

Aufhebung der Abrundungssatzung

„Wäschbach-Lauter“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB

Teil 2: Begründung



Gefertigt von:

VTG STRAUB
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH
Hermann-Schwarz-Straße 8
73072 Donzdorf
info@vtg-straub.de
Projekt-Nummer 24-0450

Gefertigt am:

01.07.2025

Stadt Heubach
Stadtverwaltung
Hauptstraße 53
73540 Heubach
info@heubach.de

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Geltungsbereich der Aufhebung liegt am südlichen Ortsrand von Lautern und umfasst ein ca. 960 m² großes und bebautes Gebiet auf den Flurstücken Nr. 1037 und 1037/1. Es sind zwei 1-geschossige Gebäude innerhalb des Gebiets vorhanden und werden über einen befestigten Weg erschlossen.

Grund zur Aufstellung der Satzung ist die Umsetzung des Ziels „Nachverdichtung vorantreiben und die städtebauliche Entwicklung im Innenbereich stärken“. Ein konkretes Bauvorhaben zur Nachverdichtung liegt bereits vor.

Mit den bisherigen Festsetzungen der Abrundungssatzung vom 15.09.1994 besteht keine Möglichkeit zur Nachverdichtung in deren Geltungsbereich. Gemäß Ziffer 1.4 der Satzung ist eine eingeschossige Bauweise im Sinne von § 2 Abs. 5 Landesbauordnung vorgeschrieben. Des Weiteren sind gemäß Ziffer 2 der Satzung Dachaufbauten und Quergiebel nicht zulässig sowie die Gebäudehöhe auf 3,50 m begrenzt.

Der Flächennutzungsplan weist in diesem Bereich eine gemischte Baufläche (M) aus.

Des Weiteren ist der Geltungsbereich mittlerweile von drei Seiten mit rechtskräftigen Bebauungsplänen umgeben, welche die Ortslage in Richtung Süden erweitern.

Um die Realisierung der städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich zu ermöglichen und somit dem übergeordneten Ziel der Nachverdichtung nachzukommen, ist die Aufhebung der Abrundungssatzung „Wäschbach-Lauter“ erforderlich.

In Abstimmung mit der zuständigen Baurechtsbehörde, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich in Zukunft ausschließlich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Aufhebungsbereich befindet sich im Bereich zwischen der Rosensteinstraße und dem Wäschbachweg und umfasst das Flurstück Nr. 1037 sowie Flurstück Nr. 1037/1.

Die genaue Abgrenzung zur Aufhebung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zur Aufhebung.

3 Aufhebung im beschleunigten Verfahren, Kennzahlen

Die Aufhebung einer Abrundungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 6 durchzuführen, wonach die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 BauGB (=vereinfachtes Verfahren) entsprechend angewendet werden. Von einer frühzeitigen Beteiligung wird abgesehen, die förmliche Beteiligung erfolgt nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Der Geltungsbereich der Aufhebung umfasst eine Fläche von ca. 960m².

Mit der Aufhebung der Abrundungssatzung wird darüber hinaus keine Zulässigkeit für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

4 Hochwasser und Starkregen

Das Plangebiet liegt minimal innerhalb einer Hochwasser Überflutungsfläche eines HQ-extrem-Ereignisses.

