



Gemeinde

# Rosenberg

Neckar-Odenwald-Kreis

## Einbeziehungssatzung „Neue Straße“

Ortsteil Hirschlanden

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 08.02.2021

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>1</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	1
3.3	Umgebungssituation	2
3.4	Altlastensituation	2
3.5	Seitheriges Planungsrecht	2
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planung</b>	<b>2</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	2
4.2	Schutzgebiete	3
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>3</b>
<b>6.</b>	<b>Umweltbelange und Artenschutz</b>	<b>4</b>
6.1	Eingriff- und Ausgleich	4
6.2	Artenschutz	5
<b>7.</b>	<b>Erschließung und Zeitablauf</b>	<b>6</b>

## 1. Anlass und Planungsziele

Aufgrund einer vorherigen Beurteilung nach §35 BauGB bei einem bereits vollzogenen Bauvorhaben möchte der Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 5874 für künftige Bauvorhaben der Empfehlung der Baurechtsbehörde folgen und eine Satzung nach §34 BauGB durch die Gemeinde Rosenberg erlassen. Aus diesem Grund soll am südöstlichen Ortsrand von Hirschlanden das im Außenbereich nach §35 BauGB gelegene Grundstück Flst. Nr. 5874 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Ziel der Planung ist es bei künftigen Bauvorhaben auf dem betreffenden Flurstück 5874 eine Beurteilung nach §34 BauGB zu ermöglichen.

## 2. Verfahren

Die Aufstellung der Satzung erfolgt gemäß §34 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB kann deshalb abgesehen werden. Im vereinfachten Verfahren kann weiterhin von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs.1 und §4 Abs. 1 abgesehen werden. Von diesen Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

## 3. Plangebiet

### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das betreffende Grundstück, sowie die kleinflächigen Flurstücke der angrenzenden Umspannstation, liegen am südöstlichen Ortsrand von Hirschlanden.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung der Einbeziehungssatzung festgesetzt ist. Umfasst ist das gesamte Flurstück 5874 sowie die Flurstücke 5872/1 und 5873/1.

Die Größe der Fläche der Einbeziehungssatzung beträgt ca. 0,13 ha.

### 3.2 Bestandssituation

Das Flurstück 5874 wird durch den Antragssteller bereits wohnbaulich genutzt. Auf dem Grundstück befindet sich am nördlichen Rand ein Wohngebäude. Der südliche Bereich wurde als Gartenfläche angelegt.

Es ist bereits vollständig über die „Neue Straße“ erschlossen.

Die Umspannstation ist durch einen versiegelten Weg, welcher direkt an die Hoffläche des Flurstücks 5874 angrenzt ebenfalls erschlossen.

### 3.3 Umgebungssituation

Nordöstlich des einzubeziehenden Grundstücks befindet sich die angrenzende Wohn- und Mischbebauung des Ortsteils Hirschlanden. Im Osten grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche an. Am südlichen Rand des Flurstücks 5874 liegt unmittelbar an die Grundstücksgrenze angrenzend die Waldfläche des Distrikts Reisig. Südwestlich des Grundstücks befindet sich die „Neue Straße“ (K 3906). Das Ortsschild des Ortsteils Hirschlanden befindet sich rund 14 m südlich des Planbereichs an der K 3906.



Abb. 1: Luftbild (Quelle:LUBW)

### 3.4 Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

### 3.5 Seitheriges Planungsrecht

Für den Planbereich besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Planbereich befindet sich jedoch direkt angrenzend zur bestehenden örtlichen Wohnbebauung.

## 4. Übergeordnete Planung

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

### **Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

Das Grundstück Flst.-Nr. 5874 ist im Regionalplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Südlich angrenzend an das Grundstück befindet sich eine „Sonstige Waldfläche, Gehölze (N)“.

Weitere zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind nicht festgesetzt.

### **Flächennutzungsplan**

Der Gemeindeverwaltungsverband Osterburken verfügt über eine genehmigte 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2000. In diesem wird der Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Aufgrund der Einbeziehung von einem Außenbereichsgrundstück in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist es somit nicht erforderlich den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Es handelt sich hierbei um eine geringfügige Einbeziehung eines Grundstücks von untergeordneter Größe in Bezug auf das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Mischgebiet. Die Grundzüge der Flächennutzungsplanung sind weiterhin gewahrt

Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird mit der Planung somit noch erfüllt.

