

Stadt Rheinau – Stadtteil Rheinbischofsheim

Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Altrheinstraße II“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 04.04.2022

Begründung (Entwurf, erneute Offenlage)

1 / 8

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung der Ergänzungssatzung
- 2.0 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht
- 3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben
 - 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung
 - 3.2 Verbindliche Bauleitplanung
- 4.0 Beschreibung des Plangebiets
 - 4.1 Bestand - Lage, Bebauung, Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 4.2 Planungskonzept
- 5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen
 - 5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.2 Örtliche Bauvorschriften
- 6.0 Umlegung und Kosten

1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung der Ergänzungssatzung

Im Stadtteil Rheinbischofsheim der Stadt Rheinau soll auf den Flurstücken Nr. 1284 und 1285/1 ein Wohnhaus und eine Garage errichtet werden.

Direkt angrenzend für das Flurstück Nr. 99/2 wurde im vergangenen Jahr eine Einbeziehungssatzung aufgestellt. Zum damaligen Zeitpunkt war noch nicht erkennbar, dass es einer weiteren Satzung bedarf, um den Ortsrand in diesem Bereich abschließend zu definieren.

Aus städtebaulicher Sicht macht die erweiterte Arrondierung jedoch insbesondere im Hinblick auf die Bebauung des gegenüberliegenden Gebiets „Großmühlgarten“ Sinn und stellt die abschließende Arrondierung am Ortsrand dar.

Da die nun durch das Vorhaben betroffenen Grundstücke im Außenbereich liegen und auch im Flächennutzungsplan nicht mehr der angrenzenden Mischgebietsfläche zugeordnet werden können, muss erneut Planungsrecht geschaffen werden, um das Vorhaben zu verwirklichen.

Mit Hilfe einer Ergänzungssatzung können diese Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind, unabhängig von den Inhalten des Flächennutzungsplans einbezogen werden (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

Die vorliegende Ergänzungssatzung enthält die notwendigen städtebaulichen Regelungsinhalte, um die zukünftige Nutzung sicherstellen zu können und den Entwicklungsspielraum am Ortsrand zu definieren. Die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung orientieren sich dabei an der Bebauung in der Umgebung.

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.

Weiter sind folgende Kriterien zu erfüllen:

- 1. Die Abrundung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.*

Die einzubeziehenden Flurstücke sowie die angrenzenden Bereiche sind durch gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung geprägt. Die Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit durch einen Neubau und damit die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur wird aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll erachtet.

Die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich ist durch die Ausweisung des Neubaugebiets „Großmühlgarten“ im Süden ohnehin abgeschlossen – weitere Entwicklungsflächen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen. Insofern rundet die Ergänzungssatzung die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich ab.

- 2. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht begründet sein.*

Städtebauliche Satzungen nach § 34 BauGB sind gemäß Anlage 1, Nr. 18.4.2 des UVPG (bei einer Größe bis 0,5 ha) von der Pflicht einer förmlichen Umweltprüfung ausgenommen. Da der Geltungsbereich eine Größe von 872 m² hat, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

3. *Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.*

Das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“ umfasst die Gebiete der natürlichen Lebensraumtypen des Anhangs I (FFH-Arten), die Habitate der Arten des Anhangs II (FFH-Gebiete) der 92/43/EWG Richtlinie (FFH-Richtlinie) sowie der Vogelschutzgebiete (SPA) nach Vogelschutz-Richtlinie (79/409/EWG). Die genannten Grundstücke einschließlich seines näheren Umfelds tangieren keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete), so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts sind auf dem genannten Grundstück nicht vorhanden. Das nördlich angrenzende Grundstück wird ausschließlich ackerbaulich bzw. für den Erwerbsgartenbau genutzt.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 872 m², liegt im Nordwesten des Stadtteils Rheinbischofsheim. Durch die Bebauung wird der zukünftige und abschließende Ortsrand definiert.



2.0 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht

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).

Um die Belange des Naturschutzes zu prüfen, wurde durch das Büro IUS Weibel & Ness eine Habitatpotentialanalyse, artenschutzrechtliche Beurteilung sowie naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz (November 2021) 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.

Schutzgut Boden

Bei dem Boden im Geltungsbereich handelt es sich um eine Gley-Parabraunerde auf Niederterrassenschottern. Da der Boden im Zuge der Baumaßnahmen versiegelt bzw. durch gärtnerische Nutzung verdichtet wird, entsteht ein Kompensationsbedarf. Dieser wurde durch das Büro IUS ermittelt und als Externe Ausgleichsmaßnahme in der Ergänzungssatzung festgelegt.

