



Änderung des am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn

Anfrage über eine Ausweisung von weiteren Bauflächen im Ortsteil Lindach

Zusammenfassung und Kommentierung

der im Zuge der Anfrage der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
A – Anhörung der Träger öffentlicher Belange	
Ordnungsziffer 1: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Karlsruhe/ Stuttgart, Sachbereich Planfeststellung, E-Mail vom 16.12.2021	
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, • das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, • die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. <p>Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind. Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Aus den mitgelieferten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es zu irgendwelchen Änderungen kommt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine mögliche Änderung des derzeit genehmigten Flächennutzungsplanes beabsichtigt nicht Grundstücke für Bahnbetriebszwecke zu überplanen.</p>
Ordnungsziffer 2: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Landwirtschaftsbehörde, Schreiben vom 28.12.2021, eingegangen am 04.01.2022	
<p>Aus landwirtschaftlicher Sicht könnten wir einer Bauleitplanung in den angefragten Gebieten 1 und 2 zustimmen. (Gesamt ca. 10 Bauplätze)</p> <p>Wir sehen jedoch das Folgeproblem, das durch eine Neuausweisung beider Baugebiete für die Landwirtschaft entstehen würde. Lindach ist komplett mit Landschaftsschutzgebieten umgeben, was bedeutet, dass ein erheblicher naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erwarten ist. Dieser Ausgleich wird normalerweise weitere landwirtschaftliche Flächen in Anspruch nehmen. Somit kämen zum eigentlichen Plangebiet weitere Flächenverluste für die Landwirtschaft hinzu.</p> <p>Wie schon zu Beginn angedeutet, könnten wir eine</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Eberbach müsste ein Konzept erarbeiten, den naturschutzrechtlichen Ausgleich nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen durchzuführen. Im Rahmen der Entwicklung eines möglichen Neubaugebietes im Ortsteil Lindach über einen Bebauungsplan soll ggf. eine Bauverpflichtung mit in die Festsetzungen aufgenommen werden.</p>

Änderung des am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn

Anfrage über eine Ausweisung von weiteren Bauflächen im Ortsteil Lindach

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Bauleitplanung in beiden Gebieten mittragen, wenn keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich in Anspruch genommen werden, der Ausgleich im Plangebiet selbst, in Aufwertung bestehender Biotope oder durch Zukauf von Ökopunkten bestünde. Des Weiteren regen wir dringend an, eine Bauverpflichtung von 5 Jahren in die Festsetzungen mit aufzunehmen, sodass verhindert wird, wie es ja im Augenblick der Fall ist, dass eigentlich genügend Bauplätze im Ort vorhanden wären, diese aber aus privater Hand nicht frei gegeben werden.</p>	
<p>Ordnungsziffer 3: Stadt Eberbach, Umweltamt, Abteilung 3010, Schreiben vom 04.01.2022, eingegangen am 04.01.2022</p>	
<p>Die Lenkung insbesondere der baulichen Entwicklung einer Gemeinde erfolgt über die sog. „vorbereitende Bauleitplanung“ in Form des Flächennutzungsplanes. Als „verbindliche Bauleitplanungen“ werden Bebauungspläne aufgestellt. B-Pläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich „aus dem FNP heraus zu entwickeln“.</p> <p>Bei der Aufstellung, Änderung oder Fortschreibung von Flächennutzungsplänen bleiben bestehende flächenschutzrechtliche Regelungen (Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.) unberührt.</p> <p>Gebiet 2 liegt westlich des Friedhofs (...) mit etwa 7.555 m², auf welchem sich unter Berücksichtigung des Waldabstands etwa 5-6 Baurundstücke ermöglichen lassen würde.</p> <p>Gebiet 1 schließt sich östlich des bestehenden Ortsrands von Lindach (...) mit etwa 8.950 m² an, was unter Berücksichtigung der Waldabstandsregelung etwa 4 Baugrundstücke zulassen würde. Das Gelände liegt auf dem Teileinhang zum Neckar und fällt von Norden nach Süden (...), was bei einer Grundstückslänge von etwa 114 m ein Gefälle von etwa 17° oder 30 % bedingt. Etwa ein Drittel der ca. 9,0 ha großen Fläche 1 ist bewaldet. Ungefähr 800 m² (9%) sind mit Büschen und Sträuchern bestanden. Diese sind z.T. als gesetzlich geschützte Biotope nach § 33 NatSchG kartiert wie das Biotop Nr. 6520-226-0112 „Feldgehölz östl. Lindach – Tiefenweg“. Die Landwirtschaftsfläche ist als Dauergrünland nach § 4 Abs. 5 LLG erfasst. Bei den Wiesen handelt es sich angesichts der Grünlandzahlen zwischen 30 und 36 um sog. landwirtschaftliche Grenzertragsfluren.</p> <p>Bei dem etwa 7.555 m² großen Gebiet 2 handelt es sich wie bei dem Gebiet 1 um einen südexponierten Taleinhang mit Grünlandnutzung als Schafweide.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der vorhandenen Schutzgebietskulisse und der damit geltenden LSG-Verordnung wäre eine Ausweisung von weiteren Bauflächen auf der Gemarkung Lindach derzeit nicht möglich.</p>

