



Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-97/2026

Fachbereich	Bauverwaltung
Federführendes Amt	Bauamt
Sachbearbeiter	Laura Cukadar
Datum	21.07.2026
Beteiligtes Amt	Bauamt / Finanzverwaltung

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand der Gemeinde Limeshain	20.08.2026	vorberatend
Gemeindevertretung der Gemeinde Limeshain	08.09.2026	beschließend

Betreff:

4. Änderung des Bebauungsplans "Försterahl" im Ortsteil Rommelhausen, Gemarkung Himbach, Flur 11, Flurstück 108, Gesamtfläche rund 434 m²

Beschlussvorschlag:

Der 4. Änderung des Bebauungsplans "Försterahl" im Ortsteil Rommelhausen, Gemarkung Himbach, Flur 11, Flurstück 108, Gesamtfläche rund 434 m² wird zugestimmt, unter der Voraussetzung, dass ein Städtebaulicher Vertrag (mit Regelung über vollständige Kostenübernahme, Flächenneuordnung und Verkauf) zustande kommt.

Die Änderung soll die Umwandlung von 434m² öffentliche Grünfläche in private Grünfläche beinhalten.

Es wird festgehalten, dass keinerlei Ansprüche auf eine etwaige Änderung des Bebauungsplans durch diesen Beschluss abzuleiten sind.

Finanzielle Auswirkungen:

Kostenstelle: 09610199 Stadtplanung, Vermessung, Bauordnung Allgemein

Planungs- und Vermessungskosten werden im städtebaulichen Vertrag auf die Käufer übertragen

Mögliche Einnahmen aus Flächenveräußerungen 108.500,00€, bei einem Verkaufspreis von 250€/m².

Sachdarstellung:

Gegenstand der Planung ist eine Teilfläche des Flurstücks 108 mit einer Gesamtgröße von 434 m². Die betroffenen Flächen sind derzeit an die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke Am Försterahl 30, 32 und 34 verpachtet. Die Verlängerung der abgelaufenen 10-Jahres-Pachtverträge wurde in der Gemeindevorstandssitzung vom 04.12.2025 einstimmig abgelehnt.

Die Pächter traten zwischenzeitlich an die Gemeinde heran mit der Bitte, die aktuell durch sie genutzten Flächen käuflich zu erwerben.

Die derzeitige Ausweisung als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage hat eine Ausschlusswirkung für alle davon abweichenden Vorhaben. Durch die Festsetzung als „öffentliche“ Grünfläche ist außerdem der Nutzerkreis der Grünfläche definiert, also hier die Öffentlichkeit. Der Personenkreis ist unbeschränkt und damit auch diesem zugänglich zu halten. Hierbei kommt es

nicht auf die Eigentumsverhältnisse an. Im Ergebnis heißt dies, dass die Grundstückseigentümer die Fläche als Parkfläche zu nutzen und diese der Öffentlichkeit zur Verfügung zu halten haben.

Sollten die eventuellen Käufer die Flächen abweichend nutzen wollen, so ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Försterahl“ aus dem Jahr 2005 erforderlich.

Ziel dieser 4. Änderung soll es sein, diese Flächen künftig als private Grundstücksflächen den jeweiligen angrenzenden Wohnbaugrundstücken Am Försterahl 30, 32 und 34 zuzuordnen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen.

Die Honorarkosten für die Teiländerung des Bebauungsplanes betragen rund 5.000€.

Zunächst sollte ein Städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet und geschlossen werden, in dem festgelegt wird, dass die aktuellen Pächter der Flächen die Kosten, die in Verbindung mit der Bebauungsplanänderung und späteren Vermessungstätigkeiten stehen, übernehmen. Beide Parteien haben der Kostenübernahme bereits mündlich zugestimmt. Im Nachgang würden die Flächen neu vermessen werden und die jeweiligen Teilflächen an die aktuellen Pächter veräußert werden. Der Bodenrichtwert liegt hier aktuell bei 250 €/m². Bei Pächter Nr.1 wären dies für etwa 344 m² 86.000,- € und bei dem Pächter Nr.2 für etwa 90 m² 22.500,- €.

Es besteht das Risiko der Schaffung eines Präzedenzfalles, auf den sich weitere Grundstückseigentümer in diesem Baugebiet, deren Grundstück an öffentliche Grünflächen angrenzen, beziehen könnten, die ebenfalls ihr Privatgrundstück vergrößern möchten.

Sollte den Anträgen nicht zugestimmt werden, müssen die beiden Pächter gem. Vertrag, sämtliche bauliche Anlagen und den errichteten Zaun inklusive der Fundamente entfernen und den ursprünglichen Zustand der Fläche wiederherstellen.

Anlage(n):

1. Änderungsbereich Försterahl
2. Fläche 1
3. Fläche 2
4. Aufnahme 1
5. Aufnahme 2
6. Aufnahme 3