

BEGRÜNDUNG

zur Erweiterung der Abrundungssatzung „Weiherstraße“ im Ortsteil Ottenheim nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB

1 Grund der Planaufstellung

Die Abrundungssatzung „Weiherstraße“ besteht seit 1988.

Der Grundstückseigentümer von Flst.-Nr. 3156 beabsichtigt, den südlichen Teil seines Grundstücks mit einem Wohnhaus zu bebauen.

Die zu bebauende Fläche grenzt an die Abrundungssatzung „Weiherstraße“ sowie an den Vorrangbereich für wasserwirtschaftliche Maßnahmen des Integrierten Rheinprogramms und ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Planungsfläche (ca. 600 m²) befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Deshalb soll durch die Erweiterung der Abrundungssatzung „Weiherstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Fläche geschaffen werden. Von einer Überplanung der Flst.-Nr. 3158/1 und Flst.-Nr. 3158/4 wurde abgesehen, da die überplante Fläche zum einen für eine Einbeziehungssatzung (auch unter Berücksichtigung des bisherigen Geltungsbereichs als zu groß angesehen wird und zum anderen eine schutzbedürftige Bebauung an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb (Flst.-Nr. 3162/1) heranrücken würde.

Die Außenbereichsfläche, die in den Ortsteil durch die Erweiterung der Abrundungssatzung einbezogen werden soll, ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt.

Die Voraussetzungen für die Erweiterung der Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind gegeben, da

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen
- keine Störfallbetriebe gemäß § 50 BImSchG im näheren Umkreis vorhanden sind.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 11.03.2019 – 12.04.2019 (je einschließlich).

1.1 Verfahren

Das Erweiterungsverfahren wird nach den Regeln des § 34 BauGB unter Anwendung der Vorgaben im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen.

2 Geltungsbereich der Erweiterung der Einbeziehungssatzung

Die Erweiterung der Abrundungssatzung umfasst einen Teilbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 3156.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus den Darstellungen im Lageplan.

