Satzung

über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Münchingen im Gebiet „Hulbenweg"

(Einbeziehungssatzung)

Auf Grund des § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wutach in öffentlicher Sitzung am 30.07.2020 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand

Einzelne Außenbereichsflächen im Bereich Hulbenweg werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Münchingen einbezogen.

§ 2
Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Münchingen wird durch folgende Außenbereichsflächen abgerundet: Teile des Grundstücks Flst. Nr. 190.

§ 3
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Lageplan vom 4. Juni 2020). Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 4
Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB

A) Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, § 6 BauNVO)

Es wird ein Mischgebiet festgesetzt:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 6 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

B) Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude dürfen maximal drei Wohnungen untergebracht werden.

C) Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen (§ 9 Absatz 1 Nummer 16 BauGB)

Die Regenwasserbeseitigung hat vorrangig durch Versickerung auf dem Baugrundstück zu erfolgen. Hierfür sind Versickerungsmulden nach dem Stand der Technik zu errichten.

Alternativ zu der Errichtung von Versickerungsmulden wird die Errichtung von Zisternen mit gedrosseltem Ablauf zugelassen. Je 100 m² nicht begrünter Grundstücksfläche sind dann mindestens 2,0 m³ wirksames Wasserspeichervolumen vorzuhalten (Drosselabfluss von max. 0,5 l/s). Das Mindestrückhaltevolumen wird auf 4 m³ festgelegt. Der Überlauf kann einer örtlichen Versickerungsanlage zugeführt, über vorhandene Gräben und Dohlen abgeleitet oder Notfalls in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

D) Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

Bodenschutz: Der anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahme im Planungsgebiet so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich).
Muss bei der Baumaßnahme anfallender Erdaushub aus dem Plangebiet abgefahren werden, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen (z.B. im Zuge eines Baugrundgutachtens) vorab zu klären.
Im Planungsgebiet können geologisch bedingt erhöhte Schadstoffgehalte im Boden nicht ausgeschlossen werden, die für die Parameter Arsen und Schwermetalle über den jeweiligen Prüfwerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Wohngebiete (Wirkungspfad Boden – Mensch) liegen können. Die vorgesehene Nutzung des Planungsgebietes kann dadurch eingeschränkt werden.

§ 5
Bestandteile

Zeichnerischer Teil vom 19.05.2020

Beigefügt ist die Begründung vom 21.07.2020

§ 6
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Wutach, 4. August 2020

GEMEINDE WUTACH

Mauch, Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahren zur Aufstellung der Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Münchingen im Gebiet „Hulbenweg“ entsprechend dem § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wutach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12. März 2020 dem Antrag des Vorhabenträgers, auf Aufstellung einer Einbeziehungssatzung entsprechend dem § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, zugestimmt.

2. Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung wurde am 4. Juni 2020 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates Wutach beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

3. Der Satzungsentwurf wurde durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 4. Juni 2020 gebilligt. Ferner wurde beschlossen, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

4. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10. Juni 2020 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wutach ortsüblich bekannt gemacht

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt. Sie wurden am 15. Juni 2020 schriftlich benachrichtigt und um eine Stellungnahme bis zum 20. Juli 2020 aufgefordert.

6. Die öffentliche Auslegung der Satzung wurde am 10. Juni 2020 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wutach ortsüblich bekannt gemacht. Der Satzungsentwurf in der Fassung vom 25. Mai 2020 einschließlich der Begründung wurde vom 18. Juni 2020 bis einschließlich 20. Juli 2020 ausgelegt und auf der Homepage der Gemeinde Wutach veröffentlicht.

7. In der öffentlichen Sitzung vom 30. Juli 2020 hat sich der Gemeinderat über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen. Das Ergebnis wurde den Behörden mit Schreiben vom 4. August 2020 mitgeteilt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

8. Der geänderte Satzungsentwurf in der Fassung vom 21. Juli 2020 wurde in der öffentlichen Sitzung vom 30. Juli 2020 gebilligt und beschlossen.

9. Die Ausfertigung erfolgte am 4. August 2020. Hiermit wurde bestätigt, dass der Inhalt des Satzungsbeschlusses, des zeichnerischen Teils und der Begründung zur Satzungsänderung mit dem Satzungsbeschluss übereinstimmen.

10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 5. August 2020 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wutach ist die Satzung in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach dem BauGB durchgeführt wurde.

Wutach, den 5. August 2020

Mauch, Bürgermeister

GEMEINDE WUTACH

BEGRÜNDUNG

über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang be-bauten Ortsteil Münchingen im Gebiet „Hulbenweg“

(Einbeziehungssatzung)

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der überplante Bereich umfasst einen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 190, Gemarkung Münchingen.



Übersichtslageplan Ortsteil Münchingen – Bereich Hulbenweg

2. ERFORDERNIS DER PLANUNG / ANLASS DER AUFSTELLUNG

Planungsanlass ist die Anfrage eines einheimischen Bürgers zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf Grundstück Flst. Nr. 190, Gemarkung Münchingen (siehe Planbereich).

Kommunalpolitisches Ziel der Gemeinde Wutach ist es, die Einheimischen auf dem Land und insbesondere in den Ortsteilen zu halten und somit die Ortsteile zu stärken.

Nur mit der Anwendung entsprechender Planungsinstrumente kann dieses Ziel verfolgt werden und die Einheimischen auf den Ortsteilen gehalten werden.

Bei dem vorgenannten Grundstück handelt es sich um ein Außenbereichsgrundstück. Somit ist das geplante Bauvorhaben derzeit nicht genehmigungsfähig.

Gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB besteht die Möglichkeit, durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sind.

Mit dem Geltungsbereich der Satzung wird die Bebauung entlang der südlichen Straßenseite des „Hulbenweges" in westliche Richtung unmittelbar weitergeführt. Der Planbereich grenzt direkt an die Bestandsbebauung an.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite – nördlich des Hulbenweges – befindet sich zudem ein Gebäudekomplex, welche eine bauliche Prägung entfaltet.

Die vorhandene Bestandsbebauung wird durch den Übersichtslageplan unter Ziffer 1 dieser Begründung veranschaulicht.

Durch die vorhandene Bebauung nördlich und östlich des Planbereichs kann daher ohne Zweifel von einer prägenden baulichen Nutzung der angrenzenden Bereiche gesprochen werden.

Mit der geplanten Bebauung wird die vorhandene „Wohn"-Bebauung entlang der Straße „Hulbenweg" weitergeführt. Eine geordnete städtebauliche Planung ist somit gesichert (§ 34 Abs. 4 S.1 Nr.1 BauGB).

Mit der Einbeziehungssatzung wird daher ein Teil eines Außenbereichsgrundstücks aufgrund der vorhandenen Prägung der baulichen Nutzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinbezogen.

Folglich sind die formalen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gegeben.

Daher hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Wutach am 04.06.2020 für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung ausgesprochen.

3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bonndorf - Wutach ist die zu überplanende Fläche teilweise als Mischbaufläche und teilweise nicht als Siedlungsfläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Wie die Vorschrift des § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB über die Zulässigkeit der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung besagt, können Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile unter bestimmten Voraussetzungen miteinbezogen werden.

Der Reglung wird somit entsprochen

4. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder vorbereitet noch begründet. Es gibt darüber hinaus auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b (Natura 2000-Gebiete) BauGB genannten Schutzgüter (§ 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Einbeziehungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Wohnbebauung auf dem Grundstück Flst. Nr. 190, Gemarkung Münchingen geschaffen werden.

6. ERSCHLIEßUNG

Verkehrsflächen
Die Erschließung des Planbereichs erfolgt über die Straße „Hulbenweg".

Wasser
Der Planbereich kann an die bestehende öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden.

Der Bauherr hat den Hausanschluss auf eigene Kosten herzustellen.

Abwasser
Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die Kosten hierfür sind ebenso vollständig vom Bauherrn zu tragen.

Schmutzwasser:
Das Bauvorhaben kann an den bestehenden Kanal angeschlossen werden.

Regenwasser:
Die Regenwasserbeseitigung hat vorrangig durch Versickerung auf dem Baugrundstück zu erfolgen. Hierfür sind Versickerungsmulden nach dem Stand der Technik zu errichten.

Alternativ zu der Errichtung von Versickerungsmulden wird die Errichtung von Zisternen mit gedrosseltem Ablauf zugelassen. Je 100 m² nicht begrünter Grundstücksfläche sind dann mindestens 2,0 m³ wirksames Wasserspeichervolumen vorzuhalten (Drosselabfluss von max. 0,5 l/s). Das Mindestrückhaltevolumen wird auf 4 m³ festgelegt. Der Überlauf kann einer örtlichen Versickerungsanlage zugeführt, über vorhandene Gräben und Dohlen abgeleitet oder Notfalls in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Energie/ Telekommunikation/ Breitband
Die Versorgung erfolgt über die Verlängerung der Leitungen der kabelgebundenen Versorger.

