

**GEMEINDE WALDACHTAL
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG
"SCHULSTRASSE FLST. 219/220"**

(§ 34 Abs.4 Nr. 3 i.V. mit § 9 Abs.8 BauGB)

in Waldachtal - Lützenhardt

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 25.06.2019



GEMEINDE WALDACHTAL Landkreis Freudenstadt

EINBEZIEHUNGSSATZUNG "SCHULSTRASSE FLST. 219/220" BEGRÜNDUNG

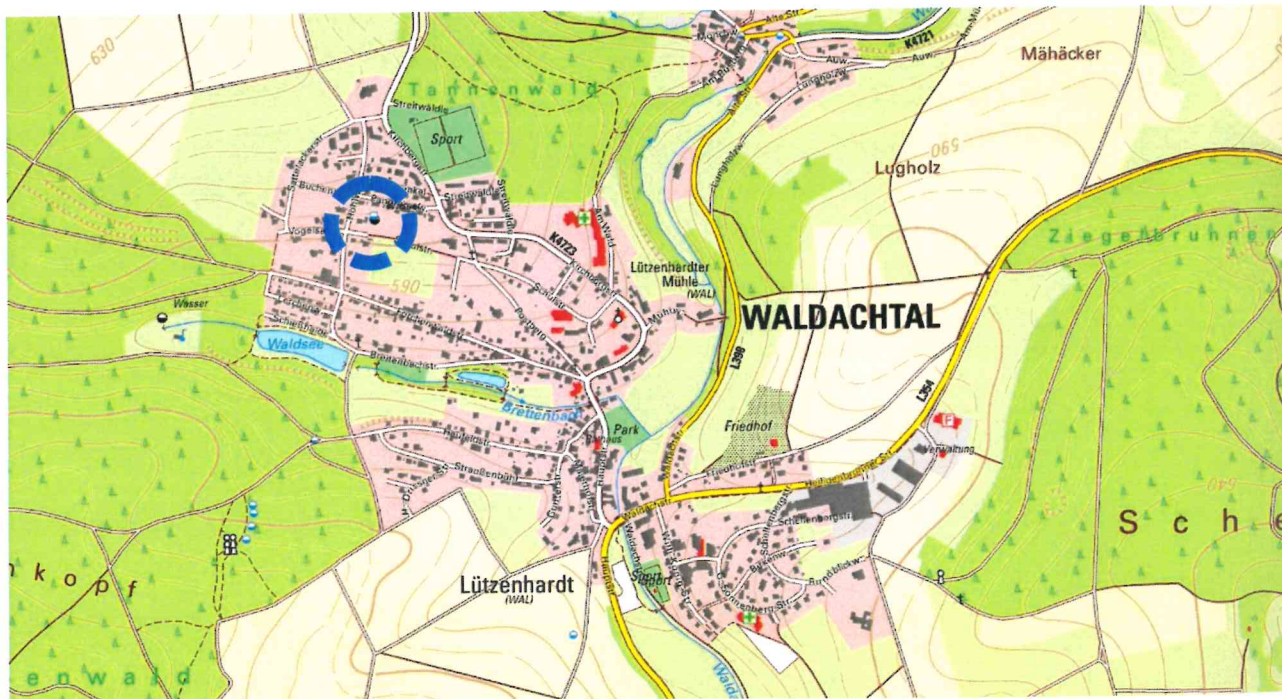
1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Wasserhochbehälter auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 219 am Hohlweg etwas südöstlich von der Einmündung des Panoramawegs in Lützenhardt ist außer Betrieb und soll zurückgebaut werden. Weiterhin ist der Eigentümer des Flurstücks Nr. 220 an die Verwaltung herangetreten mit dem Wunsch, die südlich an das Flurstück Nr. 219 angrenzende Teilfläche seines Grundstücks für die Errichtung eines Wohngebäudes vorzusehen. Der Bauherr möchte in diesem Zusammenhang das Flurstück Nr. 219 erwerben und künftig als Hausgarten nutzen. Der Wasserhochbehälter wird zurückgebaut. Zur Erschließung des Grundstücks, soll die Schulstraße im südlichen Bereich des Grundstücks mit Flurstück Nr. 220 weiter ausgebaut werden.

