

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Eberstadt
Gemarkung: Eberstadt (Flur 1 Lennach-Buchhorn)

Abrundungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

„Gartenäcker“

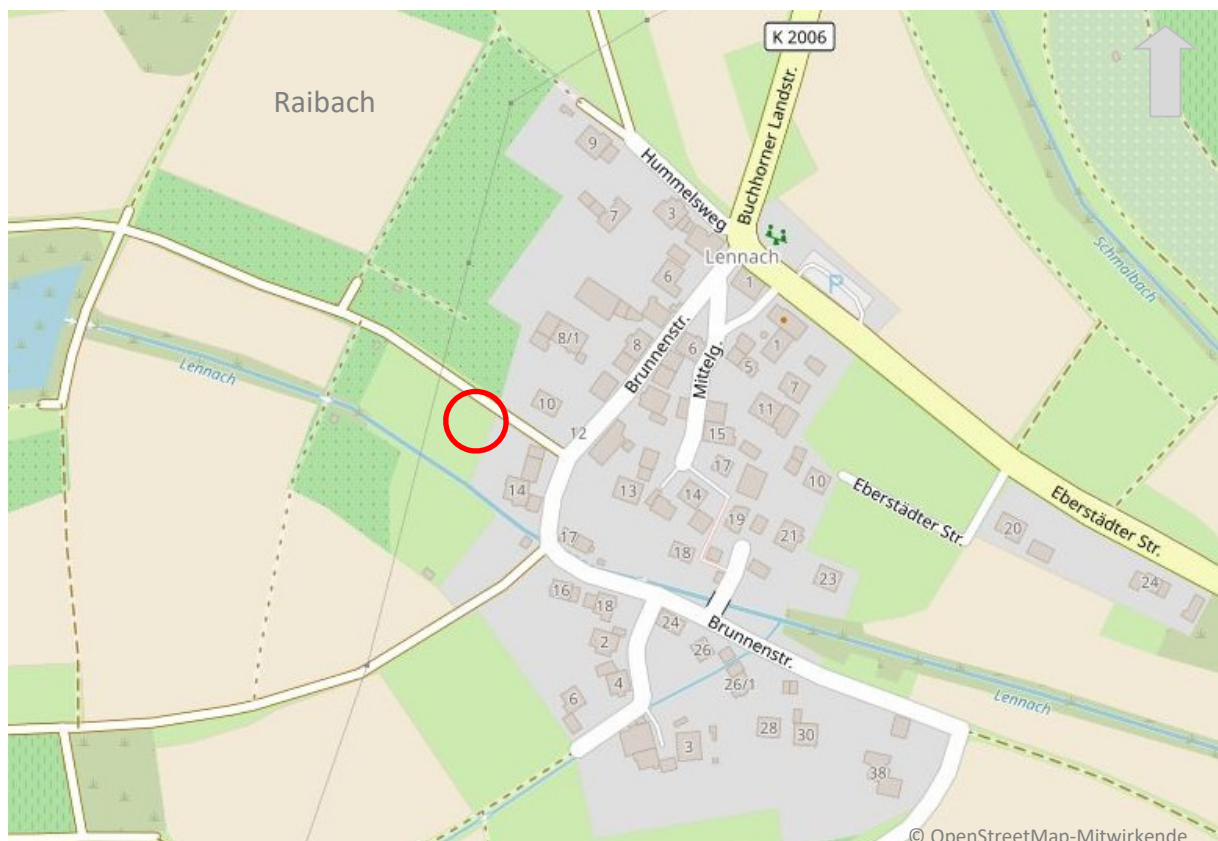
Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches der Abrundungs- und Ergänzungssatzung

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Eberstädter Ortsteils Lennach. Das Plangebiet wird durch Anbindung an die Brunnenstraße erschlossen. Weiter südlich verläuft die Lennach. Es umfasst Teile der Flurstücke 661 und 661/1 (Feldweg).



2. Erfordernis der Planaufstellung

An die Gemeinde Eberstadt wurde für den Planbereich eine Bauanfrage für ein Wohnhaus herangetragen, die städtebaulich eine Abrundung des westlichen Ortsrandes von Lennach ergeben würde.

Mit der vorliegenden Satzung sollen einzelne unbebaute Außenbereichsflächen in den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ im Sinne des § 34 BauGB einbezogen werden. Es soll somit klargestellt werden, dass der Planbereich dem Innenbereich zugeordnet wird. Da der Bereich durch die angrenzend vorhandene Bebauung bzw. Nutzung bereits geprägt ist, soll die Zulässigkeit von Vorhaben über die Aufstellung einer Abrundungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB geschaffen werden.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Im Süden grenzt das Plangebiet an eine HQ100 - Fläche gemäß Hochwassergefahrenkarte der Lennach.

Das Plangebiet liegt im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet Zweckverband Eberbachgruppe.

