

Einbeziehungssatzung "Ortenaustraße 61" in Willstätt-Hesselhurst

Begründung Entwurf

Stand: 22.12.2020

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|---|
| 1 | Erfordernis der Planung | 3 |
| 2 | Ziele und Zwecke der Satzung | 4 |
| 3 | Verfahren | 4 |
| 4 | Eingriff- / Ausgleich | 5 |
| 5 | Plangebiet..... | 5 |
| 5.1 | Räumlicher Geltungsbereich..... | 5 |
| 6 | Bestand..... | 6 |
| 6.1 | Wasserschutzgebiet..... | 6 |
| 6.2 | Grundwasserstände / Grundwasserschutz..... | 6 |
| 7 | Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen | 7 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO)..... | 7 |
| 7.2 | Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)..... | 7 |
| 7.3 | Wohneinheiten | 7 |
| 7.4 | Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden. Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)..... | 7 |
| 7.5 | Eingriff- / Ausgleich - Kompensation | 8 |
| 8 | Verfahrensvermerke | 8 |
| 9 | Rechtscharakter..... | 9 |

1 Erfordernis der Planung

Grundsätzlich wird der Innenbereich gemäß § 34 BauGB so definiert, dass es einen Bebauungszusammenhang geben muss. Zu diesem Zusammenhang gehören bauliche Anlagen, die optisch wahrnehmbar und prägend sind, wobei hier nur Baulichkeiten heranzuziehen sind, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Sogenannte "Nebenanlagen" (z. B. Gartenhäuser oder landwirtschaftliche Nebengebäude) sind in aller Regel keine Bauten, die ein prägendes Element darstellen und den Innenbereich erweitern.

In den Willstätter Ortsteilen, zu denen auch Hesselhurst gehört, ist oft eine überwiegend noch intakte, historische Bebauung vorzufinden. Diese ist geprägt von straßenständigen Wohngebäuden in Fachwerkbauweise an die sich große, meist querstehende landwirtschaftliche Gebäude (Tabakschöpfe und ähnliches) im rückliegenden Grundstücksbereich anschließen. Durch den landwirtschaftlichen Strukturwandel ist aber ein zunehmender Gebäudeleerstand insbesondere der landwirtschaftlichen Gebäude zu beobachten.

Hinzu kommt, dass der demografische Wandel und der Verlust öffentlicher und privater Einrichtungen und Dienstleistungen in den Orten zu einer unausgewogenen Altersstruktur führen. Verstärkt wird dieses Problem durch die Ausweisung von neuen Bauflächen an den Ortsrändern.

Dieses allgemein verbreitete Problem ländlicher Räume war bereits Inhalt verschiedener Untersuchungen und Projekte zum Thema Nutzungsmöglichkeiten, Nachverdichtung und flächenschonender Planung, aber auch zur Reaktivierung und Belebung der Ortskerne. Hier hat sich gezeigt, dass die Umwandlung rückliegender landwirtschaftlicher Nebengebäude in Wohnbebauung eine städtebaulich sehr gut umzusetzende Möglichkeit der Nachverdichtung darstellt. Hier kann ortskernnah und verträglich neuer attraktiver Wohnraum geschaffen werden.

Baurechtlich ist das in der Regel aber meist nicht unproblematisch, da nach o. g. Definition Nebenanlagen keine Bauten darstellen, die den Innenbereich erweitern. Im Falle der hier vorliegenden Bebauung mit einer durchgehenden winkelförmigen Bebauung, sind die landwirtschaftlichen Gebäudeteile oft größer als das eigentliche Hofgebäude und somit in jedem Fall als prägender anzusehen, weshalb ein Bereich von ca. 40m Bautiefe als Innenbereich betrachtet wird. Dies wurde auch bereits vor Jahren schon seitens der Gemeinde so kommuniziert und praktiziert.

In diesem Bereich sieht die Gemeinde eine sinnvolle Möglichkeit der Nachverdichtung und Umnutzungen leerstehender Gebäude. Dieser Aspekt ist in Zeiten mangelnder Bauplätze grundsätzlich positiv zu bewerten.

Aktuelles Vorhaben

Die Bauherrschaft beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 67, Ortenaustraße 61a in Willstätt-Hesselhurst. Das bestehende Hauptgebäude steht unter Denkmalschutz (Wohnhaus um 1820, zweigeschossig). Der Neubau führt die Struktur eines querstehenden Gebäudes im rückwärtigen Hofbereich fort und passt sich somit in die Örtlichkeit ein.

Das Bauvorhaben soll auf einem Grundstück in Ortsrandlage verwirklicht werden. Es liegt südöstlich der K 5324 und ist das letzte bebaute Grundstück auf dieser Straßenseite. Das Bauvorhaben soll im hinteren Bereich und im Anschluss an die vorhandene Bebauung erfolgen. Die gegenüberliegende Straßenseite ist nach Süden weiter bebaut. Um die Möglichkeit eines einheitlichen Siedlungsabschluss entlang der südlichen Ortsgrenze zu gewährleisten wurde deshalb auch der Geltungsbereich, über den für das aktuelle Bauvorhaben benötigte Bereich hinaus erweitert.

Das Bauvorhaben ist derzeit nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig, da es sich nicht im Innenbereich befindet. Der Bereich ist durch die angrenzende Bebauung im Norden und Westen aber geprägt. Der Ortsrand kann durch eine Bebauung in diesem Bereich sinnvoll abgerundet werden. Hierfür ist die Erstellung einer Einbeziehungssatzung erforderlich.

2 Ziele und Zwecke der Satzung

Die Einbeziehungssatzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

3 Verfahren

Die Einbeziehungssatzung entscheiden im Hinblick auf die Einbeziehung von Außenbereichsflächen über die Eigentumsqualität neu. Deshalb sind verfahrens- und materiell-rechtliche Voraussetzungen dem Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren angeglichen. Bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens entsprechend anzuwenden. Wie im vereinfachten Verfahren kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die Einbeziehungssatzung darf aufgestellt werden, da die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 34 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Auswirkungen nach § 50 BImSchG sind ebenfalls nicht zu beachten.

Es sind weiterhin keine Umstände bekannt, die eine Umweltprüfung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, damit ist auch die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB ist aber eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist zu erfassen, zu bewerten und durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

4 Eingriff- / Ausgleich

Der entstehende Eingriff wurde bewertet, der Kompensationsbedarf ermittelt (siehe Anlage zur Begründung).

Eine öffentliche Erschließung von Baugelände ist nicht Inhalt der Satzung, Gegenstand sind nur private Bauflächen. Der Planbereich ist künftig nach § 34 BauGB zu beurteilen, für eine Bebauung ist zwingend ein Bauantrag zu stellen. Der Nachweis erbrachter Ausgleichmaßnahmen, entsprechend des ermittelten Kompensationsbedarfs, wird deshalb als Auflage in das Baugenehmigungsverfahren übertragen. Der Nachweis des erfolgten Ausgleichs ist im Zuge des Bauantrags, vor Erteilung der Baugenehmigung zu erbringen.

5 Plangebiet

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Ortenaustraße 61, Willstätt-Hesselhurst“ sowie für die entsprechend geltenden örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO sind im Lageplan vom 24.09.2020 dargestellt.

Die Flurstücke Nr. 67 und 665 liegen mit Teilflächen im Planungsgebiet.



Die Flächen befinden sich in Privateigentum.

6 Bestand

6.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangbiet liegt im Bereich der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Kehl Süd“ der Wassergewinnungsanlage der Stadt Kehl. Die Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet ist zu beachten.

6.2 Grundwasserstände / Grundwasserschutz



Abbildung 1: Auszug aus der Grundwassergleichenkarte der Gemeinde Willstätt

Die Grundwassergleichenkarte zeigt, dass für die maßgebenden Grundwasserstände die Messstelle 163/114-3 B11 WILLSTAETT HESSELHURST ca. 1,3 km südwestlich des Plangebietes herangezogen werden kann.

| | | |
|---------------------------------|-------------------|---------------|
| Niedrigster Grundwasserspiegel: | 06.10.2003 | 141,55 m.ü.NN |
| Höchster Grundwasserspiegel: | 03.06.2013 | 143,31 m.ü.NN |
| Mittlerer Grundwasserspiegel: | 02.1985 – 06.2020 | 142,47 m.ü.NN |

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Fundamentunterkante ist i. d. R. so zu wählen, dass diese über dem mittleren bekannten Grundwasserstand (142,47 m.ü.NN) 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.

7 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO)

Entsprechend der umgebenden Bebauung, in der sich im Umkreis von ca. 100m nur noch Nutzungen finden, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären, wird für den Planbereich entsprechend ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Hinblick auf die Zielsetzung der allgemeinen Ortsentwicklung sollen Wohnnutzungen oder Nutzungen geschaffen werden, die der Attraktivitätssteigerung der Ortslage dienen. Aus diesem Grund werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch als Ausnahme nicht zugelassen.

7.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Zur Klarstellung der Abgrenzung des Innenbereichs gegenüber dem Außenbereich wurde eine äußere Baugrenze festgesetzt. Diese orientiert sich an der hinteren Gebäudeecke des landwirtschaftlichen Gebäudes. Gerundet ergibt sich hierdurch eine mögliche Bautiefe von 41 m. Nach Süden orientiert sich die äußere Baulinie an der bestehenden Bebauung auf der Westseite der Straße.

7.3 Wohneinheiten

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Maß der Umgebungsbebauung. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf maximal 3 pro Gebäude beschränkt, um darüber hinaus sicher zu stellen, dass das Gebäude sich auch dem umliegenden Baucharakter einfügt.

7.4 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Baumerhalt

Zur Sicherung, des Baumbestandes auch im Zuge künftiger Maßnahmen wird festgesetzt, dass Bäume möglichst erhalten bleiben sollen. Ist dies nicht möglich, so sind diese gleichwertig an anderer Stelle zu ersetzen. Der für das aktuelle

Bauvorhaben entfallende Baum ist in der Eingriffs-/Ausgleichbilanz bereits berücksichtigt.

Zur Sicherung und dem dauerhaften Erhalt privater Grünflächen, insbesondere in dieser Ortsrandlage, wird die Anlage großer Schotterflächen untersagt.

7.5 Eingriff- / Ausgleich - Kompensation

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz kann im Rahmen einer Einbeziehungssatzung nur bedingt erstellt werden, da die Bauvorhaben in ihren Eingriff nicht zwingend feststehen. In diesem Fall ist ein aktuelles Bauvorhaben bekannt, es wären aber weitere Vorhaben zulässig. Der Ausgleich für das aktuelle Bauvorhaben wurde deshalb ermittelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Sofern weitere Bauvorhaben realisiert werden sollen ist der Eingriff im Vorfeld des jeweiligen Bauantrags zu ermitteln und auszugleichen. Der Nachweis des erfolgten Ausgleichs ist im Zuge des Bauantrags, vor Erteilung der Baugenehmigung zu erbringen.

8 Verfahrensvermerke

Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB

Die Satzung in der Fassung vom xx.xx.2020 einschließlich Begründung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am xx.xx.2020 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung wurde am xx.xx.2020 im Amtsblatt der Gemeinde Willstätt öffentlich bekannt gemacht. Die Satzung wurde von in der Zeit vom xx.xx.2020 bis einschließlich xx.xx.2020 ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB

Nach Fertigstellung des Entwurfes sowie der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom xx.xx.2020 gebeten, ihre Stellungnahmen zum Entwurf und zur Begründung abzugeben.

Abwägung und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am xx.xx.2020 in öffentlicher Sitzung, die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und die Satzung in der Fassung vom xx.xx.2020 beschlossen.

Öffentliche Bekanntmachung / Rechtskraft

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom xx.xx.2020 im Amtsblatt der Gemeinde Willstätt ist diese in Kraft getreten. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 und BauGB durchgeführt wurde.

9 Rechtscharakter

Diese Begründung wird der Satzung beigefügt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

Willstätt, den

Christian Huber
Bürgermeister

Achern, den


RS Ingenieure
D-77855 Achern, Allerheiligenstraße 1
Tel. 07841/6949-0 Fax 6949-90
Planaufsteller