

Landkreis: Schwäbisch-Hall
Gemeinde: Mainhardt
Gemarkung: Bubenorbis

ENTWURF

Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und örtliche Bauvorschriften

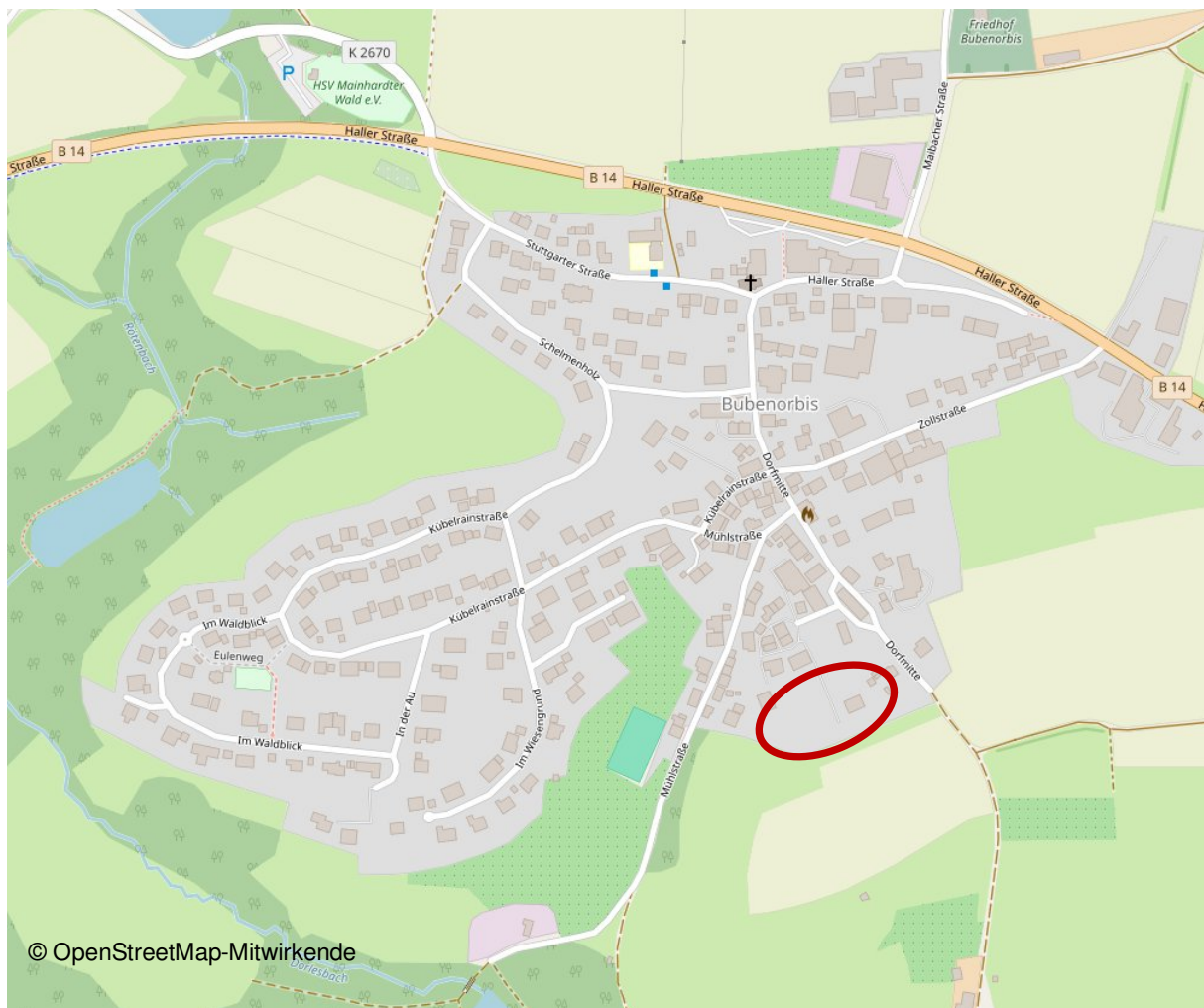
Sandäckerweg

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Bubenorbis, zwischen den Straßen „Dorfmitte“ und „Mühlstraße“. Der Planbereich schließt im Norden, Osten und Westen an die bestehende Bebauung an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 15, 18/1, 20/1 1072, und 1073 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 14/2, 18/8, 19, 1070 und 1071 (vgl. nachstehenden Übersichtsplan).



2. Erfordernis der Planaufstellung

Am südlichen Ortsrand von Bubenorbis, zwischen der Mühlstraße und der Straße „Dorfmitte“ besteht eine verworrene Erschließungssituation und ungeordnete städtebauliche Gemengelage. Hinzu kommt, dass der südliche Ortsrand mehrere Lücken in der Bebauung aufweist. Um die bestehende Situation städtebaulich zu ordnen, nutzt die Gemeinde Mainhardt verschiedene Planungsinstrumente. Eines dieser Instrumente ist die vorliegende Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, die der Schließung der Bebauungslücken am Ortsrand dienen soll, indem Flächen in den Innenbereich des Teilorts Bubenorbis miteinbezogen werden.

