

Fertigung:.....

Anlage:.....2.....

Blatt:.....1 - 9.....

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Muckenschopfer Straße"

der Stadt Rheinau - Memprechtshofen (Ortenaukreis)

1 Grund der Planaufstellung

Im Nordosten des Stadtteils Memprechtshofen will der Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 307 auf einer Teilfläche von ca. 631 m² im Anschluss an die Bebauung östlich der Muckenschopfer Straße eine Wohnbebauung errichten.

Die zu bebauende Fläche liegt gegenüber der bestehenden Bebauung an der Muckenschopfer Straße und ist im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche ausgewiesen.

Die Erschließung des geplanten Bauvorhabens ist über die Muckenschopfer Straße, über die auch die benachbarte und gegenüberliegende Bebauung erschlossen wird, gesichert.

Die Planungsfläche befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Eine Außenbereichssatzung existiert in diesem Bereich nicht.

Nach § 35 Abs. 1 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich u.a. um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nrn. 1 bis 8 BauGB handelt. Die Planung sieht vor, ein privates Wohngebäude zu errichten. Dies erfüllt keine der Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 Nrn. 1 bis 8 BauGB.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist deshalb nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Danach kann ein Vorhaben zugelassen werden, wenn u.a. dessen Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Allerdings ist eine Ausweitung einer nicht privilegierten Wohnbebauung in den Außenbereich mit den städtebaulichen Zielen ohne eine geordnete städtebauliche Planung nicht in Einklang zu bringen.

Deshalb sollen durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Fläche geschaffen werden.

Die Außenbereichsflächen, die in den Ortsteil durch die Einbeziehungssatzung einbezogen werden sollen, sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt. Insbesondere ist die gegenüber liegende Straßenseite bereits bebaut.

Die Voraussetzungen für die 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 bestehen (s. auch Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag).

Das Aufstellungsverfahren wird nach den Regeln des § 34 BauGB durchgeführt unter Anwendung von § 13 BauGB.

1.1 Verfahren

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt unter Anwendung der Vorgaben im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da 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 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

2 Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

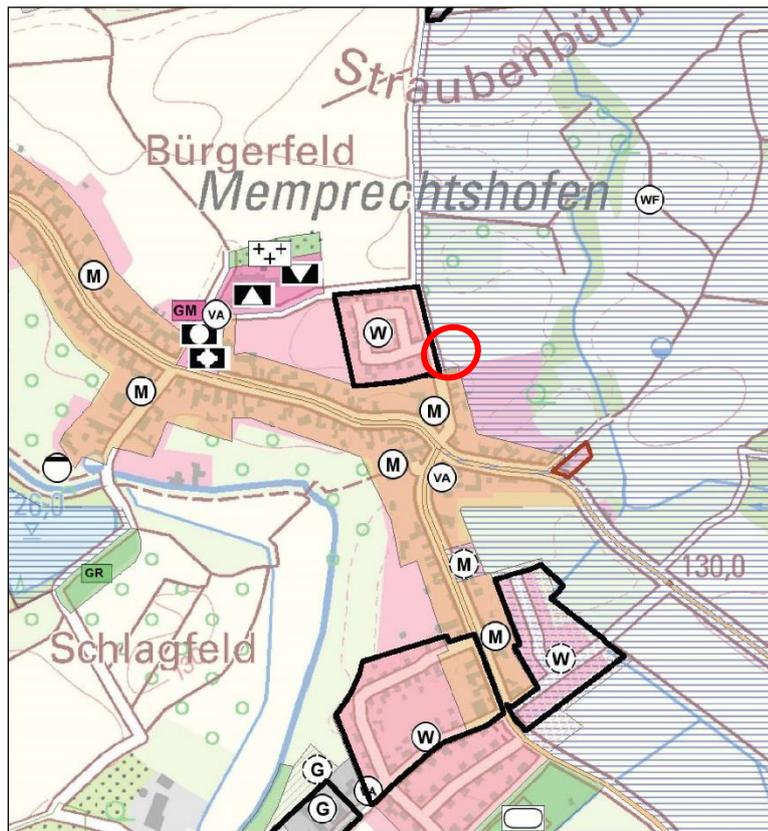
Das Planungsgebiet mit ca. 631 m² befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Membrechtshofen an der Muckenschopfer Straße. Die Fläche liegt im Außenbereich.

Der Geltungsbereich dieser Einbeziehungssatzung umfasst eine Teilfläche des Flst.Nr. 307.

3 Übergeordnete Planung

Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinau als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen (Stand: FNP 2025 - 1. Änderung, wirksam seit 09.11.2018).

Planausschnitt: FNP Rheinau

Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 11.05.2020

Die Einbeziehungssatzung entwickelt sich somit derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist deshalb erforderlich.

4 Planungskonzept

Ausgangspunkt ist der Wunsch nach einer Bebauung des im Außenbereich liegenden Grundstücks. Für das Grundstück Flst.Nr. 307 in direktem Anschluss an die vorhandene Bebauung wurde bereits eine konkrete Planung für ein Wohngebäude mit Garage erstellt.

Da eine nicht privilegierte Bebauung im Außenbereich nicht zulässig ist, wird diese Einbeziehungssatzung aufgestellt.

Mit der zeichnerischen Darstellung der Baufläche im Plan können nahezu alle erforderlichen Festsetzungen getroffen werden. Textliche Vorgaben werden in der Satzung im Einzelnen aufgeführt.