Änderung des am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn

Anfrage über eine Ausweisung von weiteren Bauflächen im Ortsteil Lindach

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Das Gefälle ist mit etwa 20° bzw. 36 % noch deutlich steiler als beim Gebiet 1. Auf der Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 487 der Gemarkung Lindach gehen die Grünlandzahlen bis auf 25 herunter und erfüllen damit die Kriterien einer Untergrenzflur. Entsprechend stellt sich das dortige Grünland durch seinen Magerwiesencharakter dar. Der nährstoffarme, steile Hang in Schafbeweidung bildet ein wertvolles und mit seinen insgesamt ca. 1.900 m² ein relativ großflächiges Magerwiesenareal.</p> <p>Die Außenbereichsflächen der Ortsteilgemarkung Lindach befinden sich im Geltungsbereich der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II – Eberbach“. (...) Dies trifft auch für die angedachten Alternativflächen „mögliche Erweiterungsgebiete 1 + 2“ zu. (...)</p> <p>Eine LSG-Verordnung stellt eine relativ hohe bauleitplanerische Planungshürde dar. Bei den beantragten Baugebietsausweisungen kann nicht von der Möglichkeit einer Gestaltung nach der LSG-VO ausgegangen werden, da bereits die Absicht einer Einzelhausbebauung innerhalb eines LSG kaum Aussicht auf Realisierung hat.</p> <p>Ob eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ein gegenüber den Zielen der LSG-VO notwendiges überwiegendes öffentliches Interesse oder eine im Einzelfall unzumutbare Belastung begründet werden kann, ist u.a. angesichts noch vorhandener freier Bauflächen auf der Gesamtgemarkung Eberbach außerordentlich unwahrscheinlich.</p> <p>Bei dem Gebiet 2 ist zudem die besondere Biotop Eigenschaft der Magerwiese zu beachten. Während beispielsweise für gehölzbestimmtes Biotop in aller Regel relativ einfach ein in „Art, Umfang und Beschaffenheit gleichartiger Ersatz“ geschaffen werden kann, trifft dies für Magerbiotope nicht zu.</p> <p>Selbst eine Bebauung der Fläche als Entscheidung „im Einzelfall“ würde somit eine Abweichung i.S. des § 67 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG bedeuten, die „mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege nicht vereinbar ist“, und somit ausscheiden.</p> <p>Da es sich des Weiteren nicht um eine Einzelhausbebauung, sondern um ein Baugebiet handelt, ist zudem der Weg über die Aufstellung eines B-Planes zu gehen, der seinerseits nach § 8 Abs. 2 BauGB ein FNP-Verfahren mit der Änderung der LSG-VO (mit einer entsprechend langen Dauer) erforderlich machen würde. Von einer Änderung der LSG-VO wird man jedoch allein schon in Anbetracht der Präzedenzwirkung nicht ausgehen können.</p>	

Änderung des am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn
Anfrage über eine Ausweisung von weiteren Bauflächen im Ortsteil Lindach

