

Fertigung:.....

Anlage:.....

Blatt.....

BEGRÜNDUNG

zur Einbeziehungssatzung "Hauptstraße" nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

der Gemeinde Schwanau, OT Wittenweier (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Einbeziehungssatzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Sie soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen.

Der im Zusammenhang bebaute Bereich "Hauptstraße" wird durch einen Teilbereich des Flst.Nr. 847/1 abgerundet.

Der Satzungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schwanau - Meißenheim als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Außenbereichsfläche, die in den Ortsteil durch die Einbeziehungssatzung einbezogen werden soll, ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs (Wohnnutzung und angrenzende landwirtschaftliche Flächen/Wiesen) entsprechend geprägt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterungsmöglichkeit im städtebaulich verträglichen Umfang auf dem Teilbereich des Flst.Nr. 847/1 zu schaffen, wird eine Einbeziehungssatzung aufgestellt. Damit wird auch die Innenbereichsgrenze - d.h. die Grenze des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" festgelegt. Dies erfolgt mit dem Ziel, die künftigen Baumöglichkeiten in diesem Bereich unter Beachtung landschaftlicher und städtebaulicher Gesichtspunkte zu regeln.

Die Erschließung ist durch die Straße "Hauptstraße" bereits vorgeben.

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

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Verfahren zur Einbeziehungssatzung wird nach den Regeln des § 34 BauGB durchgeführt unter Anwendung von § 13 BauGB.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet bei Einbeziehungssatzungen gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG dann Anwendung, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Daher wurde zur Einbeziehungssatzung ein Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

2 Übergeordnete Planung

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der VG Schwanau - Meißenheim weist für den Bereich "Hauptstraße" Mischbaufläche, für das einzubeziehende Grundstück landwirtschaftliche Nutzfläche aus.

Diese Außenbereichsfläche ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche (Wohnnutzung und angrenzende landwirtschaftliche Flächen) entsprechend geprägt.

3 Abgrenzung des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich umfasst den südlichen Teilbereich des Flst.Nr. 847/1.

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

4 Planung

Der Teilbereich des Flst.Nr. 847/1 ist unbebaut und planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet. Mit der Einbeziehung in den Ortsteil durch die Einbeziehungssatzung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert.

Der Bereich "Hauptstraße" ist geprägt durch Nutzung mit Wohnbebauung mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Wiesen). Der Satzungsbereich grenzt an landwirtschaftliche Flächen, die als Wiese genutzt werden. Die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche befindet sich im Eigentum des Bauherrn und wird von diesem als private Grünfläche genutzt.

Bei der ortsüblichen Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen ist mit möglichen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren.

Die Abgrenzung der Einbeziehungsfläche wird eng gefasst und orientiert sich an der vorhandenen Bebauung nördlich angrenzend an die Hauptstraße.

Es sollen möglichst wenig Vorgaben festgelegt werden, um entsprechend dem Bauvorhaben individuell und gezielt auf der Grundlage von § 34 BauGB eine Beurteilung vornehmen zu können. Dennoch wurde - im Hinblick auf Orts- und Landschaftsbild ein Baufenster sowie die max. Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Des Weiteren wurde der Schutzstreifen der östlich verlaufenden 220 kV-Leitung, der das Flst.Nr. 847/1 tangiert, als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, ausgewiesen.

Das überplante und zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt mit Ausnahme der nordöstlichen Ecke außerhalb des Schutzstreifens. Durch entsprechende ergänzende Festsetzungen in der Satzung ist gesichert, dass innerhalb des Schutzstreifens keine baulichen Anlagen und keine Nebenanlagen zulässig sind.

Für das Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze mit 2,0 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Es hat sich schon in der Vergangenheit gezeigt, dass in der Regel die meisten Haushalte über 2 Pkw verfügen, die Stellplätze aber nicht immer auf dem eigenen Grundstück unproblematisch nachgewiesen werden konnten.

Die derzeit vorhandene Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie die Lage von Wittenweier im ländlichen Raum erzeugt einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten Pkw.

Um zu verhindern, dass Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden.

§ 34 BauGB

Die Beurteilung der Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung erfolgt im Übrigen 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.

Erschließung

Die Zufahrt ist gesichert durch die Hauptstraße.

Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereichs erfolgt über das bestehende Leitungsnetz (Trennsystem).

Hochwasserschutz

Das Satzungsgebiet befindet sich nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich. Insofern besteht kein Planverbot nach § 78 Abs. 1 WHG.

5 Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist bei einer Einbeziehungssatzung der § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden. Dies bedeutet, dass die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten sind.

Hauptbestandteil des Naturschutzrechtlichen Fachbeitrags ist die nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG erforderliche naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung.

Gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist außerdem darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

Darüber hinaus sind Aussagen zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG) zu treffen. Der Naturschutzrechtliche Fachbeitrag, der der Satzung beigelegt ist, kommt zu folgendem Ergebnis:

Das geplante Vorhaben im Bereich der Einbeziehungssatzung "Hauptstraße" der Gemeinde Schwanau im Ortsteil Wittenweier lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren.

Der artenschutzrechtlichen Abschätzung sowie der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde die Planung des konkreten Bauvorhabens zugrunde gelegt.

Falls sich hierzu Änderungen ergeben, sind im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Überprüfungen bzgl. des Artenschutzes und der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Der Gutachter kam i.R.d. Artenschutzrechtlichen Abschätzung zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannten Maßnahmen aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen werden kann.

Somit ist die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) nicht erforderlich.