Mit der Einbeziehungssatzung wird eine Bebauung ermöglicht. Dabei werden Festsetzungen nur im unbedingt erforderlichen bzw. gewünschten Umfang festgesetzt. Nicht festgesetzte Punkte (z.B. Art und Maß der Bebauung) sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, also entsprechend der umgebenden Bebauung.

Gemäß dem Entwurf für das Grundstück Flst.Nr. 307 vom August 2020 sind vorgesehen:

- 1 Wohngebäude mit Satteldach
- 1 Garage und Technikraum mit Flachdach - begrünt

Für die Erweiterungsflächen sollen möglichst wenig Vorgaben festgelegt werden, um entsprechend dem jeweiligen Bauvorhaben individuell und gezielt auf der Grundlage von § 34 BauGB eine Beurteilung vornehmen zu können. Dennoch werden - im Hinblick auf Orts- und Landschaftsbild, aber auch naturschutzrechtliche Belange - Vorgaben für die Erweiterungsflächen (Einbeziehungssatzung) festgelegt.

Planausschnitt: Luftbild mit Geltungsbereich



In das Plangebiet einbezogen wird ein 40 m tiefer Grundstücksanteil. Damit soll Platz für Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden.

Baugrenze

Es wird eine vordere und rückwärtige Baugrenze für die Wohngebäude festgelegt. Diese orientiert sich an der bestehenden Bebauung.

Wandhöhe

Die Wand- und Firsthöhe wird begrenzt.

Dachformen und Dachbegrünung

Für den Hauptbaukörper wird als zulässige Dachform das Satteldach SD festgelegt.

Nebenanlagen und Garagen etc., die auch mit Flachdach zulässig sind, müssen bis zu einer Dachneigung von 6° begrünt werden. Solaranlagen sind aber zulässig.

§ 34 BauGB

Die Beurteilung der Bauvorhaben im Erweiterungsbereich 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.

Wasserwirtschaftliche Belange

Das gesamte Gelände liegt gemäß den Hochwassergefahrenkarten außerhalb der festgelegten HQ₁₀₀- und HQ_{extrem}-Bereiche.

5 Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag

5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden, zu vermeiden, zu minimieren bzw. durch Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Eine Bilanzierung der Eingriffe/Ausgleichsmaßnahmen wird in den Naturschutzrechtlichen Fachbeitrag nach § 2a BauGB aufgenommen.

Der erforderliche Ausgleich wurde in der Satzung festgesetzt.

5.2 Artenschutz

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Die Berücksichtigung des Artenschutzes erfolgt im Naturschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Eine Artenschutzrechtliche Bewertung wurde von sfm bereits durchgeführt. Verbotstatbestände konnten ausgeschlossen werden.

6 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die ausgebaute Muckenschopfer Straße - über die auch das angrenzende Baugebiet Grafenbühnd erschlossen wird - gesichert.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Muckenschopfer Straße vorhanden.

Die Entwässerung des Baugrundstücks wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft.

Das Grundstück wird durch den Eigenbetrieb Stadtwerke Rheinau erschlossen. Die Erschließung soll im Zuge der Erschließungsarbeiten anderer Sparten gemeinsam erfolgen.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche:	ca.	631	m ²
Baufläche	ca.	631	m ²

8 Hinweise

8.1 Abwasserentsorgung

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung soll an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

Das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, weist i.d.R. darauf hin, dass gemäß § 55 WHG Abs. 2 Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Daher ist im Zuge der weiteren Planung zu prüfen, welche Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung hier realisiert werden können (z.B. durchlässige Flächenbefestigung, Gründächer). In diesem Zusammenhang wird verwiesen auf die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW.

8.2 Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen

Es wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durch die LBA Luftbildauswertung GmbH durchgeführt.

Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden.

Am 05.10.2020 wurde ein Ortstermin durchgeführt.

Nach dem Ortstermin wurde die belastete Fläche ca. 420 m² für das Einfamilienhaus eingemessen und durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg sondiert. Bei der Oberflächensondierung wurde ein Eisen-detektor vom Typ Vallon EL 1302 D1 auf Suchstufe 4-5 eingesetzt und es wurde keine Munition gefunden.

Die Untersuchungsfläche wurde eingemessen und in das Geoinformationssystem des KMBD übernommen.

Es wurde nach dem heutigen Stand der Technik gearbeitet. Nach den Messergebnissen und nach den Erfahrungen des KMBD ist auf der überprüften Fläche nicht mehr mit Kampfmitteln zu rechnen; eine Gewähr für absolute Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht übernommen werden.

8.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Ortenau-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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8.4 Landwirtschaft

Es ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) zu rechnen.

8.5 Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Fundament 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.

8.6 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen vor.

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.

8.7 Abfallwirtschaft

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

8.8 Telekommunikationsleitungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

8.9 Gartenflächen

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke (Gartenflächen) sollten begrünt und insektenfreundlich gestaltet werden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge/Zufahrten/Abstellplätze und Terrassen.

Bei der Bepflanzung sind vorwiegend standortheimische Gehölze zu verwenden.

Freiburg, den 20.05.2020 BU-ta-ba
10.08.2020 BU-ba
02.09.2020 BU-ba
16.12.2020 BU-ta

📄 128Beg04.docx

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

.....
Planer

Ausgefertigt: _____

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rheinau übereinstimmen.

Rheinau, den

.....

Michael Welsche, Bürgermeister