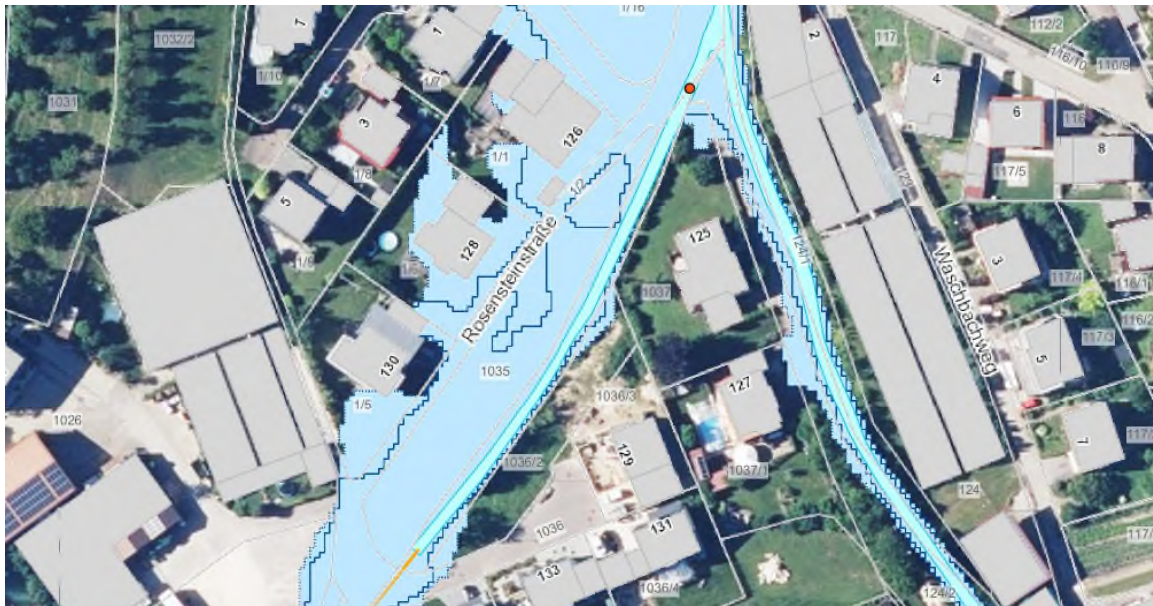


Abbildung 1: Auszug aus der LUBW, Abrufdatum 05.06.2025

Die Stadt Heubach ist zudem bestrebt ihre Bürger und Bürgerinnen bezüglich der Thematik Starkregen zu informieren. Zu diesem Zweck wurden Starkregengefahrenkarten erstellt, die durch jedermann unter folgendem Link www.starkregengefahr.de/baden-wuerttemberg/remis eingesehen werden können.

Bei Starkregen, vor allem bei außergewöhnlichem und extremem Starkregen ist der Geltungsbereich betroffen.

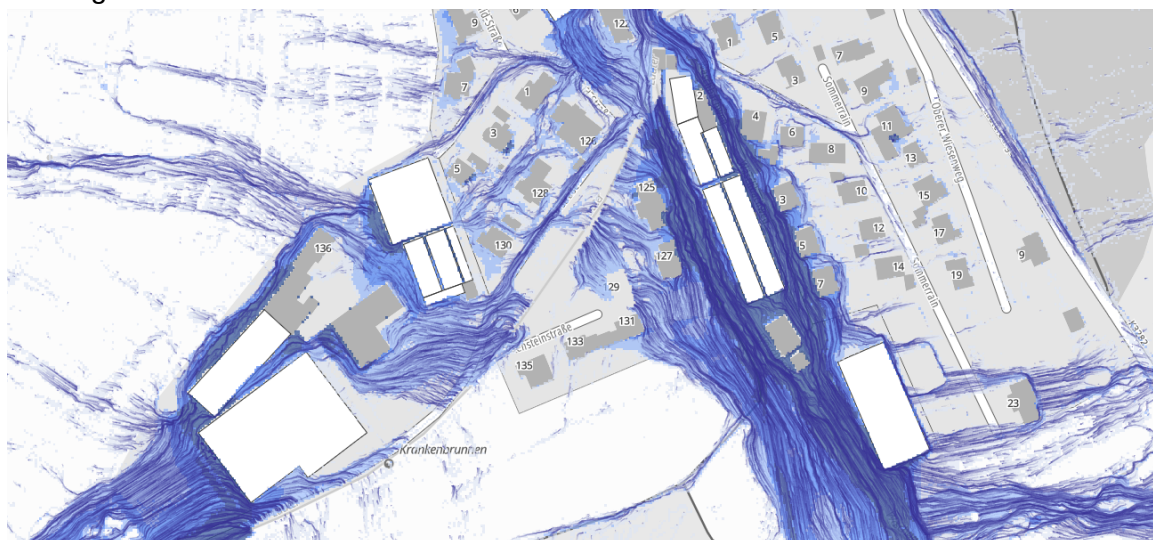


Abbildung 2: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte, Abrufdatum 05.06.2025

Prinzipiell sind die Eigentümer verpflichtet ihre Gebäude vor Starkregenereignissen zu schützen.