Nachdem städtebauliche Gründe einer Bebauung in diesem Bereich nicht entgegen stehen, befürwortet der Gemeinderat von Waldachtal diese bauliche Entwicklung. Aus diesem Grund soll für die betroffene Teilfläche eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr. 3 aufgestellt werden, sofern sämtliche Kosten vom Erwerber übernommen werden und auch die erforderlichen privatrechtlichen Regelungen zur Erschließung des Grundstücks im Vorfeld erfolgt sind.

2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet schließt im Norden an die Bestandsbebauung des Panoramawegs sowie im Westen und Süden unmittelbar an die Wohnbebauung am Hohlweg an.



Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst vollständig das Flst. Nr 219 und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 220 mit einer Gesamtfläche von ca. 896 m².

Er wird begrenzt:

- im Nordwesten: durch das Flurstück Nr. 220/1 (Weg)
- im Osten: durch das Flurstück Nr. 220 (Teilfläche)
- im Süden: durch die Flurstücke Nr.204 (Weggrundstück – Verlängerung Schulstraße)
- im Westen: durch das Flurstück Nr. 204 (Weg) und 219/1.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Im Regionalplan 2015 ist der Planbereich als bestehende Siedlungsfläche, umgeben von sonstiger Flur, dargestellt.

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbands Dornstetten – Teilplan Waldachtal - Lützenhardt ist der Teilbereich des Flurstücks Nr. 220, auf dem die Wohnbebauung entstehen soll, bereits als Wohnbaufläche enthalten. Die Fläche für das Flurstück Nr. 219 ist als Fläche für die Landwirtschaft mit dem Gebäude des Wasserhochbehälters eingetragen. Da auf diesem Flurstück lediglich eine private Grünfläche zugelassen werden soll, wird die übergeordnete Planung nicht berührt.

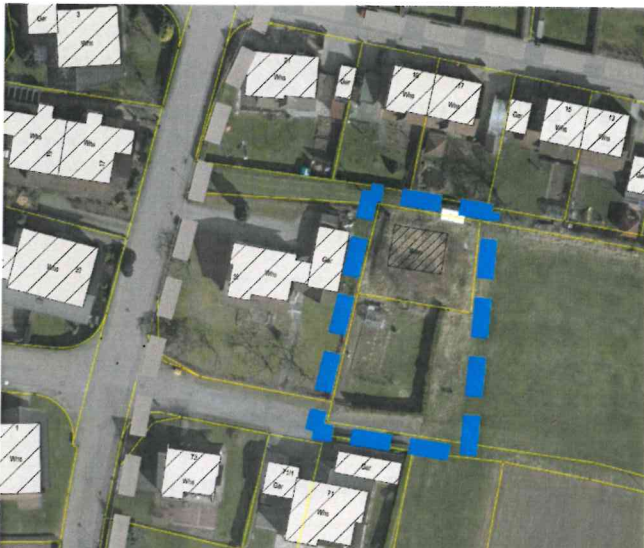
Das Vorhaben des Plangebiets ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Weitere übergeordnete Festsetzungen von Belang einschließlich naturschutzrechtlicher Vorgaben sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Auch grenzen keine Bebauungspläne unmittelbar an das Plangebiet an. Die westlich und nördlich unmittelbar angrenzende Bebauung ist auf Grundlage eines Baulinienplanes aus dem Jahre 1960 entstanden.

4.1. Beschreibung des Plangebietes



Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Lützenhardt am westlichen Rand einer rund 2 ha großen, von Wiesen und Äckern geprägten innerörtlichen Freifläche innerhalb der Siedlungsfläche von Lützenhardt.

Der Planbereich selbst in südexponierter Hanglage in zweiter Reihe der Bebauung entlang des Panoramawegs bzw. des Hohlwegs umfasst im südlichen Teil einen Hausgarten, der von einer Schnitthecke umgeben ist sowie im nördlichen Teil einen erdüberdeckten Wasserhochbehälter mit Brachflächen.

Westlich grenzt ein Wohngebäude mit Hausgarten an, nördlich und südlich ebenfalls, jedoch durch einen Grasweg auf öffentlichen Wegegrundstücken abgegrenzt.

