



## **B E G R Ü N D U N G**

**zum Bebauungsplan**

# **„Im Falter, 1. Änderung“**

**der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn**

**Stadtteil Offheim**

**Verfahren gemäß § 13 a BauGB**

---

Stabsstelle für Stadtentwicklungs-  
und Bauleitplanung  
Werner-Senger-Straße 10  
65549 Limburg

Leiterin:  
Dipl.-Ing. A. Bopp-Simon  
Sachbearbeiter:  
NN

Planungsstand:  
April 2019  
Verfahrensstand:  
Rechtskraft

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1    Veranlassung und Planziel.....	3
1.2    Verfahrensart / Verfahrensverlauf.....	4
<b>2. Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Belange .....</b>	<b>5</b>
2.1    Umweltbericht / Umweltprüfung .....	5
2.2    Eingriffsregelung .....	5
2.3    Artenschutz .....	6

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Veranlassung und Planziel**

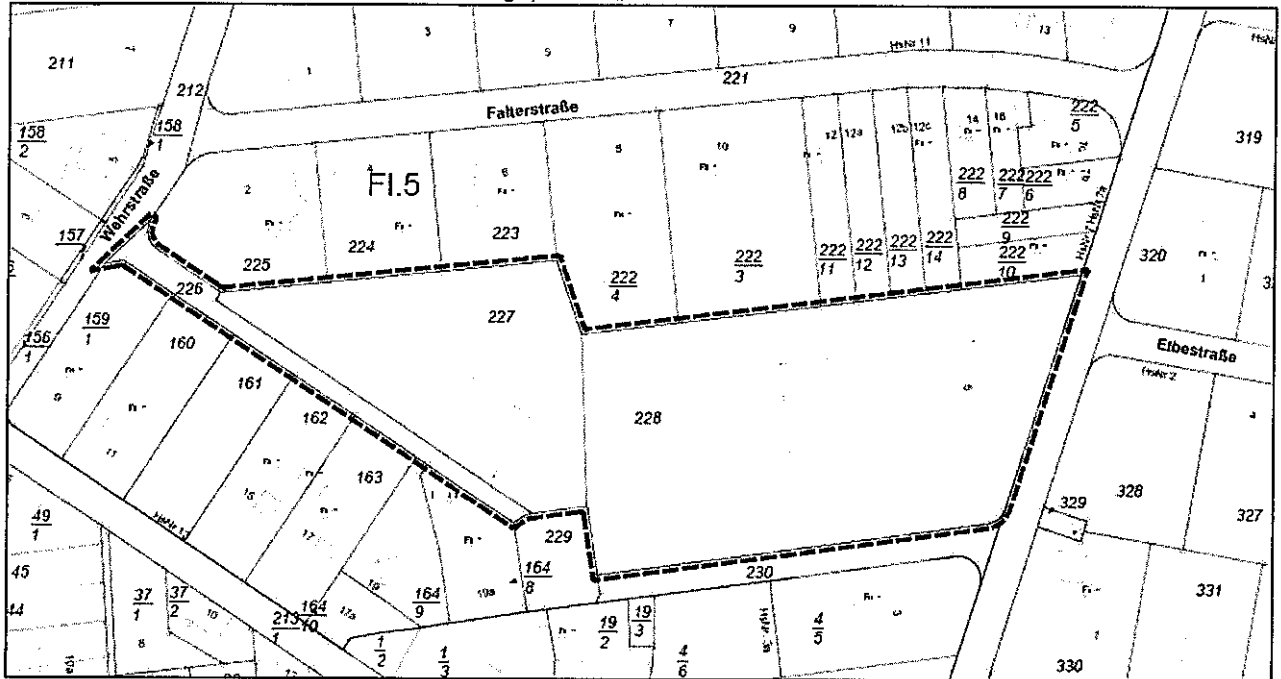
Im beginnenden Vollzug des Bebauungsplanes „Im Falter“, der im Jahr 2017 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Limburg an der Lahn als Satzung beschlossen wurde, hat sich gezeigt, dass die getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen eine suboptimale Ausnutzung der Grundstücke bedingen. Dies betrifft die Festsetzung der Zulässigkeit von Garagen und Carports.

In Teil A Nr. 2 der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Falter“ wird für Garagen und Carports festgesetzt, dass deren Errichtung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig ist. Bei der Umsetzung dieser Festsetzung zeigt sich, dass eine optimale Ausnutzung der Grundstücke auf diesem Weg nicht möglich ist und sich somit eine nicht unwesentliche Einschränkung ergibt, die Baugrundstücke im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung zu bebauen. Durch eine Änderung dieser Festsetzung könnte dem entgegengewirkt werden, sodass die Baugrundstücke des Baugebietes „Im Falter“ insgesamt besser ausgenutzt werden könnten. Sonstige Belange sind hiervon nicht betroffen.

Hierzu soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB eine 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 abs. 2 und 3 entsprechend. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Falter“ ist ausschließlich die Änderung der textlichen Festsetzung unter A 2. Die bisher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässigen Garagen und Carports sollen nun auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Im Falter" gelten unverändert fort.

### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Falter“



## 1.2 Verfahrensart / Verfahrensverlauf

Der Bebauungsplan „Im Falter, 1. Änderung“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die Anwendung dieses Verfahrens ist möglich, da es sich lediglich um die Änderung einer bauplanungsrechtlichen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Falter“ handelt,

- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Verfahrensverlauf stellt sich in der folgenden Weise dar:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung:	25.09.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB:	19.10.2018
Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses sowie Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB:	19.10.2018

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB:	29.10.2018 bis 30.11.2018
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB:	29.10.2018 bis 30.11.2018
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB:	18.02.2019
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB in Kraft getreten am	09.04.2019

Die öffentlichen Bekanntmachungen erfolgen in der Nassauischen Neuen Presse.

## **2. Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Belange**

### **2.1 Umweltbericht / Umweltprüfung**

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

### **2.2 Eingriffsregelung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gelten darüber hinaus gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

Davon unabhängig trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Würdigung stadtoökologischer Belange. Diese betreffen die wasserdurchlässigen Befestigung von PKW Stellplätzen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie Rad- mit Gehwegen auf den privaten Grundstücken. Diese sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen, um die mit jeder Bebauung einhergehende Versiegelung zu begrenzen und einen möglichst hohen Anteil des Niederschlagswassers vor Ort zur Versickerung zu bringen. Auch die festgesetzte Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der baulich nicht genutzten Flächen, mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen ist hier zu nennen. Sie erhöht die Verdunstungsleistung nach Niederschlägen während der belaubten Jahreszeit und dient zudem kulturfolgenden Tierarten als Heimstatt.

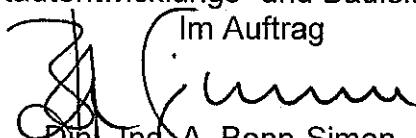
### 2.3 Artenschutz

Im Verfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Falter“ (2017) wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Das Gutachten prüft, ob durch die geplante Nutzung geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Aus der Analyse sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten hervorgegangen. Dementsprechend kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ohne Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen auch für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Falter“ ausgeschlossen werden.

Limburg a. d. Lahn, den 14.03.2019

Der Magistrat  
der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn  
Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung

Im Auftrag



Dip.-Ing. A. Bopp-Simon  
(Leiterin der Stabsstelle)