Die vorliegende Baulandentwicklung führt teilweise zum Verlust von derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen fließt mit entsprechender Gewichtung in die bauleitplanerische Abwägung ein. Aufgrund der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden. Für vorhandene, ausschließlich in Privateigentum liegende, innerörtliche Potentialflächen fehlt aktuell die Mitwirkungsbereitschaft seitens der Eigentümer. Entwicklungsmöglichkeiten sind daher kurz- bis mittelfristig nicht gegeben. Die geplante Bebauung stellt eine städtebaulich sinnvolle Abrundung dar. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb erforderlich und unvermeidlich, wenn kurzfristig ein Beitrag zur Bedarfsdeckung im Wohnungsbau geleistet werden soll. Die Flächeninanspruchnahme fällt mit ca. 3900 m² relativ gering aus. Zudem nimmt die landwirtschaftliche Nutzung nur einen geringen Teil dieser Fläche ein, sodass die sich aus dem Flächenverlust ergebende Betroffenheit der landwirtschaftlichen Belange entsprechend gering ist.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend anzupassen.

4. Momentane Nutzung

Die Flächen werden teilweise als Grünland oder Hausgärten genutzt. Sie sind vereinzelt mit Haupt- und Nebengebäuden bebaut.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel der vorliegenden Satzung ist es, die durch die umgebende Bebauung geprägten Flächen in den Bebauungszusammenhang des südöstlichen Ortsrandes von Bubenorbis einzubeziehen und als Innenbereich gem. § 34 BauGB festzulegen.

Um bezüglich der für Satzungen nach § 34 (4) BauGB zulässigen Regelungsdichte hinter einem Bebauungsplan zurückzubleiben, wird das Maß der getroffenen Festsetzungen auf das zur Steuerung der Bebauung erforderliche Mindestmaß reduziert.

Zur Steuerung der Höhe der baulichen Anlagen werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen als Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Zusammen mit der festgesetzten Dachform und Dachneigung ist eine zweigeschossige Bebauung (EG + DG) möglich. Dies entspricht im Wesentlichen der umgebenden Bebauung.

Bei der Beurteilung von Bauvorhaben sind, über die in der Satzung getroffenen Festsetzungen hinaus, die Kriterien nach § 34 BauGB („einfügen“) anzuwenden. Dabei wird für die Umgebung eine Nutzung als dörfliches Wohngebiet angenommen.

6. Erschließung

Die Erschließung der Bestandsbebauung im Gebiet Sandäcker erfolgt aktuell ungeordnet über Privatflächen und unbefestigte Wege. Im Zuge der Neuordnung des Gebiets ist der Ausbau einer neuen Wohnstraße geplant, die dann auch der Erschließung der Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden Satzung dienen wird.

7. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 88 Ar
-------------------------------	-----------

8. Voraussetzungen zum Erlass einer Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB / Anwendung des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Die vorliegende Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB ist mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung vereinbar, da die überplanten Flächen durch die bauliche Nutzung sowohl der angrenzenden als auch der einbezogenen Grundstücke entsprechend vorgeprägt sind. Die Satzung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder nach Landesrecht (LUVPG) unterliegen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden, die Verfahrensbeteiligung erfolgt in diesem Sinne in der Form einer einmonatigen Veröffentlichung im Internet mit zusätzlicher öffentlicher Auslegung bzw. der parallelen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereichs wird eine erneute Veröffentlichung im Internet mit paralleler Beteiligung der Behörden durchgeführt.

9. Auswirkungen der Planung (E/A-Bilanzierung, Umweltbericht)

Gemäß § 34 (5) Satz 2 BauGB sind für Einbeziehungssatzungen die Regelungen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs anzuwenden. Aufgrund der Geringfügigkeit des zu erwartenden Eingriffs wird im vorliegenden Fall auf eine zahlenmäßige E/A-Bilanzierung verzichtet und die Thematik stattdessen verbal-argumentativ abgearbeitet.

Durch die Bebauung kommt es im Plangebiet zu einer Versiegelung des Bodens und in einigen Bereichen zu einem dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen, insbesondere bei den durch Gebäude in Anspruch genommenen Flächen. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes befinden sich stark versiegelte Flächen, die Teil des dortigen landwirtschaftlichen Betriebs sind. Die Betroffenheit naturschutzrechtlicher Belange ist dennoch als geringfügig einzustufen, da wenige Gebäude zu erwarten sind und daher nur eine geringe Fläche vollständig versiegelt wird.

Zur Minimierung von Eingriffen in den Boden- und Wasserhaushalt sind Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig auszuführen. Zusätzlich wird eine Eingrünung der baulichen Anlagen gegenüber der freien Landschaft zwingend vorgeschrieben und ein flächiger Pflanzzwang in Abhängigkeit der Grundstücksgröße festgesetzt. An den im Lageplan vorgesehenen Standorten sind heimische Laubgehölze zu pflanzen.

Die E/A-Bilanz dürfte aufgrund der Festsetzungen nahezu ausgeglichen sein. Ein eventuell verbleibendes Defizit wird gegenüber einer städtebaulich sinnvollen Abrundung des Ortsrandes zurückgestellt bzw. bauleitplanerisch abgewogen.

Eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht ist gem. § 34 (5) Satz 4 (2. Halbsatz) BauGB nicht erforderlich, der Einbeziehungssatzung ist lediglich eine Begründung mit Angabe von Ziel, Zweck und wesentlichen Auswirkungen beizufügen.

Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Betroffenheiten wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

gefertigt:

Untergruppenbach, den 31.01.2024/27.11.2024

anerkannt:

Gemeinde Mainhardt

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Damian Komor, Bürgermeister

Anlagen der Begründung:

Anlage 1: Kurzprotokoll zur artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung

bearbeitet durch:

roosplan

Adenauer Platz 4

71522 Backnang

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Prüfung

bearbeitet durch:

roosplan

Adenauer Platz 4

71522 Backnang