

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	X/0942
	Verantwortlich:	Roland Mündel
	Geschäftszeichen:	

Erlass einer Ergänzungssatzung "Altrheinstraße" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB im Stadtteil Rheinbischofsheim

hier:

- a) Billigung des Entwurfs der Ergänzungssatzung
- b) Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- c) Beschluss zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Beratungsfolge			
Gremium	Termin	Öff.-Status	Ergebnis
Gemeinderat	26.01.2022	öffentlich	Entscheidung

Beschlussantrag

Der Gemeinderat berät in der Angelegenheit und

- billigt den Entwurf der Ergänzungssatzung,
- beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

und

- beschließt die Information der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen	x	Nein	Ja	Höhe:	
Haushaltsmittel stehen bereit		Nein	Ja	Höhe:	
Überplanmäßige/Außerplanmäßige Mittel erforderlich		Nein	Ja	Höhe:	
Folgekosten		Nein	Ja	Höhe:	

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen

Sachverhalt und Erläuterungen:

Erfordernis der Planausstellung

Auf dem Grundstücken Flst.Nrn. 1284 und 1285/1 an der Altrheinstraße soll ein Wohnhaus und eine Garage errichtet werden. Die beabsichtigte Baufläche befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Der Ortschaftsrat Rheinbischofsheim hat in seiner Sitzung vom 28.04.2021 der Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Altrheinstraße“ mit der Maßgabe die Grundstücksgrenze auf das notwendige Maß zu reduzieren zugestimmt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 872 m².

Direkt angrenzend wurde für das Flst.Nr. 99/2 im vergangenen Jahr eine Einbeziehungssatzung aufgestellt.

Bei den mit Hilfe einer Ergänzungssatzung einzubeziehenden Flächen muss es sich um Flächen handeln, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Die einzubeziehenden Flächen müssen außerdem durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein, so dass aus dem angrenzenden Bereich die Zulassungskriterien für die einzubeziehenden Außenbereichsflächen entnommen werden können. Die Ergänzungssatzung verleiht der bezeichneten Fläche die Qualität als Innenbereichsgrundstück im Sinne des § 34 BauGB.

Mit der Ergänzungssatzung wird eine Bebauung ermöglicht. Da durch das Planungsgebiet der Ortsrand von Rheinbischofsheim vervollständigt wird, ist es notwendig, Festsetzungen zu der Zahl der Vollgeschosse und der Dachform zu treffen. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Für das Hauptgebäude sind Walmdächer und Satteldächer mit DN 15-30° zulässig. Bei Satteldächern muss die Neigung beidseitig des Firstes gleich sein.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse bei Wohngebäuden ist auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Wohngebäude dürfen eine max. Firsthöhe von 8,60 nicht überschreiten.

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den entsprechenden gekennzeichneten Flächen zulässig

Damit sich die Problematik des ruhenden Verkehrs nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen verlagert, wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohngebäude mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist durch die Altrheinstraße verkehrlich erschlossen. Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung erfolgt über die Altrheinstraße sowie über die Weiherstraße

Verfahren

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt analog zu einem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung der Satzung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Naturschutz

Um die Belange des Naturschutzes zu prüfen, wurde durch das Büro IUS Weibel & Ness eine Habitatpotentialanalyse, artenschutzrechtliche Beurteilung sowie naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz durchgeführt.

Es wird festgestellt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht eintreten und die Anforderungen des § 44 (5) Bundesnaturschutzgesetz erfüllt werden.
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen müssen die gesetzlichen Rodungszeiten eingehalten werden.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

In der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden mit insgesamt 5.485 Ökopunkte ermittelt.

Der Kompensationsbedarf soll durch die Obstbaumpflanzung im Geltungsbereich und der Anlage einer Obstwiese auf den nördlich angrenzenden Flurstücken voll-ständig erbracht werden.

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet der Ergänzungssatzung als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird mit Abschluss des Verfahrens der Ergänzungssatzung auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Von Seiten der Verwaltung wird aus städtebaulicher Sicht die Einleitung des Verfahrens zum Erlass der Ergänzungssatzung „Altrheinstraße“ befürwortet.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.

Der Ortschaftsrat Rheinbischofsheim hat in seiner Sitzung vom 20.12.2021 dem Gemeinderat die Aufstellung der Einbeziehungssatzung empfohlen.

Anlagen:

A01 Satzungsentwurf

A02 zeichnerische Teil

A03 Begründung

A04 Habitatpotentialanalyse, artenschutzrechtliche Beurteilung sowie Eingriffs-Ausgleichsbilanz

A05 Übersichtskarte