Stadt Geislingen
ZOLLERNALBKREIS

Stadt Geislingen
Zollernalbkreis

Abrundungssatzung / Ergänzungssatzung „Karlstraße 73+75“

Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 3 BauGB

in Geislingen - Erlaheim

BEGRÜNDUNGEN

Zur Abrundungssatzung

Unterlagen für die Sitzung am 14.10.2020

Hohenzollernweg 1 | 72186 Empfingen | 07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4 | 72280 Dornstetten | 07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2 | 88696 Owingen | 07551/83498-0

BÜRO GFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Inhaltsübersicht

I. Planerfordernis 1

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich 1

1. Lage im Siedlungsgefüge 1
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans 2

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen 3

IV. Ziele und Zwecke der Planung 4

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung 4
2. Grundsätzliche Zielsetzung 4

V. Städtebauliche Konzeption 4

1. Verkehrliche Erschließung 4
2. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser 4

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange 5

1. Umweltbelange und Umweltbericht 5
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 7

VII. Planungsrechtliche Festsetzungen 8

VIII. Anlagen 8

I. Planerfordernis

Die Flurstücke Nr. 777/1 und 779/1 liegen am südlichen Ortsrand von Erlaheim und werden von keinem rechtskräftigen Bebauungsplan tangiert. Die westlichen Bereiche de Flurstücks sind bereits bebaut. Die Eigentümer möchten jedoch Anbauten an bereits bestehenden Gebäuden bzw. Nebenanlagen vornehmen. Die Stadt möchte dieses Vorhaben ermöglichen und möchte daher weitere Teile der Flurstücke dem Innenbereich zuordnen.

Mit der Abrundungssatzung sollen diese Voraussetzungen geschaffen und eine klare und sinnvolle Abgrenzung zwischen Außen- und Innenbereich gezogen werden.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Erlaheim (s. Abb. II-1).

