. Nachteilige Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft ergeben sich nicht. Daher werden auch keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

7. Verfahrensvermerke

Verfahrensschritt	Datum
1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	14.04.2025
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	24.04.2025
3. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	14.04.2025
4. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	24.04.2025
5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	05.05.2025 bis 06.06.2025
6. Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB	Schreiben vom 02.05.2025
7. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst	26.06.2026
8. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB	26.06.2026
9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben _____ Leimersheim, den i.V. Beigeordnete Elke Huber	
10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft _____ Leimersheim, den i.V. Beigeordnete Elke Huber	