Landschaftsprägende Einzelgehölze sind nicht vorhanden, jedoch ist der Hochbehälter zwischenzeitlich von brombeer-dominierter Gehölzsukzession und sonstigem jüngerem Gehölzaufwuchs bestanden.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden Satzung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohnhauses auf einer Teilfläche von Flurstück Nr. 220 mit Zufahrt und zum Rückbau eines Wasserhochbehälters auf Flurstück Nr. 219 mit künftiger Gartennutzung im Anschluss an die bestehende Bebauung geschaffen werden.

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Die zulässige Art der baulichen Nutzung hat sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung zu orientieren, gleiches gilt für die zulässigen Gebäudehöhen und Gebäudekubaturen. Die Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Jedoch wird eine Baugrenze eingetragen, die die bauliche Entwicklung in Richtung Osten auf den Bestand des südlich angrenzenden Flurstücks Nr. 216 begrenzt und so eine weitere Ausdehnung in den Außenbereich verhindert.

Gesonderte textliche Festsetzungen zur Einbeziehungssatzung werden nicht getroffen. Es wird lediglich eine Auflage zu den zulässigen Zeiträumen für die Gehölzrodung in den Planteil aufgenommen.

6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden her mit einer kleinen Stichstraße vom bestehenden „Hohlweg“ auf Flurstück Nr. 204. Auf Flurstück Nr. 220 ist der südliche Streifen im Plangebiet bereits befestigt. Dieser ist eine Verlängerung der „Schulstraße“ und soll im Zuge der Einbeziehungssatzung als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden, damit die verkehrliche Erschließung über öffentliche Flächen gesichert ist.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des zusätzlich entstehenden Baugrundstücks muss über neu herzustellende Hausanschlussleitungen zum Hohlweg an das öffentliche Leitungsnetz auf private Kosten hergestellt werden. Auch hier sind entsprechende vertragliche Regelungen getroffen (städtebaulicher Vertrag).

Auf Grund der topographischen Lage wird auf eine Versickerung des Oberflächenwassers verzichtet, die Gefahr der Beeinträchtigung der unterliegenden bebauten Grundstücke ist zu groß. Ggf. müssen Alternativen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.

8. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nach § 1a BauGB und Maßnahmen der Grünordnung

Durch die Einbeziehung der Flächen in den Innenbereich wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Die Überprüfung der Umweltbelange kommt zu folgendem Ergebnis:

Schutzgut und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Fläche	Gesamtgröße ca. 896 m ² - davon WA ca. 475 m ² - davon Verkehrsfläche ca. 80 m ² - davon private Grünfläche ca. 341 m ²	Künftige Versiegelung durch Bebauung (Annahme GRZ 0,4 = ca. 190 m ²) zzgl. verkehrliche Erschließung (ca. 80 m ²)	unterliegt der Abwägung i.S. von §13b BauGB
biologische Vielfalt - Biotope	Hausgarten mit Hecke und erdüberdeckter Wasserhochbehälter mit Gehölzaufwuchs (Sukzession)	Rückbau eines Wasserhochbehälters (Rekultivierung) mit Verlust von Gehölzstrukturen und Überplanung eines Hausgartens	wenig erheblich bis erheblich
biologische Vielfalt - Biotopverbund	Es sind keine Flächen betroffen, die im Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund einschließlich des Generalwildwegeplans' von Bedeutung sind.	Kein Eingriff in Flächen, die für den landesweiten Biotopverbund von besonderer Bedeutung sind.	nicht erheblich
biologische Vielfalt - Artenschutz	Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser ist den Unterlagen beigelegt.	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V. m Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird, sofern erforderliche Rodungsmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen durchgeführt werden.	nicht erheblich
Boden	Gemäß Bodenkarte M 1:50.000 (GeoLaBK50) sind die Böden dem Innenbereich zuzuordnen und nicht bewertet. Betroffen ist zum Einen der bereits vollständig anthropogen überprägte Bereich des Wasserhochbehälters und zum Anderen ein Hausgartenfläche. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht überplant.	kleinflächiger Verlust von anthropogen überprägten Böden von geringer Wertigkeit (Hausgarten) für Neubebauung und Rekultivierung einer bisher als Wasserhochbehälter genutzten Fläche.	nicht erheblich
Oberflächen-Wasser	Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht vorhanden.	Keine zusätzlichen Beeinträchtigungen	nicht erheblich
Grundwasser	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.	Keine zusätzliche Beeinträchtigungen	nicht erheblich
Klima und Luft	Aufgrund der geringen Größe und der topografischen Verhältnisse ist die Fläche von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse in der ländlich geprägten und damit gut durchlüfteten Ortslage mit lockerer Einzelhausbebauung.	Teilverlust einer Fläche von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse, von der aufgrund der geplanten Nutzung für Einzelhausbebauung und aufgrund der topographischen Situation keine zusätzlichen erheblich beeinträchtigenden Emissionen ausgehen.	wenig erheblich
Landschaftsbild/ Ortsbild	Das Plangebiet weist mit Ausnahme des Gehölzaufwuchses auf dem Hochbehälter keine Strukturen auf, die für das Landschaftsbild, die Strukturvielfalt und die Ortsrandeingrünung von besonderer Wertigkeit sind. Die Fläche ist nur von der unmittelbaren Umgebung her einsehbar.	Erweiterung der lockeren Einzelhausbebauung um ein Gebäude auf einem bisher als Hausgartenfläche genutzten Bereich.	wenig erheblich
Erholung	Es sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen.		keine