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Ordnungsziffer 4: DB AG, DB Immobilien, Baurecht, E-Mail vom 11.01.2022</p>	
<p>Gegen den o.g. Antrag bestehen aus Sicht der DB Netz AG keine grundsätzlichen Einwendungen. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen entstehen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.</p> <p>Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sofern die Stadt Eberbach eine Änderung des derzeit genehmigten Flächennutzungsplanes anstrebt, wären entsprechende Untersuchungen und Erarbeitung von Fachgutachten erforderlich.</p>
<p>Ordnungsziffer 5: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Kreisforstamt, E-Mail vom 14.01.2022</p>	
<p>Aus Sicht des Kreisforstamtes ist positiv zu bewerten, dass der Waldabstand nach §4 (3) Landesbauordnung eingehalten ist.</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass der Wirtschaftsweg unmittelbar am Waldrand des Waldgebietes „Neuge-reut“ sowie der Weg unterhalb des geplanten „Gebiet 1“ erhalten und für den forstwirtschaftlichen Verkehr freigehalten werden.</p> <p>Die kleine Bauminsel im „Gebiet 1“ ist aufgrund ihrer geringen Größe und des fehlenden Waldanschlus-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes des Rhein-Neckar-Kreises wurde ebenfalls um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.</p>

Änderung des am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn
Anfrage über eine Ausweisung von weiteren Bauflächen im Ortsteil Lindach

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>ses kein Wald nach §2 Landeswaldgesetz. Da sich die Planungen auf das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II-Eberbach“ erstrecken und einige Offenlandbiotope betroffen sind, ist unbedingt auch die untere Naturschutzbehörde einzubeziehen.</p>	
<p>Ordnungsziffer 6: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, 53.04 Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 31.01.2022, eingegangen am 04.02.2022</p>	
<p>(...) Das Landschaftsschutzgebiet „Neckartal II – Eberbach“ umschließt den Ortsteil Lindach vollständig. Alle Flurstücke der geplanten Neuausweisung (außer Flst. Nr. 599) liegen deshalb innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.</p> <p>Von der Ausweisung sind in Gebiet 1 das geschützte Biotop „Feldgehölz östlich Lindach – Tiefenweg“ und in Gebiet 2 die geschützten Biotope „Magerrasen II nördlich Lindach – Neugereut“ und „Feldgehölz und Steinriegel nördlich Lindach – Neugereut“ betroffen. Das Vorkommen kartierter Biotope zeigt, dass die Gebiete 1 und 2 auch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes von einer besonderen ökologischen Bedeutung sind.</p> <p>Aus diesem Grund liegen maßgebliche Bereiche von Gebiet 1 und 2 im Biotopverbund trockener Standorte, der durch die geplante Überbauung, insbesondere die Biotopvernetzung nach Norden betreffend, entwertet werden würde. Die Umsetzung einer Biotopvernetzung nach dem landesweiten Offenland-Biotopverbund würde nahezu unmöglich.</p> <p>Bei Eingriffen in ökologisch hochwertige Flächen wären i. d. R. umfangreiche Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen zu erwarten. Unabhängig von der Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG-VO) spricht daher auch der Biotopschutz gegen eine Bebauung.</p> <p>Bei einer Bebauung der vorgeschlagenen Gebiete würde die Bebauung nah an den Wald heranrücken. Das charakteristische Landschaftsbild mit Ortschaften, die von Offenlandflächen umgeben sind, bevor in einigem Abstand der Wald beginnt, wäre zerstörend.</p> <p>Am stärksten widerspricht jedoch die LSG-VO „Neckartal II – Eberbach“ aus naturschutzrechtlicher Sicht der angedachten Bebauungsplanung.</p> <p>Wesentlicher Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist es laut § 3 Nr. 1 LSG-VO, „Landschaft des Neckartales in ihren Grundzügen und in ihrer charakteristischen Ausprägung zu erhalten“. Detaillierter werden in § 3 Nr. 2 LSG-VO „die landschaftliche Eigenart prägende Gestaltungsmerkmale der hier noch überwiegend von traditionellen Landnutzungsformen bestimmten Kulturlandschaft“ genannt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da die geplante Änderung des derzeit genehmigten Flächennutzungsplans den Schutzzwecken der LSG-Verordnung entgegensteht, ist eine bauliche Entwicklung der von der Stadt Eberbach vorgeschlagenen Flächen derzeit nicht möglich.</p>

Änderung des am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn
Anfrage über eine Ausweisung von weiteren Bauflächen im Ortsteil Lindach