Schutzgut Pflanzen / Tiere

Es erfolgt keine Inanspruchnahme von Gehölzbeständen oder anderen Pflanzflächen, eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen ist also nicht zu erwarten.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu beurteilen, wurde eine arten- und naturschutzrechtliche Beurteilung erstellt.

Schutzgut Wasser

Ein Eingriff in das Schutzgut Wasser ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden nicht erwartet.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein, das Ortsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch

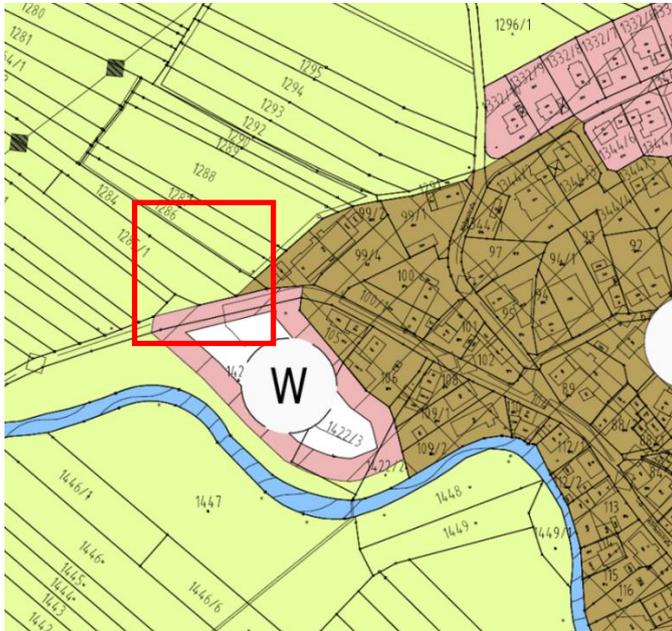
Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist nicht zu erwarten, da die Ergänzungssatzung keine Vorhaben regelt, die Beeinträchtigungen von Menschen (wie zum Beispiel Lärm) verursachen.

Sach- und Kulturgüter

Es befinden sich keine Sach- und Kulturgüter im Regelungsbereich der Einbeziehungssatzung, insofern ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung



Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Rheinau, ohne Maßstab

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

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

4.0 Beschreibung des Plangebiets

4.1 Bestand

Das Planungsgebiet selbst ist unbebaut, grenzt aber im Süden und Osten direkt an vorhandene Bebauung an.

Lage

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten des Stadtteils Rheinbischofsheim.

Bebauung

Im Umfeld des Planungsgebiets herrscht eine Bebauung mit Einzelhäusern vor, die straßenseitig weitgehend zweigeschossig in Erscheinung treten.

Östlich des Plangebiets befinden sich derzeit zwei Wohnhäuser, mehrere Garagen sowie ein Bäckereibetrieb. Den Gebäuden zugeordnet sind befestigte, überwiegend gepflasterte Hofflächen und Zufahrten. Die verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch angelegt.

Im Süden des durch die Ergänzungssatzung definierten Bereichs befindet sich das Bebauungsplangebiet „Großmühlgarten“ (2007), das mittlerweile komplett bebaut ist. Westlich und nördlich des Planungsgebiets schließt sich die freie Feldflur an.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

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

4.2 Planungskonzept

Durch die vorliegende Ergänzungssatzung soll für das im Außenbereich liegenden des Planungsgebiet Planungsrecht geschaffen und dadurch die konkret geplante Maßnahme zur Wohnnutzung ermöglicht werden.

Nachdem der Geltungsbereich unmittelbar an die Landschaft angrenzt und den nordwestlichen Ortsrand von Rheinbischofsheim darstellt, kommt dem Areal eine wichtige Funktion hinsichtlich der Ortsbildprägung zu. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die bauliche Entwicklung in diesem Bereich so zu steuern, dass der vorhandene Ortsrand sowie die dörfliche Charakteristik erhalten bzw. angepasst entwickelt werden kann. Entsprechend erfolgt auch eine Randeingrünung.

5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

Die *Art der baulichen Nutzung* wird mit WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei wird die genaue Definition der zulässigen Nutzungen nach § 4 BauNVO so vorgenommen, dass nur Nutzungen zulässig sind, die sich mit der Umgebung des Plangebiets vertragen und im Plangebiet selbst angestrebt sind. So sind nur Wohngebäude zugelassen.