Schutzgut und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Der Wasserhochbehälter ist nicht mehr in Betrieb. Der Standort bzw. das Grundstück kann deshalb einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden.		keine
Mensch	Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner. Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand sind nicht zu erwarten. Angrenzend befinden sich ebenfalls Wohnbebauung.		nicht erheblich
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Erweiterung der bestehenden Einzelhausbebauung für Wohnzwecke um ein Einzelgebäude keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.		keine Auswirkungen
Risiken für menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe oder Umwelt	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch das zusätzliche Wohngebäude keine zusätzlichen Risiken.		keine Auswirkungen
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Es handelt sich um die Erweiterung bestehender Wohnbauflächen um ein weiteres Gebäude, für das konkreter Bedarf aus der örtlichen Bevölkerung besteht. Hieraus können keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit den bereits realisierten Wohngebieten abgeleitet werden.		keine Auswirkungen
eingesetzte Techniken und Stoffe	Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet mit Einzelhausbebauung kann auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beurteilung der eingesetzten Techniken und Stoffe verzichtet werden.		keine Auswirkungen
Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		keine Auswirkungen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung folgender Maßnahme ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Erforderliche Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober durchzuführen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

8.1. Abwägung der Umweltbelange nach 8.2 § 1a (6) Nr. 7 BauGB

Die vorliegende Einbeziehungssatzung bereitet die bauliche Nutzung des Flurstücks Nr. 219 und einer Teilfläche von Flurstück Nr. 220 im unmittelbaren Anschluss an bestehende Wohnbebauung vor, so dass unter Ausnutzung vorhandener Erschließungseinrichtungen ein weiteres Wohngebäude errichtet werden kann.

Erheblich negative Auswirkungen sind durch die zusätzliche Einzelhausbebauung nicht zu erwarten. Dies gilt auch für die Belange des Artenschutzes.

Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird nicht erforderlich. Zur allgemeinen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und insbesondere zur Durch- und Eingrünung des Plangebietes wird jedoch im zeichnerischen Teil die Pflanzung von zwei hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen festgesetzt, wobei der Standort auf dem Flurstück Nr. 219 oder 220 frei gewählt werden kann.

9. Planverwirklichung und Bodenordnung

Das überplante Grundstück Nr. 220 befindet sich in Privateigentum, Flurstück Nr. 219 wird vom Bauherrn erworben. Weitere Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

10. Kosten

Da ausschließlich private Grundstücksflächen betroffen sind, werden die Kosten für das Planverfahren vom betroffenen Grundstückseigentümer übernommen.

11. Zugehörige Planfassungen

Abgrenzungsplan

M 1 : 2.000

Lageplan

M 1 : 500

Aufgestellt:

Empfingen, den 17.08.2018

Geändert:

Empfingen, den 19.03.2019

Zuletzt geändert:

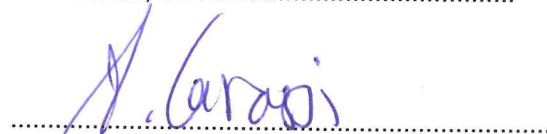
Empfingen, den 25.06.2019

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Dettenseer Str. 23
72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:

Waldachtal, den 25.06.2019



Annick Grassi, Bürgermeisterin