

Abrundungssatzung „Hofenstraße“

**Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 3 BauGB
in Rosenfeld - Isingen**

BEGRÜNDUNGEN

Zur Abrundungssatzung

Unterlagen für die Sitzung am 20.12.2018

Fassung vom 09.11.2018

Inhaltsübersicht

I. Planerfordernis.....	1
II. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	1
1. Lage im Siedlungsgefüge.....	1
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	2
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 Oberflächenwasser.....	4
VI. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	4
1. Umweltbelange und Umweltbericht.....	4
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	6
VII. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
VIII. Anlagen.....	7

I. Planerfordernis

Das Flurstück Nr. 54/2 liegt am Ortsrand von Isingen und wird von keinem rechtskräftigen Bebauungsplan tangiert. Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Rosenfeld verläuft die Innenbereichsgrenze ca. 5 – 8 m innerhalb der Grundstücksgrenze. Somit ist ein kleiner Streifen des Grundstücks nicht mehr Teil des Innenbereichs. Der Bauherr hat bereits ein Gebäude in diesem Bereich errichtet und möchte nun nachträglich für das gesamte Flurstück die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung schaffen, um das Gebäude nicht wieder rückbauen zu müssen.

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 südlichen Siedlungsrand der Rosenfelder Ortschaft Isingen (s. Abb. II-1).



Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Verfahrens beinhaltet das Flurstück Nr. 54/2.



Abb. III-1: Geltungsbereich der Abrundungssatzung „Hofenstraße“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet
Flächennutzungsplan	Gemischte Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft
Rechtskräftige Bebauungspläne	-
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-

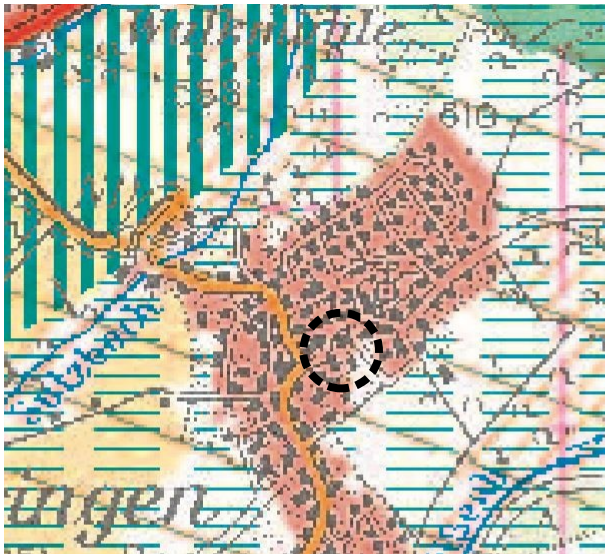


Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan

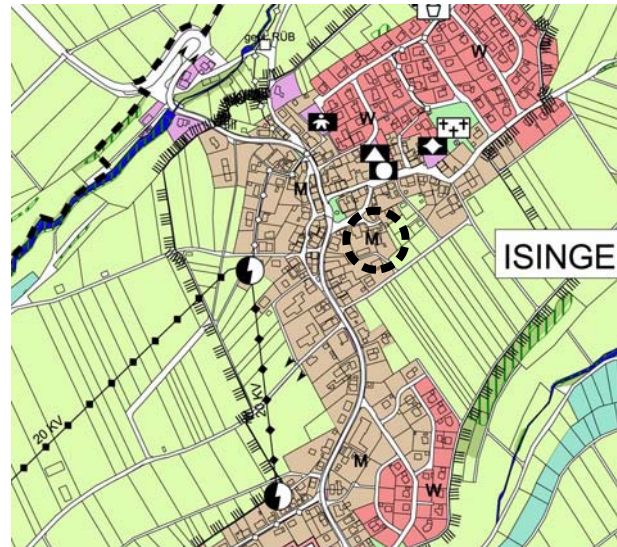


Abb. III-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan wird die Fläche als bestehende Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen. 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
- landwirtschaftliche Schuppen
- Lagerplätze

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

- Wohnnutzung
- landwirtschaftliche Schuppen
- im Süden angrenzend landwirtschaftliche Wiesen- und Ackerflächen

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit der Abrundungssatzung soll das komplette Flurstück Nr. 54/2 dem Innenbereich zugeschrieben werden, um dem Eigentümer auf dem gesamten Flurstück die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung zu schaffen. Somit kann das bereits errichtete Gebäude in diesem Bereich bestehen bleiben.

V. Städtebauliche Konzeption

1. Verkehrliche Erschließung

1.1. Äußere Erschließung

Das Flurstück wird über die vorhandene „Hofenstraße“ im Norden erschlossen.

1.2. Innere Erschließung

Eine Erschließung innerhalb des Plangebiets ist nicht vorgesehen.

2. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt über die bereits vorhandenen Kanäle und Leitungen.

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 Biotop, 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 Biotop

Durch die geplante Einbeziehung in den Innenbereich werden private Grünflächen überplant. Dabei handelt es sich um eine selten bewirtschaftete, nährstoffreiche und artenarme Fettwiese mittlerer Standorte.

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 Quellfassungen 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 von Wohngebäuden, 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. 54/2. Auf dem Flurstück befinden sich derzeit Wohngebäude, Garagen und landwirtschaftliche Schuppen. Die Restflächen werden als private Grünfläche (Garten) genutzt. Im Nordosten befinden sich vereinzelt Obstgehölze. Diese werden jedoch von dem Gebäude nicht tangiert. Das Gebiet ist durch die Bepflanzung und der topographischen Lage 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 Isingen bereitet die bauliche Nutzung des kompletten Flurstücks Nr. 54/2 vor, sodass Wohngebäude und landwirtschaftliche Schuppen errichtet werden können.

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 zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird, solange keine Gehölzrodungen und Gebäudeabbrisse stattfinden. Müssen Bäume gefällt werden oder Gebäude zurückgebaut werden, so sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu beachten.

- Baumfällungen sind außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse und der Vogelbrutzeit vorzunehmen (nicht im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober).
- Vor Eingriffen an den Gebäuden muss durch eine fachkundige Person festgestellt werden, ob eine Nutzung durch Fledermäuse als Wochenstubenquartier in den Dachstühlen vorliegt.
- Die an zu rodenden Bäumen oder abzureißenden Gebäuden angebrachten Nistkästen sind zuvor im Geltungsbereich neu zu verhängen.
- Der Baum mit der Mulmhöhle sollte zum Schutz sich darin evtl. entwickelnder Käferlarven erhalten bleiben. Ist dies nicht möglich, so muss der Stamm bodennah abgesägt und an einem ungestörten Ort aufgestellt werden, so dass die Tiere ihre Entwicklung zum Adulttier abschließen können.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

VII. 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 Wohngebäude 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.

VIII. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 30.08.2018

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 09.11.2018 für die Sitzung am 20.12.2018

Bearbeiter:

Joschka Joos



Dettenseer Str. 23

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

.....
Thomas Miller (Bürgermeister)