

Gemeinde Efringen-Kirchen
Ortsteil Mappach-Maugenhard
Einbeziehungssatzung „Maugenhard“

Begründung

Stand: 18.07.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines.....	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Flächennutzungsplan	4
1.4	Zulässigkeitsvoraussetzungen	4
1.5	Planungsverfahren	5
1.6	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	6
2	Bauliche Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen	6
3	Artenschutz, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	6
4	Städtebauliche Kennziffern	7
5	Kosten	7

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Ortsteil Mappach-Maugenhard liegt im östlichen Teil der Gemeinde Efringen-Kirchen.

Der Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 3014 beabsichtigt den Abbruch des rückwärtigen Scheunengebäudes und die Errichtung eines Doppelhauses an dieser Stelle. Aufgrund der Lage im Außenbereich wurde eine Bauvoranfrage durch die Baugenehmigungsbehörde negativ beschieden.

Die kompakten Strukturen von Maugenhard haben sich entlang weniger Straßenzüge über einen längeren Zeitraum entwickelt. Die kleine Ortschaft ist überwiegend durch Wohn- und landwirtschaftliche Gebäude geprägt. Insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksteilen befinden sich heute vielfach größere Nebengebäude, die früher landwirtschaftlich genutzt wurden, heute aber häufig leer stehen oder als Abstellflächen genutzt werden.

Die Gemeinde Efringen-Kirchen unterstützt das Vorhaben zur Errichtung von Wohnraum im ländlichen Bereich und beabsichtigt daher die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung (teilweise auch Ergänzungssatzung genannt) nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Damit soll der betreffende Teilbereich des Grundstücks in den nach § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilenden Ortsteil mit einbezogen werden. Das geplante Vorhaben grenzt im Süden an bestehende Bebauung an, so dass davon ausgegangen wird, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung und der darin erlassenen örtlichen Bauvorschriften werden dementsprechend folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- > Sicherung einer geordneten, ortsbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung,
- > Städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Siedlungsstruktur,
- > Schaffung und Sicherung von Wohnbauflächen zur Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnraum,
- > Erarbeitung von gestalterischen Vorgaben für eine ortsbildgerechte und dem Bestand angepasste Neubebauung.

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich von Maugenhard nördlich der Mappacher Straße und umfasst einen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 3014 (Mappacher Straße 21). Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 720 m².



Abbildung 1: Karte Maugenhard mit Lage des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)

1.3 Flächennutzungsplan

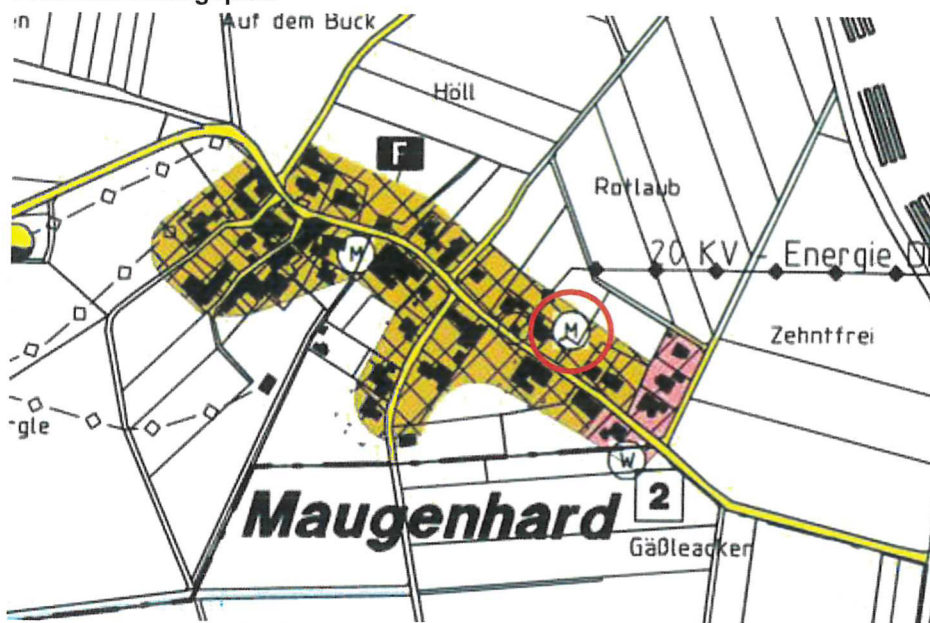


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Efringen-Kirchen von 2005 ist der entsprechende Bereich überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund des kleinen Maßstabs des Flächennutzungsplans und den nicht parzellenscharfen Darstellungen wird davon ausgegangen, dass die Einbeziehungssatzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

1.4 Zulässigkeitsvoraussetzungen

Voraussetzung für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist, dass die mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).



Abbildung 3: Ausschnitt Vermessungslageplan mit Lage des Plangebiets, ohne Maßstab, nicht geordnet, zur Verfügung gestellt durch die Gemeinde Efringen-Kirchen, September 2021

Die nähere Umgebung entlang der Mappacher Straße ist durch größere Wohngebäude in zweigeschossiger Bebauung entlang der Straße hin geprägt. Bei den Gebäuden Mappacher Straße 21 und 23 handelt es sich um ein Doppelhaus. Nördlich an das Doppelhaus ist ein weiterer Gebäudeteil angebaut (gehört zu Mappacher Straße 23). Im direkten Anschluss daran ist ein größeres Wirtschaftsgebäude (ehemals Stall), zugehörig zur Mappacher Straße 21, angebaut. Die Firsthöhe des

Wirtschaftsgebäudes liegt bereits heute über der Firsthöhe des Gebäudes Mappacher Straße 21. Die daran anschließende quer stehende Scheune/Lagerschuppen mit angebauter Garage ist etwas niedriger. Auch wenn es sich bei den bestehenden Schuppen bzw. Wirtschaftsgebäuden im baurechtlichen Sinne um Außenbereichsflächen handelt, so ist das L-förmige Gebäudeensemble aufgrund des großen Gebäudevolumens bereits heute Ortsbildprägend. Der nördlichste Lagerschuppen soll abgebrochen und durch ein Wohnhaus ersetzt werden. Aufgrund des baulich sehr schlechten Zustands des Gebäudes wird durch eine Neubebauung eine Verbesserung des Ortsbildes erreicht. Ein Großteil der für die neue Wohnbebauung vorgesehene Fläche ist bereits heute versiegelt, so dass das Vorhaben dem bauleitplanerischen Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

Mit den getroffenen Festsetzungen insbesondere zur Höhenentwicklung wird sich die künftige Bebauung in die Umgebung maßstäblich einfügen. Aufgrund der umgebenden bestehenden Dachlandschaft muss auch das neue Gebäude mit einem Satteldach abgeschlossen werden.

Die Erschließung erfolgt über die Mappacher Straße, der bestehende Innenhof ist bereits heute großflächig versiegelt. Die Erschließung des neuen Gebäudes ist somit ausreichend gesichert. Auf die Auslastung der bestehenden Infrastruktur von Maugenhard und die Umgebung hat die Einbeziehung der Grundstücksteile in den Innenbereich keine negativen Auswirkungen.

Aufgrund dieser Gesamtsituation ist davon auszugehen, dass hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung keine Konflikte entstehen und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Mit dem geplanten Wohngebäude wird der Bereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt; mit dem neuen Gebäude wird der zukünftige Siedlungsrand sinnvoll abgerundet.

§ 34 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB:

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung sind ebenfalls erfüllt, da das Vorhaben kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten vorliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet keine Nutzungen mit Störfallrisiken bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten sind. Im Umfeld des Plangebiets liegen keine Störfallbetriebe, die Auswirkungen auf das Plangebiet hervorrufen können.

1.5 Planungsverfahren

Für den vorliegenden Fall wird das planungsrechtliche Instrument der Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB angewandt, durch das einzelne Flächen im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Im vorliegenden Fall schließt das geplante Vorhaben direkt an bestehende Gebäude an, so dass eine entsprechende Prägung vorliegt, siehe hierzu auch Ziffer 1.4.

In dieser Satzung können einzelne planungsrechtliche Regelungen getroffen werden, so dass Baugesuche außer nach den in der Satzung getroffenen Festsetzungen ansonsten nach dem Erfordernis der Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Innenbereichssatzungen die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB anzuwenden. Dies bedeutet, dass ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden kann; auf eine frühzeitige Beteiligung kann verzichtet werden. Im vereinfachten Verfahren wird auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf die Umwelt zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Weiterhin ist die Durchführung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erforderlich.

1.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die Mappacher Straße vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz.

2 BAULICHE NUTZUNG UND GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können für den Bereich der Einbeziehungssatzung einzelne planungsrechtliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften erlassen werden. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert wird und sich die neue Bebauung in die umgebende Bebauung einfügt. Gleichzeitig werden durch geeignete Maßnahmen die Eingriffe in Natur und Landschaft teilweise verringert.