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Als Beispiel werden „die durch Feldhecken, Feldobstbau, Geländeabsätze, Steinriegel und Reste von Feldsteinmauern vielfältig gegliederten, flacheren Talhänge (vor allem oberhalb Lindach (...)) angebracht. Das Plangebiet (Gebiet 1 und 2) wird also konkret unter § 3 Schutzzweck LSG-VO als schutzwürdig im Sinne der LSG-VO genannt.</p> <p>Entsprechende, ökologisch hochwertige Strukturen wie Feldgehölze, Steinriegel, Trockenmauern und Magerrasen kommen innerhalb des Plangebietes vor. Hieraus und dem damit abzuleitenden Vorkommen heimischer Tier- und Pflanzenarten wäre ein weiterer Konflikt mit dem Schutzzweck ableitbar (s. § 3 Nr. 3 LSG-VO „die Lebensstätten und Lebensgemeinschaften der heimischen Tier- und Pflanzenwelt, insbesondere (...) in den durch Feldhecken und Feldstreuobstbau, Steinriegel und Raine gegliederten Feldfluren nach ihrer typischen Ausformung, nach Individuen- und Artenzahl nicht wesentlich beeinträchtigt werden“). Eine Betroffenheit des Landschaftsbildes ist darüber hinaus durch die Bebauungsplanung ebenfalls zu erwarten (s. § 4 Verbote Nr. 4 LSG-VO „das Landschaftsbild nachteilig geändert (...“).</p> <p>Die Hänge oberhalb Lindach sind ökologisch und für das Landschaftsbild sehr wertvoll und dürfen aus naturschutzfachlicher Sicht nicht bebaut werden.</p> <p>Durch die Bebauung eines Teils des Landschaftsschutzgebietes wäre ein Präzedenzfall geschaffen, der zu weiteren ähnlichen Vorhaben führen könnte. Wie in den übersandten Unterlagen ersichtlich ist, sind bereits über die Gebiete 1 und 2 hinausgehende Erweiterungen geplant, die ebenfalls in ökologisch hochwertigen Bereichen des Landschaftsschutzgebietes liegen. D.h. eine potentielle Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zu den Gebieten 1 und/ oder 2 würde schon zum aktuellen Zeitpunkt weitere Erweiterungswünsche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes nach sich ziehen, die letztendlich den kompletten Offenlandbereich um Lindach umfassen würden.</p> <p>Durch diese Entwicklung würde über die bereits genannten Konflikte hinaus auch die Feld-Wald-Verteilung des Landschaftsschutzgebietes entgegen des Schutzzwecks ungünstig verändern werden (s. hierzu § 3 Schutzzweck Nr. 3 „(...) die Feld-Wald-Verteilung nicht wesentlich verändert werden“).</p> <p>Eine Überbauung des Plangebietes würde daher § 3 Schutzzweck LSG-VO vollkommen entgegenstehen und kann durch die Untere Naturschutzbehörde nicht mitgetragen werden.</p>	

Änderung des am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn
Anfrage über eine Ausweisung von weiteren Bauflächen im Ortsteil Lindach

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Wir bitten daher von einer Weiterverfolgung der Planung abzusehen.	
Ordnungsziffer 7: Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, 40.50 Bauleitplanung/ Baulandumlegung E-Mail vom 09.02.2022	
<p>Grundsätzlich ist mitzuteilen, dass das Baurechtsamt Einschätzungen aus rein bauplanungsrechtlicher Sicht treffen kann. Zu Themenbereichen, die andere Träger öffentlicher Belange betreffen, z.B. forst- oder naturschutzrechtliche Aspekte, können unsererseits keine Aussagen getroffen werden.</p> <p>Die als Gebiet 1 bezeichnete Fläche ist im Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar in einem Regionalen Grünzug und ansonsten als restriktionsfreie Weißfläche dargestellt.</p> <p>Das Gebiet 2, Gewinn Neugereut, befindet sich nach dem ERP im Übergangsbereich zwischen einer Siedlungsfläche Wohnen und einem Regionalen Grünzug.</p> <p>Der Regionale Grünzug dient gem. PS 2.1.1 ERP als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft, wie auch der landschaftsgebundenen Erholung. In den Regionalen Grünzügen darf in der Regel nicht gesiedelt werden. Vor Einleitung einer Flächennutzungsplanänderung wird daher empfohlen, eine Aussage der höheren Raumordnungsbehörde bezüglich des Zielkonflikts durch die zwei Gebiete einzuholen.</p> <p>Bereits in der Vergangenheit war geplant, eine Teilfläche des Gebiets 2 im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche auszuweisen. Der Antrag auf Genehmigung wurde dahingehend jedoch am 29.08.2011 mit der folgenden Begründung abgelehnt: „die Ausweisung eines Wohngebietes dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes „Neckartal II – Eberbach“ widerspricht, wonach die Landschaft des Neckartals in ihrer typischen Ausprägung zu erhalten ist. Die Vielfalt der Erscheinungsformen der Kulturlandschaft im kennzeichnenden Wechsel von Wald, Wiesen und Feldfluren soll bewahrt werden. Durch das geplante Wohngebiet würde die klare Siedlungslinie zwischen freier Landschaft und Siedlung durch das Eröffnen einer zweiten Baulinie durchbrochen werden. Diese Situation machte keine Befreiung von der LSG-VO in Verbindung mit § 67 BNatSchG möglich.“ Es bestehen unsererseits keine Anhaltspunkte, dass sich diese Sach- und Rechtslage zwischenzeitlich geändert hat.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Von der höheren Raumordnungsbehörde wurde bisher noch keine Stellungnahme eingeholt. Die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises wurde beteiligt, siehe OZ 6. Eine Entwicklung der beiden vorgeschlagenen Quartiere wird, aufgrund der derzeit gültigen LSG-Verordnung nicht möglich sein.</p>

Änderung des am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn
Anfrage über eine Ausweisung von weiteren Bauflächen im Ortsteil Lindach

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Aufgrund der Festlegung des Regionalen Grünzugs im ERP, des benachbarten Waldes sowie der Lage der Gebiete im Landschaftsschutzgebiet wird eine vorherige Abklärung mit den entsprechenden Trägern öffentlicher Belange, insbesondere der höheren Raumordnungsbehörde, der Unteren Naturschutzbehörde und dem Kreisforstamt empfohlen.</p> <p>Sollten diese gegenüber einer Außenentwicklung im Ortsteil Lindach positiv gestimmt sein, ist hinsichtlich des Gebietes 2 festzuhalten, dass der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden könnte, wenn der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden würde. Das beschleunigte Verfahren scheint unter Berücksichtigung der bisherigen Rechtsprechung für das Gebiet 2 anwendbar zu sein, da sich das Gebiet an bestehende im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Das neue Gebiet würde sich voraussichtlich mit der Längsseite und nur einer Bautiefe anschließen und stünde in einem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich. Die anderen in § 13b i.V.m. § 13a BauGB beschriebenen Verfahrensvoraussetzungen (weniger als 10.000 m² Grundfläche, keine Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht für die zugelassenen Nutzungen sowie keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG) scheinen eingehalten zu sein. Bezüglich des Zulässigkeitskriteriums, dass Natura 2000-Gebiete nicht beeinträchtigt werden dürfen, sollte auch diesbezüglich eine Abklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen werden.</p> <p>Für das Gebiet 1 scheint das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB nicht anwendbar zu sein; insbesondere aufgrund des fehlenden städtebaulich-räumlichen Zusammenhangs der am weitesten entfernten Bauparzelle mit dem bisherigen Siedlungsbereich und der Entstehung eines qualitativ neuen Siedlungsansatzes. Außerdem setzt ein „Anschließen“ im Sinne des § 13b nach der Rechtsprechung voraus, dass das Plangebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil in einer nennenswerten Breite angrenzt und sich davon ausgehend in den Außenbereich erstreckt, ohne sich räumlich in wesentlich andere Bereiche auszudehnen. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen müsste bei Betrachtung der vorliegenden „Umringplanungen“ in Bezug auf deren geometrischen Ausrichtung und Anbindung an die vorhandene Bebauung zu verneinen sein. Auf die Rechtsprechung zu § 13b, insbesondere das Urteil des OVG Lüneburg vom</p>	

Änderung des am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn
Anfrage über eine Ausweisung von weiteren Bauflächen im Ortsteil Lindach

Einwände/Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
23.03.2020 - 1 MN 136/19 - sowie des OVG Bautzen vom 18.06.2020 – 1 B 232/20, wird insoweit inhaltlich verwiesen.	

Eberbach, den 05.04.2022