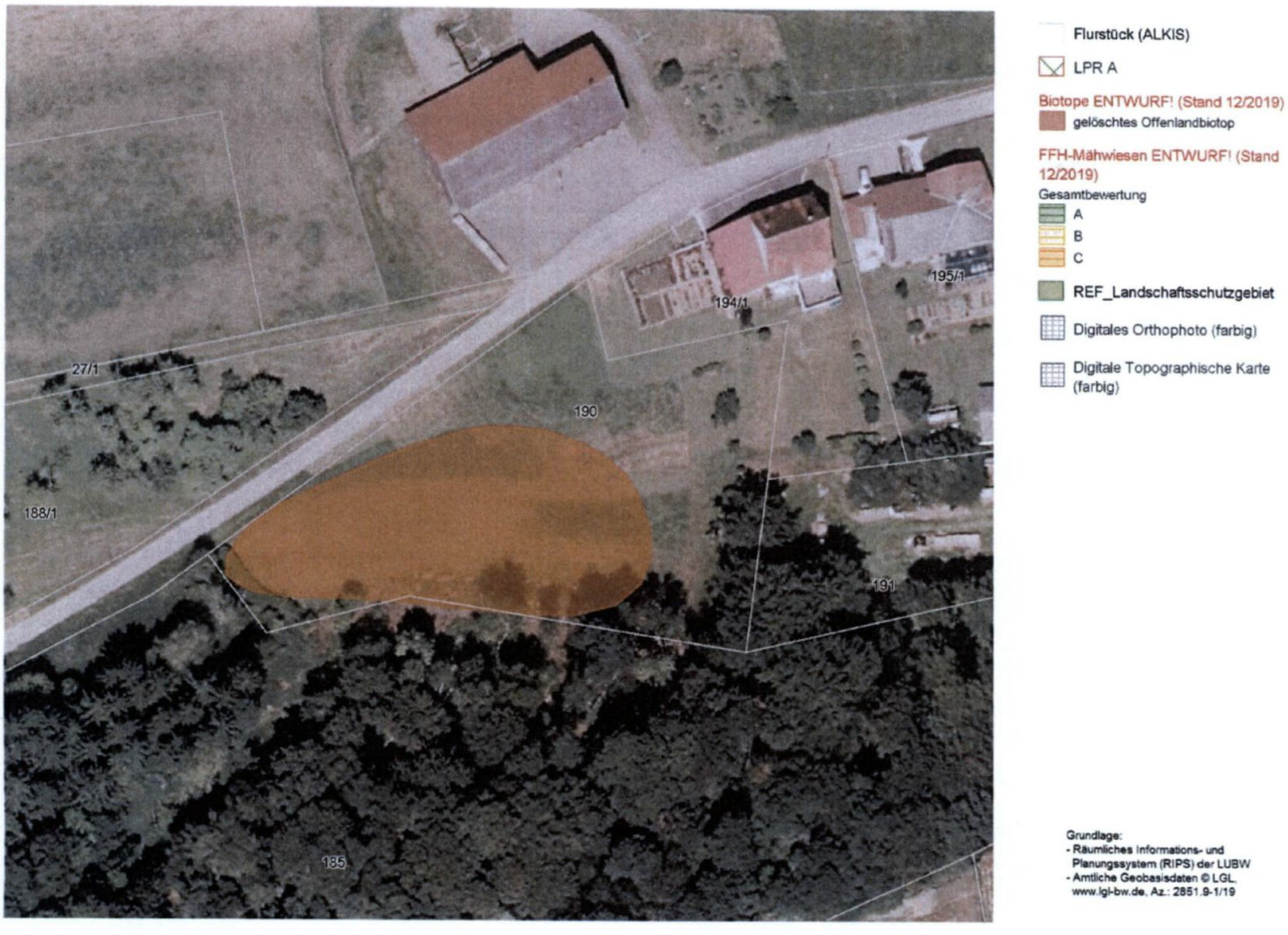
7. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN; BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE (Abwägung entsprechend § 18 BNatschG)

Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Hierbei handelt es sich um eine intensiv bewirtschaftete Grünfläche. Die Inanspruchnahme umfasst ca. 886 m². Der Entzug dieser landwirtschaftlichen Fläche wirkt sich auf die landwirtschaftliche Struktur (geringe Fläche) nicht wesentlich aus. Ohne die Ausweisung der Satzung ist das Bauvorhaben nicht realisierbar.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung tangiert keinerlei Schutzgebiete, d.h. von der Überplanung sind weder Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, noch Biotope betroffen.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 190, Gemarkung Münchingen war früher ein Biotop kartiert. Dieses wurde jedoch im Rahmen der Neukartierung (Stand 12/2019) gelöscht. Das Biotop wird daher als nicht vorhanden gewertet.

Siehe Übersichtsplan: Biotopkartierung



Durch die intensive Bewirtschaftung der Grünfläche ist eine Beeinträchtigung von besonders schützenswerten Pflanzen auszuschließen. Ebenso sind keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von besonders geschützten Arten erkennbar.

Es müssen keine Bäume, Hecken oder Gebüsche zur Realisierung des Planvorhabens entfernt werden. Jagd- und Bruthabitate werden mit dem Bauvorhaben nicht tangiert.

Einer Überplanung spricht daher auch aus naturschutzrechtlichen Gründen nichts entgegen. Eine Beeinträchtigung kann nicht erkannt werden.

Aufgestellt:
Ingenieurbüro für Bauwesen Dipl.- Ing. (FH) Daniel Wiest
79848 Bonndorf im Juli 2020