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich der Ergänzungssatzung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt. Es ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf gesamt von 6.328 Ökopunkten.**

Der **naturschutzrechtliche Ausgleich** wird auf **Flst.Nr. 847/1** nördlich angrenzend an den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung erbracht. Es ist auf dem Landwirtschaftsgrundstück vorgesehen durch Pflanzung von mind. 15 Stck. Hochstammobstbäumen standortheimischer lokaler bzw. regionaler Sorten eine Streuobstwiese herzustellen und diese langfristig zu pflegen.

Damit ist ein vollständiger Ausgleich für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt und Boden erbracht.

6 Hinweise der Fachbehörden und Versorgungsträger

6.1 RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Neuenburg-Formation) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6.2 LRA Ortenaukreis – Amt für Landwirtschaft

Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten.

Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

6.3 LRA Ortenaukreis – Amt für Landwirtschaft

Immissionsschutz

Das Planungsgebiet wird im Norden und Osten durch Grünlandflächen begrenzt. Es ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) zu rechnen.

6.4 TransnetBW

Zu den bestehenden und geplanten Masten ist ein Schutzabstand von 10 m, ab Außenkante der sichtbaren Mastfundamente, einzuhalten. In diesem Bereich dürfen ohne separater Abstimmung keine Aushubarbeiten und Aufschüttungen erfolgen.

In einem Radius von 20 m um die Außenkante der bestehenden und geplanten Masten dürfen keine Erdungsanlagen oder Leitungsanlagen ohne gesonderten Schutz gegen Beeinflussung durch die Höchstspannungsfreileitungsanlage angelegt oder installiert werden.

Die Normen zur Beeinflussung von Telekommunikationsanlagen (Reihe DIN VDE 0845-6-) bzw. von Rohrleitungen (DIN EN 50443) durch Starkstrom- bzw. Hochspannungsanlagen sowie die einschlägigen Technischen Empfehlungen der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen sind zu beachten (http://www.sfb-emv.de/sfb_doks.html).

Die TransnetBW ist an allen Bauverfahren im Nahbereich des Schutzstreifens zu beteiligen. Alle Bauausführungspläne im Nahbereich des Schutzstreifens sind rechtzeitig bei der TransnetBW zur Prüfung und Zustimmung einzureichen.

Im Bereich der Höchstspannungsfreileitung ist während der Bauausführung darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten insbesondere bei der Krankstellung oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 5 m zu den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen.

Nach Fertigstellung der Gebäude benötigen wir die Einmessungsunterlagen in Lage und Höhe (Traufe und Giebel). Die Vermessungsdaten sollen im Koordinatensystem ETRS 89 (UTM) und im Höhensystem DHHN12 (NN) als DXF/DWG bzw. als Shape Datei übergeben werden.

Etwaige Mehrkosten bei der Bauausführung und der späteren Unterhaltung sind vom Antragsteller bzw. dem jeweiligen Eigentümer zu tragen.

Sämtliche metallische Bauteile wie Geländer, Metallzäune, Attika o.ä. müssen ausreichend geerdet sein, um eine elektromagnetische Aufladung zu verhindern. Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe zur Leitungsanlage kann es unter Umständen zu unangenehm spürbaren Elektrisierungen durch Funkenentladungen, vor allem beim Berühren von leitfähigen Gegenständen (metallische Bauteile oder Baugerätschaften), kommen. Dies bedeutet für betroffene Personen eine geringfügige Belästigung, eine Gefährdung besteht aber nicht.

Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der Leitung, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der TransnetBW zulässig.

Reklametafeln, Lampen u. ä. dürfen im Schutzstreifen nicht bzw. nur in Abstimmung mit der TransnetBW aufgestellt werden.

Die Nutzung der Parkplätze muss zweckgebunden bleiben. Es muss ausgeschlossen sein, dass diese Fläche für anderweitige Nutzungen (z.B. Übernachtung in Wohnmobil) verwendet werden.

Im Schutzstreifen geplante Bäume und Sträucher müssen stets einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

Im Bereich der Leiterseile kann es bei entsprechender Witterung evtl. zum Eisabwurf kommen. Auch ist nicht auszuschließen, dass es zu Verschmutzung durch Vogelkot unter den Seilen bzw. im Mastbereich kommen kann. Die TransnetBW haftet nicht für dadurch entstehende Schäden.

Erfahrungsgemäß führt die in der Öffentlichkeit geführte Diskussion über die möglichen Folgen der Feldeinwirkung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der Kaufentscheidung von Grundstücken, sowie bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese sich innerhalb des Leitungsbereiches befinden. Die TransnetBW haftet für keine Ausfälle im Verkaufserlös, die daraus folgen.

Bei widrigen Wetterverhältnissen können an Höchstspannungsfreileitungen TA-Lärm relevante Geräusche („Koronageräusche“) auftreten, deren wesentliche Ursache, elektrische Entladungen an Wassertropfen auf den Leiterseilen sind. Diese Emissionen entstehen bei Regen oder Schneefall und können mit der Intensität des Niederschlags zunehmen.

Der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die durch die Bautätigkeit an der Höchstspannungsfreileitung entstehen.

Freiburg, den 03.08.2020 LIF-FEU-ba
23.11.2020 LIF-FEU-ba

Schwanau, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbueroefischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbueroefischer.de

.....
Planer

.....
Brucker, Bürgermeister

 171Beg06.docx

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung vom 08.08.2020
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Schwanau, den

.....
Brucker, Bürgermeister