4. Momentane Nutzung / Topographie

Es handelt sich um eine relativ ebene Wiesenfläche die durch einen asphaltierten Feldweg (Flst.Nr. 661/1) erschlossen wird. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an den Schutzstreifen einer 20kV-Freileitung.

5. Städtebauliche Zielsetzung

Mit der vorliegenden Satzung soll ein durch die angrenzend vorhandene Bebauung geprägter Bereich in den Bebauungszusammenhang des westlichen Siedlungsrandes von Lennach einbezogen werden, um eine baurechtliche Basis für ein Neubauvorhaben zu schaffen. Eine städtebaulich sinnvolle Abrundung ergibt sich, indem Teile der Flurstücke 661 und 661/1 in den planungsrechtlichen Innenbereich einbezogen werden. Die Erschließung erfolgt über den Weg Flst. Nr. 661/1. Aufgrund der geringen Gebietsgröße ist die Bebauung als untergeordnet einzuschätzen. Sie ist für den Ortsteil Lennach angemessen und ermöglicht eine gewisse bauliche Entwicklung.

Um bezüglich der für Satzungen nach § 34 (4) BauGB zulässigen Regelungsdichte hinter einem Bebauungsplan zurückzubleiben, wird das Maß der getroffenen Festsetzungen auf das zur Steuerung der Bebauung erforderliche Mindestmaß reduziert.

Dieses Mindestmaß an Festsetzungen umfasst u.a. die Art der baulichen Nutzung und eine maximale Anzahl von drei Wohneinheiten je Einzelhaus und zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte. Als Art der baulichen Nutzung werden Nutzungen entsprechend eines Dorfgebiets (MD) gem. § 5 BauNVO zugelassen. Die gem. § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) werden jedoch ausgeschlossen. Diese Festsetzungen sind von der Bebauung der umgebenden Bereiche abgeleitet und ermöglichen am westlichen Siedlungsrand einen harmonischen baulichen Abschluss.

Bei der Beurteilung von Bauvorhaben sind, über die in der Satzung getroffenen Festsetzungen hinaus, die Kriterien nach § 34 BauGB (sog. „einfügen“) anzuwenden. Den Maßstab bildet die Umgebungsbebauung am westlichen Ortsrand.

Die verkehrliche und technische Erschließung mit Trink- und Abwasser des Plangebiets erfolgt durch Ausbau des Feldweges und Anbindung an die Brunnenstraße.

6. Voraussetzungen zum Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB / Anwendung des Vereinfachten Verfahren nach § 13

Die vorliegende Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung vereinbar, da die überplanten Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder nach Landesrecht (LUVPG) unterliegen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden, die Verfahrensbeteiligung erfolgt in diesem Sinne in der Form einer einmonatigen öffentlichen Auslegung bzw. der parallelen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

7 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 720 m ²
-------------------------------	------------------------

8. Auswirkungen der Planung (E/A-Bilanzierung, Umweltbericht, Artenschutz)

Gemäß § 34 (5) Satz 2 BauGB sind für Abrundungssatzungen die Regelungen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs anzuwenden. Da der Eingriff nicht genau bezifferbar ist, wird im vorliegenden Fall auf eine zahlenmäßige E/A-Bilanzierung verzichtet und die Thematik stattdessen verbal-argumentativ abgearbeitet.

Durch die Bebauung kommt es im Plangebiet zu einer Versiegelung des Bodens und in einigen Bereichen zu einem dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen, insbesondere bei den durch Gebäude in Anspruch genommenen Flächen. Die Betroffenheit naturschutzrechtlicher Belange ist dennoch als geringfügig einzustufen, da das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von 720 m² (davon sind knapp 300 m² bereits als Feldweg asphaltiert) als klein einzustufen ist und daher nur eine geringe Fläche vollständig versiegelt werden kann. Zur Minimierung von Eingriffen in den Boden- und Wasserhaushalt sind Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig auszuführen. Zusätzlich wird eine Eingrünung der baulichen Anlagen gegenüber der freien Landschaft zwingend vorgeschrieben, bei der Pflanzen nach der Artenverwendungsliste des Landkreises Heilbronn zu verwenden sind.

Die E/A-Bilanz wird durch die grünordnerischen Festsetzungen positiv beeinflusst. Ein eventuell verbleibendes Defizit wird in der Abwägung gegenüber der geringfügigen aber dennoch städtebaulich sinnvollen Abrundung des Ortsrandes, bei gleichzeitig gegebener Erschließung, zurückgestellt.

Eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht ist gem. § 34 (5) Satz 2 (2. Halbsatz) BauGB nicht erforderlich, der Abrundungssatzung ist lediglich eine Begründung mit Angabe von Ziel, Zweck und wesentlichen Auswirkungen beizufügen.

Gefertigt:

Untergruppenbach, 19.11.2019

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung