

**Abrundungssatzung
„Brühlstraße II“**

**Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S.3 BauGB
in Rosenfeld – Täbingen**

BEGRÜNDUNGEN
zur Abrundungssatzung

Unterlagen für die Sitzung am 24.09.2020

Inhaltsübersicht

| | | |
|--------------|--|----------|
| I. | Planerfordernis | 1 |
| II. | Lage und räumlicher Geltungsbereich | 1 |
| 1. | Lage im Siedlungsgefüge..... | 1 |
| 2. | Geltungsbereich der Abrundungssatzung..... | 2 |
| III. | Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen | 2 |
| 1. | Übergeordnete Planungen..... | 3 |
| IV. | Ziele und Zwecke der Planung | 3 |
| 1. | Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung..... | 3 |
| 2. | Grundsätzliche Zielsetzung..... | 3 |
| V. | Städtebauliche Konzeption | 4 |
| 1. | Verkehrliche Erschließung..... | 4 |
| 2. | Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser..... | 4 |
| VI. | Umwelt- und Artenschutzbelange | 4 |
| 1. | Umweltbelange und Umweltbericht..... | 4 |
| 2. | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag..... | 5 |
| VII. | Art des Verfahrens | 6 |
| VIII. | Planungsrechtliche Festsetzungen | 6 |
| IX. | Anlagen | 6 |

I. Planerfordernis

Das Flurstück Nr. 2537 liegt am Ortsrand vom Rosenfelder Stadtteil Tübingen und wird von keinem rechtskräftigen Bebauungsplan tangiert. Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Rosenfeld verläuft die Innenbereichsgrenze quer durch das Grundstück. Somit ist der westliche Teil des Grundstücks nicht mehr Teil des Innenbereichs.

Der Bauherr besitzt ein ortsansässiges Elektrotechnik-Unternehmen und möchte aufgrund von Erweiterungen die Kapazitäten seiner Büroräumlichkeiten erhöhen. Diese sind bisher im Wohngebäude untergebracht und überschreiten seit längerem bereits die Kapazitätsgrenzen.

Daher gibt es bereits konkrete Planungen für den Bau eines Bürogebäudes auf der Freifläche zwischen der privilegierten Halle im Westen und dem Wohngebäude im Osten des Grundstücks.

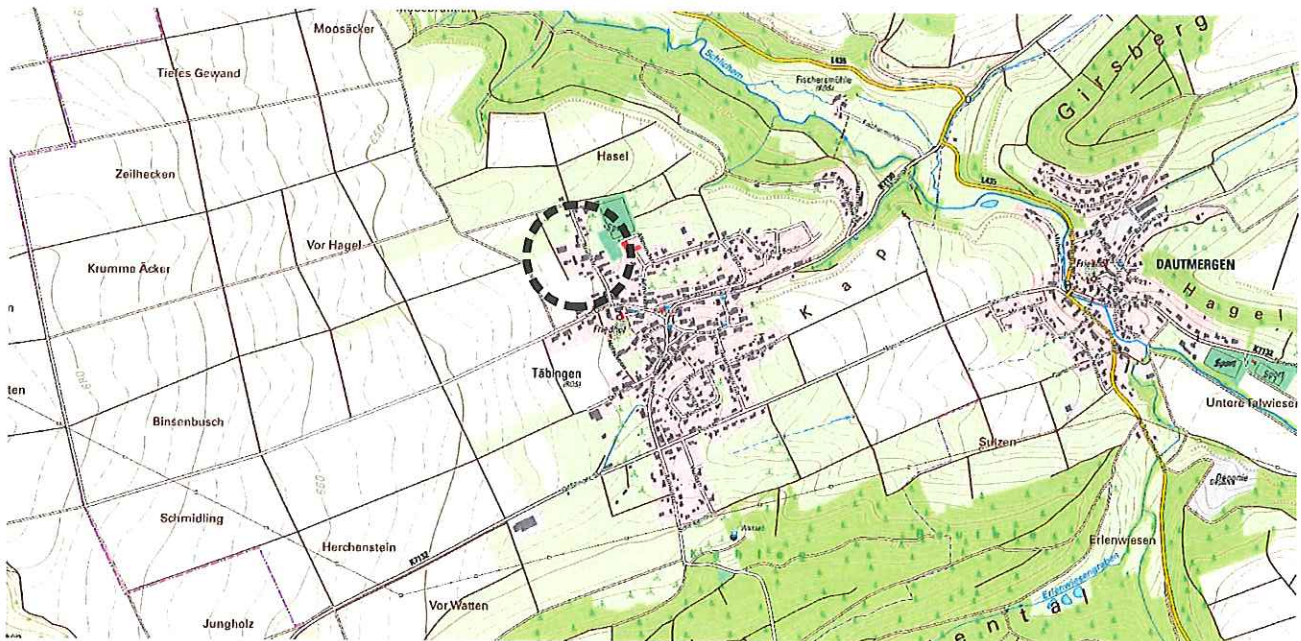
Mit der Abrundungssatzung sollen diese Voraussetzungen geschaffen und eine klare und sinnvolle Abgrenzung zwischen Außen- und Innenbereich gezogen werden.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

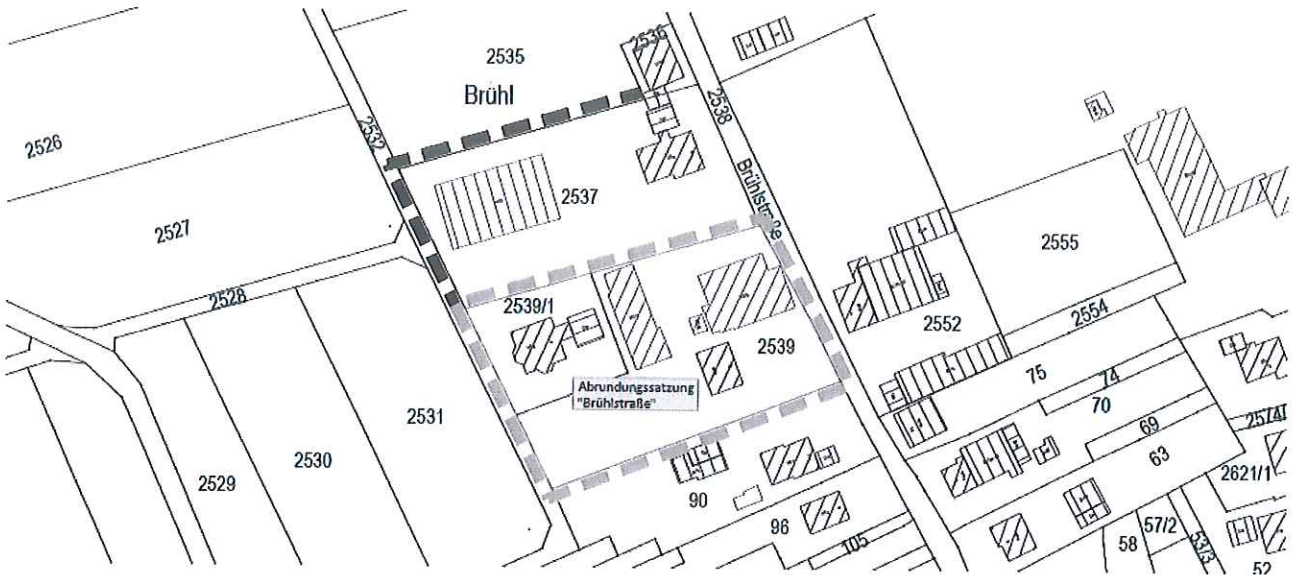
Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Rosenfelder Stadtteils Tübingen entlang der Brühlstraße.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich der Abrundungssatzung

Der geplante Geltungsbereich der Abrundungssatzung beinhaltet das Flurstück Nr. 2537.