Dagegen werden Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ausgeschlossen. Die genannten Nutzungen entsprechen nicht der gewünschten Nutzungsart und vertragen sich städtebaulich nicht mit der Umgebung, die durch Wohnen und nichtstörendes Gewebe geprägt ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird das *Maß der baulichen Nutzung* durch die Höhe der baulichen Anlagen definiert. Dies ist ausreichend, um das gewünschte Maß an Steuerung der Grundstücksausnutzung zu erreichen. So sind Wohngebäude mit einer Firsthöhe von maximal 8,60 m zulässig.

Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe üNN (131,48 m üNN), die der Bestandshöhe der Altrheinstraße in Fahrbahnmitte im Bereich der Einfahrt zu Flurstück Nr. 1284 entspricht.

Die *überbaubaren Grundstücksflächen* sind über Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Dabei wird lediglich die hintere Baugrenze in nördlicher und westlicher Richtung definiert, um ein zu starkes Hineinrücken einer Bebauung in den Außenbereich zu verhindern.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, wird eine Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung festgesetzt, so muss die Rodung der Gehölze im Winterhalbjahr zwischen 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Damit wird sichergestellt, dass keine Brutaktivitäten von Vögeln stattfinden.

Außerdem werden Festsetzungen zu Lichtemissionen aufgenommen, da der Geltungsbereich für Fledermäuse als Jagdhabitat in Frage kommt.

Die direkte Nachbarschaft zu einem Gewerbebetrieb (Bäckerei Schmidt GmbH) erfordert die Festsetzung von passivem Schallschutz nach DIN 4109.

Die vorliegende Ergänzungssatzung muss gewährleisten, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte ohne zusätzliche Aufwendungen des Bäckereibetriebes eingehalten werden können – Basis für die Betrachtung und die daraus resultierende Festsetzung zum passiven Lärmschutz war das Gutachten des Ingenieurbüros Rink für das direkt benachbarte Baugebiet „Großmühlgarten“. Dort wurde eine Überschreitung der zulässigen Werte „nachts“ festgestellt.

Folgerichtig müssen die im Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung zu errichtenden Gebäude die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die zum Bäckereibetrieb orientiert sind, entsprechend der DIN 4109 errichten. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend nachzuweisen.

Durch die Festsetzung von *Pflanzgeboten* soll die Gestaltung der Übergänge zur freien Landschaft definiert werden. Außerdem dient das Pflanzgebot am westlichen, nördlichen und östlichen Gebietsrand als Immissionsschutzstreifen gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung, entsprechend wird die Pflanzung einer zwei- bis dreireihigen Hecke festgesetzt.

Alle Baum- und Gehölzpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Innerhalb dieser Pflanzgebote sind Nebenanlagen und Garagen bis zur hinteren Baugrenze zulässig, die Abschirmwirkung wird dann durch die bauliche Anlage erzielt.

Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung

Neben den Pflanzgeboten ist für die durch das Planungsgebiet verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ein externer Ausgleich notwendig. In der „Habitatpotentialanalyse, artenschutzrechtliche Beurteilung sowie naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz“ (IUS WEIBEL & NESS, November 2021) sind die Bilanzierung und der externe Ausgleichsbedarf genau beschrieben und verortet.

Der Ausgleich wird planextern, nördlich des Geltungsbereichs „Altrheinstraße II“, durch die Anlage einer Streuobstwiese auf den Flurstücken 1284 und 1285/1, Gemarkung Rheinau, festgesetzt. Dazu müssen auf der Fläche mindestens acht Hochstamm-Obstbäume (Apfel, Birne) gepflanzt werden.

Mit Anlage einer Streuobstwiese nördlich des Geltungsbereichs wird damit ein deutlich höherer Biotopwert erzielt und der rechnerische Nachweis der vollständigen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erbracht.

Obstwiesen sind charakteristische Bestandteile der dörflichen Kulturlandschaft der Oberrheinebene. Durch die extensive Pflege stellen Obstwiesen einen wertvollen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar. Sie tragen darüber hinaus als raumgliedernde Elemente zur Aufwertung der Landschaft und ihres Erholungswertes bei.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

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.

6.0 Umlegung und Kosten

Der Gemeinde entstehen keine Kosten bei der Umsetzung der Einbeziehungssatzung.

Rheinau, den

Michael Welsche, Bürgermeister


planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

kinzigtalstraße 11 | 77799 ortenberg
fon 0781 – 20554302
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser