



Gemeinde Walzbachtal

Ortsteil Wössingen Ergänzungssatzung "Hinter der Mühle"

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Endfassung

20.04.2016

**Satzung
mit Begründung**



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	2
Begründung	3
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	3
2 Lage und Größe des Plangebietes	4
3 Übergeordnete Planung	4
4 Erschließung	5
4.1 Verkehrliche Erschließung	5
4.2 Technische Erschließung	5
5 Schutzvorschriften und Restriktionen	5
5.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale	5
5.2 Überschwemmungsgebiete	5
5.3 Altlasten	5
5.4 Denkmalpflege	5
6 Eingriffs-/Ausgleichsregelung	6
6.1 Bestand	6
6.2 Prognose	7
6.3 Maßnahmenkonzeption	7
7 Planungsrechtliche Festsetzungen	7
8 Örtliche Bauvorschriften	7
Ergänzungssatzung „Hinter der Mühle“	8
Ausfertigung	9

Vorbemerkungen

Bestandteile der Satzung sind:

- Begründung
- Satzung mit planungsrechtlichen Festsetzungen
- Lageplan

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2012 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
- Naturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung vom 13.12.2005 (GBl. S. 745), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 449, 471)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 34 Abs. 5 ist für die vorliegende Satzung keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 13 ff BNatSchG muss durchgeführt werden.

Begründung

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Wössingen wurde die planungsrechtliche Abgrenzung zwischen Innenbereich gemäß § 34 BauGB und Außenbereich gemäß § 35 BauGB definiert. Die Satzung wurde 1977 aufgestellt und 1980 vom Landratsamt Karlsruhe genehmigt. Vorhaben innerhalb des festgesetzten Bereiches konnten somit nach Innenbereichskriterien genehmigt werden.

Die Satzung wurde seit Genehmigung nicht verändert oder erweitert. Im klargestellten Innenbereich wurde jedoch eine Vielzahl von Bebauungsplänen für die Bereiche aufgestellt, für die besondere städtebauliche Zielsetzungen gelten sollten. Ebenso entstanden im abgegrenzten Außenbereich neue Wohn- und Gewerbegebiete, für die entsprechende Bebauungspläne aufgestellt wurden.



Bild 1: Klarstellungssatzung Ortsteil Wössingen mit Ergänzungsbereich, 1980, freier Maßstab

Der Gemeinde liegt eine Anfrage zur Errichtung einer Apotheke mit angeschlossenem Lager am westlichen Ortsrand von Wössingen in Angrenzung zu einer bestehenden Tankstelle vor. Da sich das geplante Gebäude ca. hälftig außerhalb des mit der Klarstellungssatzung definierten Innenbereiches befindet, kann keine Genehmigung nach Innenbereichskriterien erfolgen. Durch die vorliegende Ergänzungssatzung soll der Innenbereich geringfügig ausgedehnt und damit das geplante Vorhaben umgesetzt werden können.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB unterliegen Flächen, die im Zuge einer Ergänzungssatzung bebaubar werden, der Verpflichtung zu einem ökologischen Ausgleich. In der vorliegenden Planung wird hierzu für einen Teilbereich ein flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen, so dass sich Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die nähere Umgebung einzufügen haben.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Der Innenbereich von Wössingen wird durch den Ergänzungsbereich um ca. 0,07 ha vergrößert.



Bild 2: Geltungsbereich (flächig grau: Innenbereich Wössingen gemäß Klarstellungssatzung)

3 Übergeordnete Planung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich der Ergänzungssatzung teilweise als gemischte Baufläche, teilweise als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht die vorliegende Ergänzungssatzung daher nicht entgegen.



Bild 3: Flächennutzungsplan Walzbachtal 2025, Ausschnitt Jöhlingen

4 Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Wössinger Straße verkehrlich erschlossen.

4.2 Technische Erschließung

Die technische Erschließung des Plangebietes kann durch Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungssysteme in der Wössinger Straße erfolgen.

5 Schutzvorschriften und Restriktionen

5.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale sowie Biotope befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

5.2 Überschwemmungsgebiete

Gemäß der vorläufigen Fassung der Hochwassergefahrenkarte befindet sich das Plangebiet außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100).

5.3 Altlasten

Kenntnisse über Altlasten oder Altlastverdachtsflächen liegen nicht vor.

5.4 Denkmalpflege

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

6 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

6.1 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Wössingen in Angrenzung zur Wössinger Straße. Es wird im Osten eingefasst durch die bestehende Wohnbebauung mit angegliederten Nebengebäuden. Weiterhin befindet sich an der Wössinger Straße eine Tankstelle mit asphaltierten Freibereichen. Zwischen Tankstellengelände und Plangebiet besteht eine Böschung. Im Westen und Süden schließen sich an das Plangebiet weitere landwirtschaftliche Flächen an, ca. 80 m westlich befindet sich der Sportplatz des FV Wössingen.

Das Plangebiet wird zu einem Großteil derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Teil bestehen einige Gehölze sowie ein größerer Laubbaum. Diese können Brutvögeln als Quartier dienen. Dabei handelt es sich jedoch um häufig vorkommende Arten, für Freilandarten ist das Plangebiet durch die umgebende Bebauung und den nahe gelegenen Sportplatz nicht attraktiv. Ebenfalls nicht ausgeschlossen können Vorkommen von Reptilien, welche jedoch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes vergrämt werden können.

Geologisch ist Wössingen Teil des Kraichgauer Hügelland, der natürliche Untergrund besteht aus Schwemmlöss. Bei den anstehenden Böden handelt es sich Pararendzina und Parabraunerden oder um Braune Auenböden. Die Fruchtbarkeit der Böden ist mittelmäßig. Für den Wasserhaushalt besitzt das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung.

Auf den Klimahaushalt besitzt das Plangebiet aufgrund seiner Größe keinen Einfluss. Bezüglich des Landschaftsbildes kommt dem Plangebiet dagegen eine größere Bedeutung zu, bildet es einen Teil des östlichen Ortsrandes von Wössingen.



Bild 4: Luftbild mit Ergänzungsbereich

6.2 Prognose

Durch den projektierten Neubau wird ein Teilbereich des Plangebietes überbaut. Auf den Naturhaushalt werden sich dabei insbesondere die Versiegelung und der damit verbunden Verlust der Bodenstrukturen auswirken. Allerdings ist die absolute Versiegelungsfläche nicht erheblich. Eine Reduzierung der bestehenden Gehölzstrukturen ist grundsätzlich zwar nicht ausgeschlossen, mit dem vorliegenden Vorhaben jedoch nicht vorgesehen. Relevante Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Für den Wasser- und Klimahaushalt ergeben sich durch den Eingriff aufgrund der Größe des Plangebietes keine relevanten Auswirkungen. Allerdings wird durch die geplante Bebauung der Ortsrand von Wössingen nach Westen verschoben. Zwar ist weiter westlich der Sportplatz vorgelagert, dennoch ist eine gewisse Einsehbarkeit gegeben.

6.3 Maßnahmenkonzeption

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit der Vögel (März bis September)
- Weitestgehender Erhalt von bestehenden Gehölzen

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wird folgende Maßnahme festgesetzt:

- Anpflanzung einer Hecke in Angrenzung zum Landschaftsraum.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der Klarstellungssatzung wird die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung einer Apotheke geschaffen. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird ein flächenhaftes Pflanzgebot zur Anpflanzung einer Hecke festgesetzt. Diese dient als Randeingrünung wie auch als ökologischer Ausgleich. Weiterhin wird ein bestehender Laubbaum mit einer Pflanzbindung versehen.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen erfolgen nicht. Bauvorhaben haben sich gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

8 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden nicht festgesetzt.

Ergänzungssatzung „Hinter der Mühle“

der Gemeinde Walzbachtal zur Einbeziehung einer einzelnen Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wössingen.

Auf Grundlage von § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 17.12.2015, hat der Gemeinderat der Gemeinde Walzbachtal am folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für die Ergänzungsflächen ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:1.000 vom, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen wird durch § 3 dieser Satzung eingeschränkt. Darüber hinaus gehende Regelungen richten sich gemäß § 34 BauGB nach der Eigenart der näheren baulichen Umgebung.

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden auf Grundlage von § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

Baufeldräumung

Eine Räumung des Baufeldes sowie die Rodung von Bäumen und sonstigen Gehölzbeständen sind ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 31. März zulässig.

Erhalt von Gehölzen

Die Beseitigung von Gehölzen ist auf das für die Umsetzung von Bauvorhaben erforderliche Maß zu beschränken.

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die mit einem flächenhaften Pflanzgebot gekennzeichnete Fläche ist eine mindestens zweireihige Hecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der als Pflanzbindung festgesetzte Laubbaum ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist er gleichwertig zu ersetzen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Walzbachtal, den

.....

Karl-Heinz Burgey (Bürgermeister)

Ausfertigung

Die Ergänzungssatzung ist in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat Walzbachtal in der Sitzung am als Satzung beschlossen worden. Hiermit wird die Bekanntmachung angeordnet.

Walzbachtal, den

.....

Karl-Heinz Burgey (Bürgermeister)