Die für den Bereich der Einbeziehungssatzung getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten daher nur einzelne Regelungen. Darüber hinaus werden geplante Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), wie z. B. bezüglich der Art der baulichen Nutzung, beurteilt.

Im Bereich der Einbeziehungssatzung werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster), die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung), die Bauweise sowie die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen sichert die gewünschte städtebauliche Struktur, die sich an die bestehende Hofstruktur anlehnt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe entspricht dem bestehenden Wirtschaftsgebäude, so dass sichergestellt wird, dass das neue Gebäude nicht darüber hinausgehen wird. Es wird davon ausgegangen, dass sich das neue Gebäude mit den getroffenen Festsetzungen in die Umgebung einfügt.

Maßnahmen wie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, die Verwendung beschichteter Metallverkleidungen oder die Verwendung fledermausfreundlicher Beleuchtung werden aus ökologischen Gründen und zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen, insbesondere zur Dachlandschaft, und der unbebauten Flächen wird zur Sicherung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes getroffen. Da das neue Gebäude den neuen Ortsrand von Maugenhard bilden wird, soll das neue Gebäude auch in seiner Fernwirkung der Umgebung angepasst werden. Dies soll insbesondere durch die typische Dachform des Satteldaches sowie der Regelungen hinsichtlich Dachaufbauten erreicht werden. Anlagen zum Rückhalten von Niederschlagswasser werden zum Schutz des Grundwassers und zur Entlastung der örtlichen Kanalisation aufgenommen.

Hinsichtlich der erforderlichen Kfz-Stellplätze wird auf die bestehende Stellplatzsatzung der Gemeinde Efringen-Kirchen verwiesen, wonach für Wohnungen über 50 qm 1,5 Stellplätze/Wohneinheit, für Wohnungen über 100 qm 2 Stellplätze/WE nachgewiesen werden müssen.

3 ARTENSCHUTZ, EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Im Zuge der Einbeziehungssatzung werden Flächen des Außenbereichs zur Abrundung der Innenbereichsgrenzen miteinbezogen. Bauvorhaben auf einbezogenen Außenbereichsflächen stellen Eingriffe im Sinne des BNatSchG dar, die hinsichtlich des Ausgleichsbedarfs entsprechend der Eingriffswirkung auszugleichen sind. Für vorliegende Einbeziehungssatzung wurde durch das Büro Kunz GaLaPlan, Todtnauberg eine Artenschutzrechtliche Einschätzung sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Bezüglich eines Vorkommens der relevanten Arten erfolgten Datenrecherchen. Am 28.01.2022 fand darüber hinaus eine Begehung statt. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden zu den Artengruppen Insekten, Reptilien, Fledermäuse, Vögel, insbesondere zur Rauchschwalbe ausgear-

beitet. Bei Umsetzung der im Artenschutz-Gutachten aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Durch die Einbeziehung derzeit teilweise unbebauter Außenbereichsflächen wird bei der vorliegenden Einbeziehungssatzung ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Dieser muss durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Aus diesem Grund wurden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden sowie Natur und Landschaft aufgenommen.

Dauerhafte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden als Festsetzungen aufgenommen. Baubedingte (temporäre) Maßnahmen während des Bauablaufs bzw. der Abbrucharbeiten oder vorgezogene Maßnahmen wurden in Abstimmung mit dem Vorhabenträger als Hinweise formuliert. Aufgrund der geplanten Eingriffe werden darüber hinaus externe Ausgleichsmaßnahmen auf dem nördlichen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 3014 außerhalb der Abgrenzung der Einbeziehungssatzung notwendig. Diese Maßnahmen werden über einen gesonderten öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger, der Gemeinde und der zuständigen Naturschutzbehörde gesichert.

Hierzu wird auf die Ausführungen der Artenschutzrechtlichen Einschätzung sowie der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verwiesen.

4 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung „Maugenhard“ ca. 720 m²

5 KOSTEN

Im Plangebiet sollen keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen oder neue Infrastrukturen hergestellt werden. Die Erschließung erfolgt durch bestehende Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen. Durch das Plangebiet entstehen keine öffentlichen Kosten für die Erschließung.

Freiburg, den 18.07.2022

die STEG

Hauptgeschäftsstelle Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Standort Freiburg
Kartäuserstraße 51a
79102 Freiburg