

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Rudersberg
Gemarkung: Rudersberg (Flur: Mannenberg)

Abrundungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Abgrenzungs- und Abrundungssatzung Mannenberg, 2. Änderung

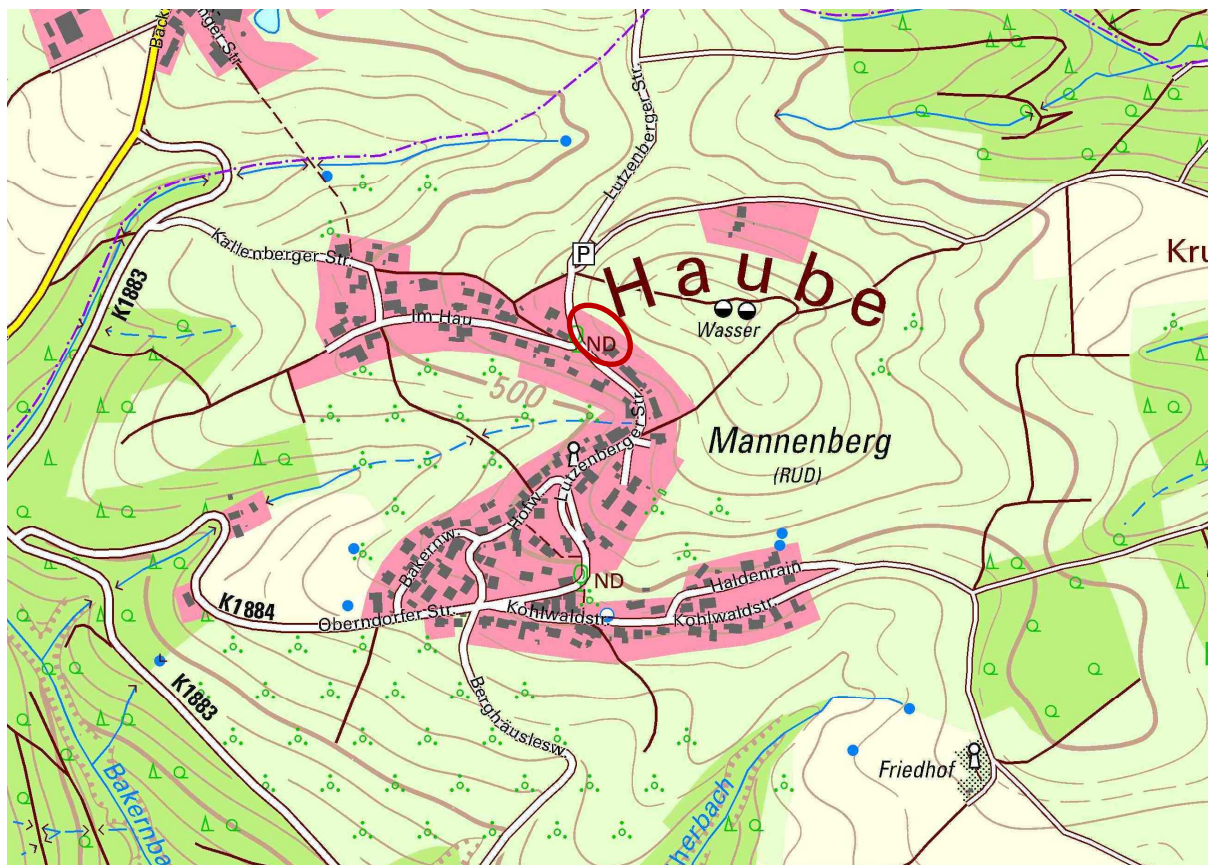
Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteils Mannenberg. Im Westen verläuft die Lutzenberger Straße. Der Planbereich umfasst das Flurstück Nr. 223/3.



2. Erfordernis der Planaufstellung

An die Gemeinde Rudersberg wurde eine Bauanfrage für ein zusätzliches Einfamilienhaus auf dem Flurstück Nr. 223/3, Lutzenberger Straße 38 herangetragen.

Der Planbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung Mannenberg. Diese Satzung weist für den Vorhabenbereich eine nicht überbaubare Fläche aus. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen, ist die Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung erforderlich.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt und durch die geltende Abgrenzungs- und Abrundungssatzung „Mannenberg“ überplant. Diese setzt für den Vorhabenbereich eine nicht überbaubare Fläche fest.

4. Momentane Nutzung

Im Plangebiet befindet sich bereits das Wohnhaus Lutzenberger Straße 38. Die weiteren Flächen werden als Hausgarten und als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

5. Städtebauliche Zielsetzung

Ziel der vorliegenden Satzungsänderung ist es, innerhalb des Geltungsbereichs der bestehenden Abgrenzungs- und Abrundungssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Wohnbebauung zu schaffen. Der Planbereich ist durch die aktuell geltende Satzung vollständig dem Innenbereich zugeordnet. Durch die geplante Bebauung gegenüber der bestehenden Bebauung entlang der Lutzenberger Straße, entsteht keine städtebauliche Beeinträchtigung des Mannenberger Ortsrands.

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.

Festgesetzt wird die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen sowie verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, darunter ein Pflanzgebot zur Eingrünung der Bauvorhaben gegenüber der freien Landschaft.

Bei der Beurteilung von Bauvorhaben sind, über die in der Satzung getroffenen Festsetzungen hinaus, die Kriterien nach § 34 BauGB anzuwenden. Dies betrifft insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Lutzenberger Straße.

6. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 17 Ar
-------------------------------	-----------

7. Voraussetzungen zum Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB / Anwendung des Vereinfachten Verfahren nach § 13

Die vorliegende Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung vereinbar, da die überplanten Flächen bereits Teil der geltenden Abgrenzungs- und Abrundungssatzung sind und durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt 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 Abs. 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 öffentlichen Auslegung bzw. der parallelen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

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

Gemäß § 34 (5) Satz 2 BauGB sind für Abrundungssatzungen die Regelungen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs anzuwenden. Da der Eingriff nicht genau bezifferbar ist, 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 das geplante Wohngebäude in Anspruch genommenen Flächen. Die Betroffenheit naturschutzrechtlicher Belange ist dennoch als geringfügig einzustufen, da das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 1730 m² (davon werden knapp 1000 m² bereits durch das bestehende Wohnhaus und den zugehörigen Garten genutzt) als klein einzustufen ist und daher nur eine geringe Fläche vollständig versiegelt werden kann. Zur Minimierung von Eingriffen in den Boden- und Wasserhaushalt sind Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig auszuführen und die Flachdächer von Garagen und Carports extensiv zu begrünen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu als Grünflächen anzulegen und gegenüber der freien Landschaft ist eine Eingrünung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorgeschrieben.

Die E/A-Bilanz wird durch die grünordnerischen Festsetzungen positiv beeinflusst. Ein eventuell verbleibendes Defizit wird in der Abwägung gegenüber der geringfügigen aber dennoch städtebaulich sinnvollen Abrundung des Ortsrandes, bei gleichzeitig gegebener Erschließung, zurückgestellt.

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

gefertigt:
Plüderhausen, den 10.12.2019

anerkannt:
Gemeinde Rudersberg

Käser Ingenieure

Raimon Ahrens, Bürgermeister

Anlagen der Begründung:

Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“

Landratsamt Rems-Murr-Kreis