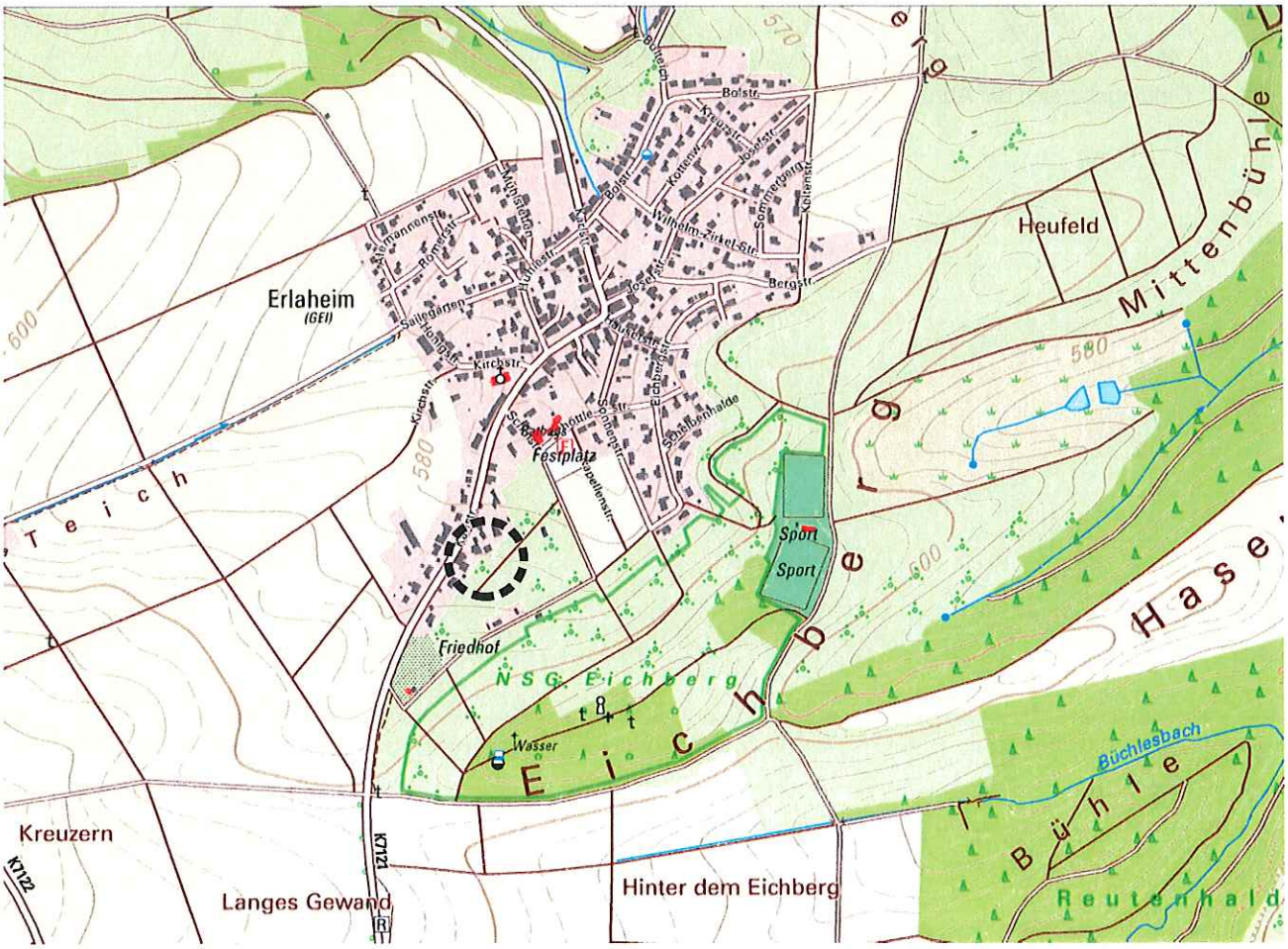


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Verfahrens beinhaltet die Flurstücke Nr. 777/1 i.T. und 779/1 i.T..