## **4.2 Schutzgebiete**

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

### **Biotopverbund**

Das Plangebiet wird zum Teil als „1000 m – Suchraum“ des Biotopverbunds mittlerer Standorte ausgewiesen.

### **Wasserschutzgebiet „Talwiesenquellen Rosenberg“**

Das Plangebiet liegt in Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „Talwiesenquellen Rosenberg“ (08.01.1997). Nach § 2 Abs. 1 WSG-VO sind unter anderem das Errichten und Betreiben von Anlagen zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und zur Behandlung, Beseitigung oder dem Umschlag von Abfällen verboten.

Weitere Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht werden im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht ausgewiesen.

## **5. Planinhalte**

Folgende Regelungen zur Gewährleistung der städtebaulichen sowie der gestalterischen Ordnung werden ergänzend in den Plan aufgenommen:

- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Lage und Ausrichtung des bestehenden Gebäudes werden dabei berücksichtigt.

- Durch die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen wird eine der Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung angepasste Bebauung auch zukünftig gewährleistet.
- Die Errichtung von Nebenanlagen werden zur individuellen Grundstücksgestaltung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.
- Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:
  - Beleuchtung des Gebietes
  - Ausschluss von Schottergärten- und -schüttungen
  - Maßnahme <1> Pflanzgebotsfläche auf Baugrundstück
- Durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes eines Baumes sowie die Festsetzung von einem Pflanzgebot zur Anpflanzung von Sträuchern entlang der südöstlichen Plangrenze wird ein angemessener Übergang zum bestehenden Landschaftsraum geschaffen.
- Um weiterhin ein einheitliches Erscheinungsbild des Ortsrands mit Wohn- und Mischgebietscharakter zu gewährleisten wird die Dachform sowie die Dachneigung in Anlehnung an die bestehende Bebauung festgesetzt.
- Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung sind sowohl bei der Dach- als auch Fassadengestaltung leuchtende und reflektierende Materialien und Farben mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

Darüber hinaus richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von einzelnen Vorhaben allein nach dem Einfügegebot nach § 34 BauGB.

## **6. Umweltbelange und Artenschutz**

### **6.1 Eingriff- und Ausgleich**

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

Die Belange des Umweltschutzes sind unabhängig davon aber ausreichend zu berücksichtigen. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist jedoch formell durchzuführen. Diese wird durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner und Simon durchgeführt.

Ausgehend durch die Aufstellung einer Satzung nach § 34 BauGB ergeben sich Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Art und Umfang der Beeinträchtigungen sind erheblich und müssen als Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze gewertet werden.

Details zur Bewertung des Eingriffes und zur Beachtung der Eingriffsregelung können der Eingriffs-Ausgleichs- Untersuchung entnommen werden.

## 6.2 Artenschutz

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner und Simon durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Bodenbrütende Arten können ausgeschlossen werden.
- Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden.
- Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.
- Für die meisten Tiere- und Pflanzenarten des Anhang IV konnte nach Prüfung ausgeschlossen werden, dass sie hier vorkommen oder vom Vorhaben betroffen sein können.

Fledermäuse:

- Aufgrund der Lage zwischen Waldrand und bebauter Ortslage sind hier alle Arten zu erwarten.
- Wochenstuben- und Winterquartiere sind auszuschließen. Einzelquartier am Gebäude sind möglich.
- Bäume auf dem Grundstück bieten keine Strukturen, die sich als Quartiere eignen.
- Störungen, die durch den Verlust einzelner Quartiere entstehen, betreffen jeweils nur einzelne oder wenige Tiere einer Art. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population ist nicht zu erwarten.
- Die ökologische Funktion der Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ist weiterhin gewährleistet.

Zauneidechsen:

- Das Vorkommen von Zauneidechsen kann ausgeschlossen werden.

Durch die Aufnahme der folgenden Hinweise kann eine Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Umbau, Anbau oder Abriss außerhalb der Brutzeit
- Schonendes Vorgehen bei Umbau, Anbau und Abriss
- Vermeidungsmaßnahme Vögel
- Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

## 7. Erschließung und Zeitablauf

Das betreffende Grundstück ist bereits vollständig erschlossen und an die öffentliche Infrastruktur angebunden. Erschließungsarbeiten sind nicht erforderlich.

Das Verfahren soll bis Anfang 2021 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Rosenberg, den

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
LEIBLEIN – LYSIK – GLASER  
EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)