3 Übergeordnete Planung

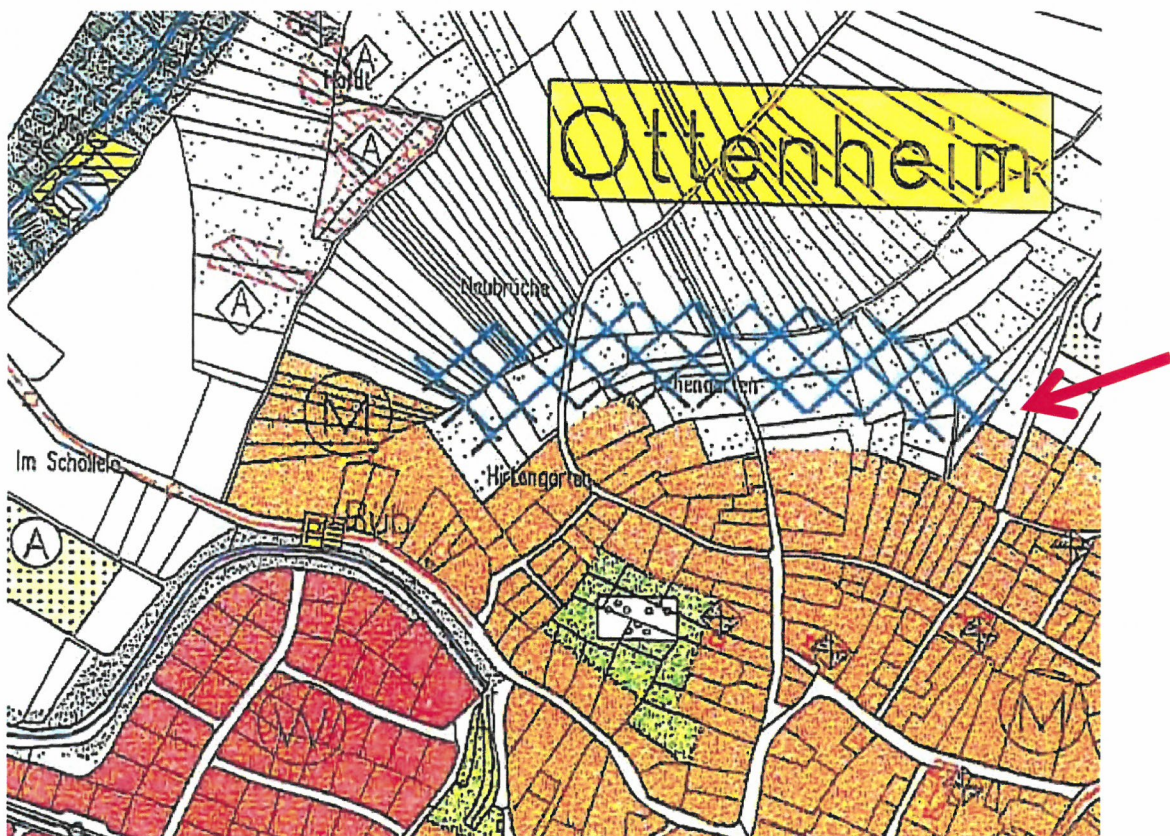
Raumplanung

Regionale Grünzüge und Grünzäsuren liegen nicht innerhalb des Plangebiets.

Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtwirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schwanau als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Planausschnitt: FNP Schwanau



Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Die Satzung ist nicht genehmigungspflichtig.

4 Planungskonzept

Ausgangspunkt ist der Wunsch nach einer Bebauung des im Außenbereich liegenden Grundstücks Flst.-Nr. 3156 mit einem Wohnhaus.

Die Abgrenzung der Einbeziehungsfläche wird eng gefasst und orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Süden und Osten. Deshalb kann auf die zusätzliche Gliederung durch Eintrag von Baugrenzen verzichtet werden.



§ 34 BauGB

Die Beurteilung der Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung erfolgt nach § 34 BauGB. Demnach muss sich ein Vorhaben „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung“ einfügen. Auch darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Aus dem angrenzenden Bestand sind die Zulassungskriterien für das Einfügen nach § 34 BauGB ablesbar.

Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks Flst.-Nr. 3156 erfolgt über die Weierstraße. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz (Ecke Weierstraße-Wilhelmstraße).

5 Umweltbelange

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz sind unvermeidbare, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auszugleichen, soweit die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3156 befindet sich ein Nußbaum, der möglichst zu erhalten ist. Bei Wegfall ist eine Ersatzpflanzung von 1 – 2 Obstbäumen vorzunehmen.

Die westlich angrenzende Obstbaumwiese weist eine sehr geringe Pflegeintensität auf. Eine Intensivnutzung ist nicht gegeben. Hier ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, Gerüche, ...) zu rechnen.

Bei der Erweiterung der Einbeziehungssatzung durch eine Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 3156 (Weiherstraße) kann der Eingriff in die Schutzgüter als relativ gering bezeichnet werden; durch die Erweiterung der Einbeziehungssatzung werden keine Eingriffe gestattet, die nicht ausgeglichen werden können.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind Gehölzrodungen jedoch nur von September bis Februar vorzunehmen. Weitere artenschutzrechtliche Belange sind aufgrund der Flächengröße und –lage nicht zu erwarten.

Besonders geschützte Biotope liegen nicht im Geltungsbereich der Satzung. Auf FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete hat die geplante Erweiterung der Satzung keine Auswirkungen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Ein Planverbot nach § 78 Abs. 1 WHG besteht deshalb nicht.

6 Hinweise und Empfehlungen

Hinweise des LRA Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Grundwasserschutz

Die Grundwasserstände (interpoliert) aus den Messstellen 102/066-0 und 155/066-5 ergeben für den Satzungsbereich folgende Daten:

MW-Stand: ca. 149,60 müNN (Mittlerer Grundwasserstand)

HW-Stand: ca. 150,80 müNN (Höchster Grundwasserstand)

Die Grundwassermessstelle 102/066-0 liegt westlich, die Grundwassermessstelle 1055/066-5 östlich des Grundstücks Flst.-Nr. 3156.

Da die Ablesung der GW-Stände in der Regel nur einmal wöchentlich (montags) erfolgt ist zu beachten, dass der max. auftretende GW-Stand über dem höchsten gemessenen GW-Stand liegen kann.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das „Bauen im Grundwasser“ grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i. d. R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern /Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.



Schwanaau, den 28.05.2019

Brucker, Bürgermeister