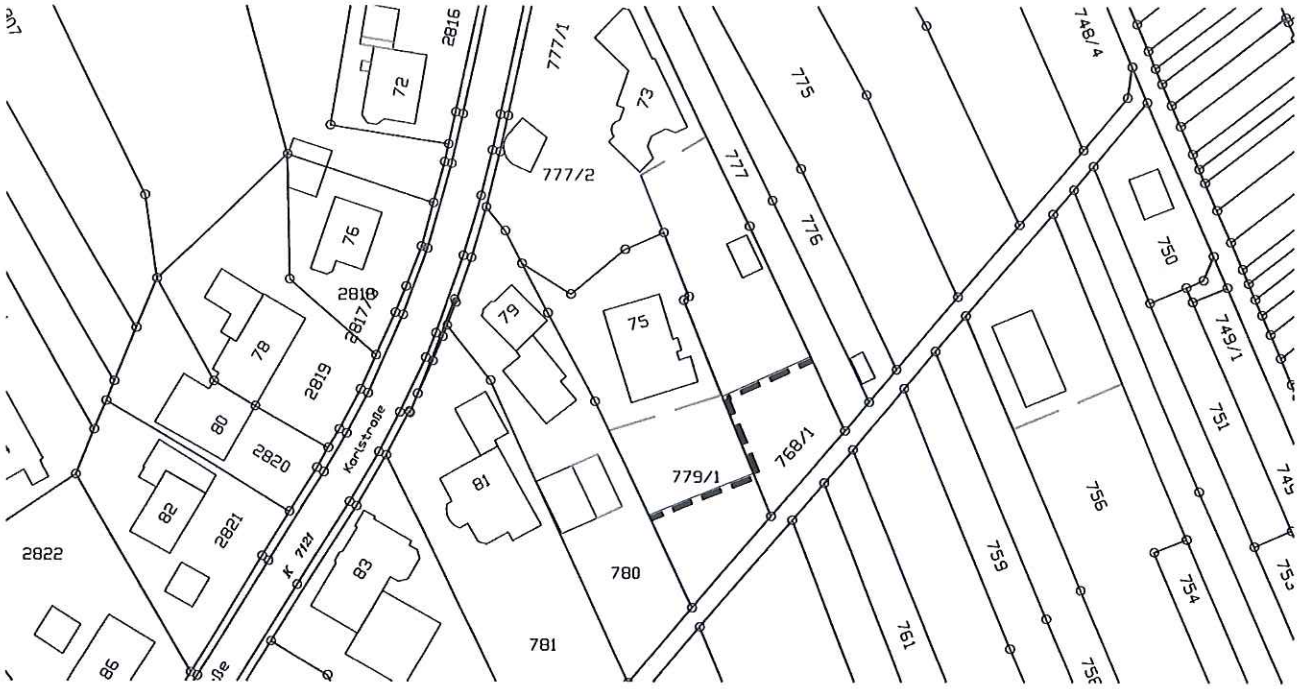


Abb. 1: Geltungsbereich der Abrundungssatzung „Karlstraße 73+75“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet, Randbereich Regionaler Grünzug Vorbehaltsgebiet
Flächennutzungsplan	Mischgebiet und Landwirtschaftliche Fläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	-
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsgebiete (HQ_{100})	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ_{extrem})	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-

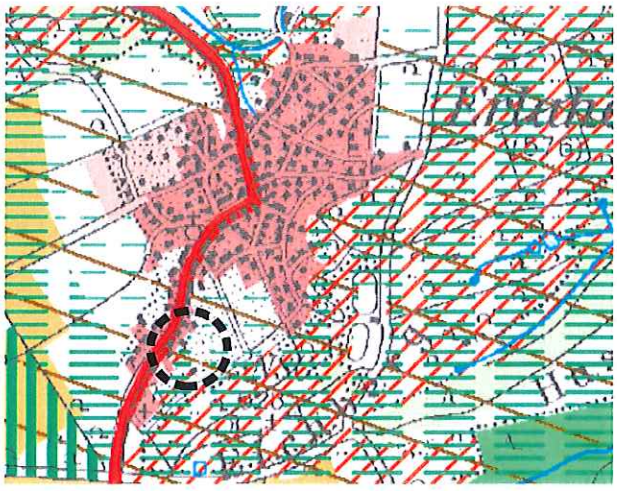


Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan

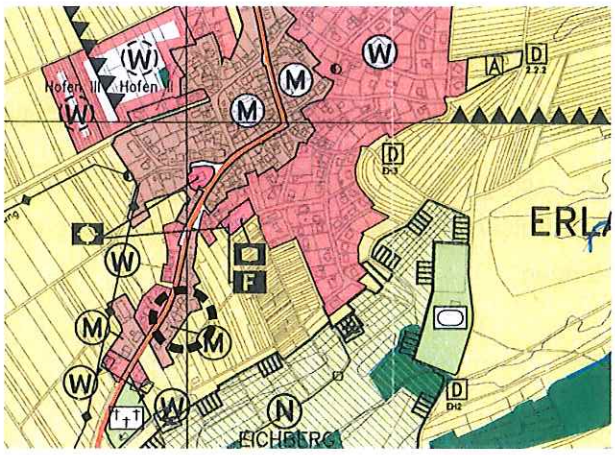


Abb. III-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan wird die Fläche als bestehende Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen, der östliche Bereich ragt kleinflächig in den Regionalen Grünzug (Vorbehaltsgebiet). Aufgrund der planerischen Unschärfe und der geringfügigen baulichen Erweiterung wird der Eingriff als angemessen angesehen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Geislingen wird die Fläche als Mischbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnnutzung,
- private Grünflächen.

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnnutzung
- landwirtschaftliche Wiesen- und Ackerflächen.

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit der Abrundungssatzung sollen weitere Teile der Flurstücke Nr. 777 und 779/1 dem Innenbereich zugeschrieben werden, um den Eigentümern Anbauten zu ermöglichen. Dadurch soll durch einen Anbau eine neue Wohnung ermöglicht werden. Zudem soll eine Nebenanlage vergrößert werden.

V. Städtebauliche Konzeption

1. Verkehrliche Erschließung

1.1. Äußere Erschließung

Die Flurstücke werden unverändert über die vorhandene „Karlstraße" im Westen erschlossen.

1.2. Innere Erschließung

Eine Erschließung innerhalb des Plangebiets ist nicht vorgesehen.

2. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt über die bereits vorhandenen Kanäle und Leitungen.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Durch die Einbeziehung der Flächen in den Innenbereich wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet.

Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

1.1. Arten und Biotope

Durch die geplante Einbeziehung in den Innenbereich werden private Grünflächen überplant. Dabei handelt es sich um eine grasreiche und artenarme Fettwiese mittlerer Standorte.

1.2. Boden

Es handelt sich um anthropogen überprägte Böden des Siedlungsbereichs, naturnahe oder weitgehend unveränderte Bodenflächen oder auch landwirtschaftliche Nutzflächen sind nicht vorhanden. Die Auswirkungen der geplanten Einbeziehung sind als nicht erheblich einzustufen.

1.3. Grund- und Oberflächenwasser

Oberflächengewässer oder Quellfassungen innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht vorhanden.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

1.4. Klima und Luft

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes, der Ortsrandlage, der bereits vorhandenen Bebauung und der geplanten Nutzung von Wohngebäuden, ist der Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse. Auch nach erfolgter Bebauung verbleibt ein entsprechender Freiflächenanteil. Luftaustauschbahnen mit Abfluss in besiedelte Bereiche sind nicht betroffen.

Es sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

1.5. Ortsbild und Erholungsfunktion

Die geplante Einbeziehung in den Innenbereich umfasst Teile der Flurstücke Nr. 777/1 und 779/1. Auf dem Flurstück befinden sich derzeit zwei Wohngebäude mit einem Gartenhäuschen, einem Hühnerstall und einem Unterstand für Schafe. Die Restflächen werden als private Grünfläche, welche als Weide für die Schafe und Hühner dient, genutzt. Neben zwei Zwetschgenbäumen und einem Birnenbaum kommen im Plangebiet noch diverse Sträucher (u.a. Kirschlorbeer, Heckenrose und Weißdorn) und eine Hainbuchenhecke vor. Eine Verschlechterung des Ortsbildes kann ausgeschlossen werden, da angrenzend weitere Wohnbebauung folgt.

Anlagen für die öffentliche Erholungsnutzung sind nicht vorhanden.

1.6. Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter, die als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

1.7. Mensch

In Bezug auf schädliche Immissionen (Lärm, Luft) ist davon auszugehen, dass eine zulässige Bebauung keine negativen Auswirkungen auf die Bewohner der Nachbarschaft hat. Zu berücksichtigen ist dabei ebenso die bisher vorhandene Bebauung als auch die künftig zulässige Nutzung, die sich an diesem Bestand orientiert.

1.8. Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Die vorliegende Abrundungssatzung in Erlaheim bereitet die bauliche Nutzung weiterer Teile der Flurstücke Nr. 777/1 und 779/1 vor, sodass Anbauten errichtet werden können.

Auf Grund der bereits vorhanden Vorbelastungen und der bereits bestehenden Nutzung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Betroffen sind vorwiegend Schutzgüter geringer Wertigkeit, erheblich negative Auswirkungen sind durch die Einbeziehung der Flächen in den Innenbereich nicht zu erwarten. Dies gilt auch für die Belange des Artenschutzes.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der unten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

CEF- / FCS-Maßnahmen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Bei der Errichtung der Gebäude muss eine vogel-, fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung installiert werden, um negative Auswirkungen durch Lichtverschmutzung v.a. auf die südlich angrenzenden artenreichen Streuobstwiesen zu minimieren.

VII. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Zulässigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung werden nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile geregelt. Eine Vorprägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches liegt vor. Nachdem im Umfeld Wohngebäude angrenzen, ist von einer entsprechend zulässigen künftigen Nutzung auszugehen.

Die Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Aufgrund des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags werden Maßnahmen notwendig, welche als Festsetzungen auf dem zeichnerischen Teil zur Abrundungssatzung aufgenommen werden. Weitere gesonderte textliche Festsetzungen zur Abrundungssatzung werden nicht getroffen.

VIII. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 21.09.2020

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 02.06.2020 für die Sitzung am 24.06.2020

Geänderte Fassung vom 24.09.2020 für die Sitzung am 14.10.2020

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@buero-gfroerer.de

Bearbeiter:

Laura Müller

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Geislingen, den 15. OKT. 2020

.....

Oliver Schmid (Bürgermeister)