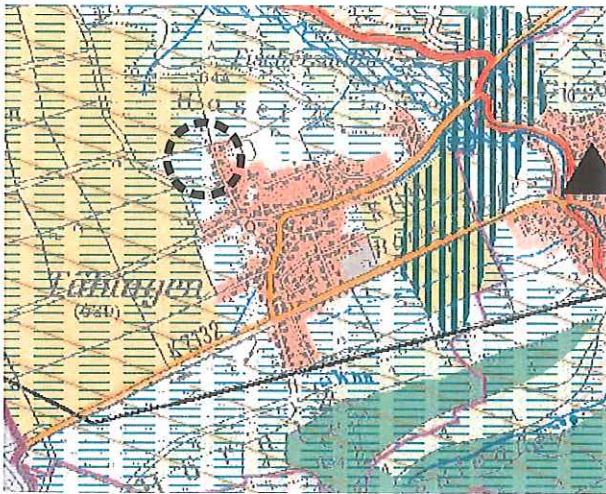


Geltungsbereich der Abrundungssatzung „Brühlstraße II“

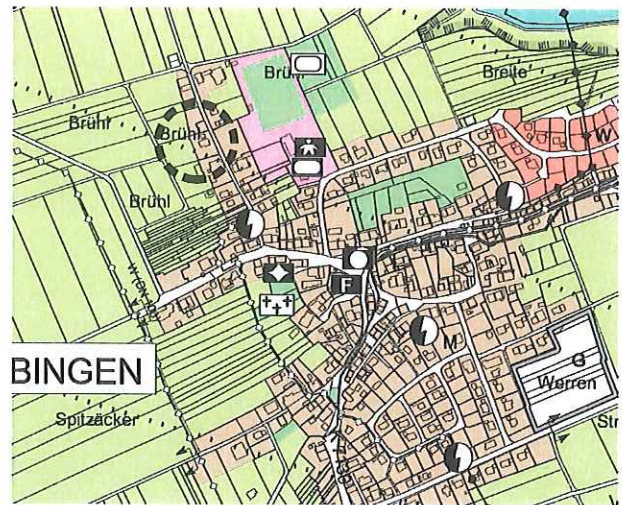
III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

| | |
|--|--|
| Regionalplan | Angrenzend: bestehende Siedlungsfläche (Osten), Regionaler Grünzug (Westen) |
| Flächennutzungsplan | Gemischte Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft |
| Rechtskräftige Bebauungspläne | - |
| Landschaftsschutzgebiete | - |
| Naturschutzgebiete | - |
| Besonders geschützte Biotope | - |
| Biotopverbund | Biotopverbund mittlerer Standorte |
| Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete) | - |
| UVP-pflichtiges Vorhaben | - |
| Waldabstandsflächen | - |
| Oberflächengewässer / Gewässerrand | - |
| Wasserschutzgebiete | - |
| Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀) | - |
| Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem}) | - |
| Klassifizierte Straßen und Bahnlagen | - |

1. Übergeordnete Planungen



Ausschnitt Regionalplan Neckar-Alb



Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Neckar-Alb liegt das Plangebiet zwischen einer bestehenden Siedlungsfläche (Osten) und einem Regionalem Grünzug (Westen).

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rosenfeld wird die Fläche als Gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnnutzung
- private Hoffläche
- landwirtschaftlich privilegierte Halle

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- gemischte Siedlungsfläche
- landwirtschaftliche Wiesen- und Ackerflächen

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit der Abrundungssatzung soll das komplette Flurstück Nr. 2537 dem Innenbereich zugeschrieben werden, um dem Eigentümer auf dem gesamten Flurstück die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Bebauung zu schaffen.

V. Städtebauliche Konzeption

1. Verkehrliche Erschließung

1.1. Äußere Erschließung

Das Flurstück wird über die vorhandene „Brühlstraße“ im Osten erschlossen.

1.2. Innere Erschließung

Beim Plangebiet handelt es sich um ein Privatgrundstück.

2. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt über die bereits vorhandenen Kanäle und Leitungen. Bei Neuplanungen wird die sachgemäße Entwässerung im Rahmen des Entwässerungsgesuchs zum Baugenehmigungsverfahren geregelt.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Durch die Einbeziehung der Flächen in den Innenbereich wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet.

Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

1.1. Arten und Biotope

Durch die geplante Einbeziehung in den Innenbereich wird ein Privatgrundstück überplant. Dabei handelt es sich um Hofflächen sowie ein intensiv genutzter Garten.

1.2. Boden

Es handelt sich um anthropogen überprägte Böden des Siedlungsbereichs, naturnahe oder weitgehend unveränderte Bodenflächen oder auch landwirtschaftliche Nutzflächen sind nicht vorhanden. Die Auswirkungen der geplanten Einbeziehung sind als nicht erheblich einzustufen.

1.3. Grund- und Oberflächenwasser

Oberflächengewässer oder Quelfassungen innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

1.4. Klima und Luft

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes, der Ortsrandlage, der bereits vorhandenen Bebauung und der geplanten Nutzung eines Bürogebäudes, ist der Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse. Auch nach erfolgter Bebauung verbleibt ein entsprechender Freiflächenanteil. Luftaustauschbahnen mit Abfluss in besiedelte Bereiche sind nicht betroffen. Es sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

1.5. Ortsbild und Erholungsfunktion

Die geplante Einbeziehung in den Innenbereich umfasst das Flurstück Nr. 2537. Auf dem Flurstück befinden sich derzeit Wohngebäude, Garagen und landwirtschaftliche Hallen. Die Restflächen werden als private Zufahrten, Hofflächen und Grünfläche (Garten) genutzt. Das Gebiet ist durch die Bebauung nur teilweise einsichtig. Eine Verschlechterung des Ortsbildes kann somit ausgeschlossen werden. Anlagen für die öffentliche Erholungsnutzung sind nicht vorhanden

1.6. Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter, die als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

1.7. Mensch

In Bezug auf schädliche Immissionen (Lärm, Luft) ist davon auszugehen, dass eine zulässige Bebauung keine negativen Auswirkungen auf die Bewohner der Nachbarschaft hat. Zu berücksichtigen ist dabei ebenso die bisher vorhandene Bebauung als auch die künftig zulässige Nutzung, die sich an diesem Bestand orientiert.

1.8. Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Die vorliegende Ergänzungssatzung (Abrundungssatzung) in Tübingen bereitet die bauliche Nutzung des kompletten Flurstücks Nr. 2537 vor, sodass ein Bürogebäude errichtet werden kann.

Auf Grund der bereits vorhandenen Vorbelastungen und der bereits bestehenden Nutzung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Betroffen sind vorwiegend Schutzgüter geringer Wertigkeit, erheblich negative Auswirkungen sind durch die Einbeziehung der Flächen in den Innenbereich nicht zu erwarten. Dies gilt auch für die Belange des Artenschutzes.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Zum Schutz von Vögeln sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September, zulässig.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

VII. Art des Verfahrens

Das Verfahren wird als Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S.3 BauGB durchgeführt. Dadurch werden Bereiche am Rand des Innenbereichs über eine Abrundung dem Innenbereich zugesprochen.

VIII. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Zulässigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung werden nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile geregelt. Eine Vorprägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches liegt vor. Nachdem im Umfeld eine durchmischte Struktur von Wohngebäuden und landwirtschaftliche Gebäude angrenzen, ist von einer entsprechend zulässigen künftigen Nutzung auszugehen. Die Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Gesonderte textliche Festsetzungen zur Abrundungssatzung werden nicht getroffen.

IX. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 30.01.2020

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 30.01.20 für die Sitzung am 28.05.20

Geänderte Fassung vom 02.09.20 für die Sitzung am 24.09.20

Bearbeiter:

Laura Müller

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Hohenzollernweg 1

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Rosenfeld, den **15. OKT. 2020**



Thomas Miller (Bürgermeister)