

1. PLANUNGSANLASS UND –ZIEL

Hochstetten gehört zur Gemarkung Breisach und befindet sich süd-östlich von der Kernstadt. Der Ortsteil ist überwiegend durch Wohn- und landwirtschaftlich genutzte Gebäude geprägt.

Die Strukturen von Hochstetten haben sich über lange Zeit entwickelt, im Jahr 2017 wurde der Bebauungsplan „Hochstetter Feldele“ aufgestellt, um für ortsansässige Familien auf einem privaten Grundstück weitere Bauplätze zu schaffen. Der Bebauungsplan wurde 2018 rechtskräftig, der Großteil der Grundstücke wurde bereits verkauft und bebaut.

Anlass für die Erstellung der geplanten Einbeziehungssatzung ist die Absicht der Grundstückseigentümer, ein Einfamilienhaus auf dem Flurstück Nummer 1230/1 zu errichten. Die planungsrechtliche Überprüfung der vorgelegten Bauvoranfrage durch die zuständige Untere Baurechtsbehörde im Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald hat ergeben, dass diese aufgrund der Lage im Außenbereich gem. § 35 BauGB nach bisheriger Rechtslage nicht genehmigungsfähig wäre. Die Grundstückseigentümer sind daraufhin an die Stadt herangetreten, um die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit mithilfe einer Einbeziehungssatzung herzustellen und das Grundstück einer Bebauung zuzuführen.

2. LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Hochstetten, zurückgesetzt von der Hochstetter Straße in zweiter Reihe der vorhandenen Bebauung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 417 m². Die genaue Lage ergibt sich aus der Planzeichnung.

3. STÄDTEBAULICHE BEURTEILUNG

Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist.

Die nähere Umgebung des Flst. Nr. 1230/1 ist durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt und kann daher bauplanungsrechtlich einem Wohngebiet zugerechnet werden. Der betreffende Bereich der Einbeziehungssatzung schließt direkt an die bestehende Bebauung an, es besteht somit ein unmittelbarer Zusammenhang mit der baulichen Nutzung der angrenzenden Wohnbebauung. Der Flächennutzungsplan weist die Fläche bereits als „bestehendes Wohngebiet“ aus.

Die Erschließung des Grundstücks ist über das vorgelagerte Grundstück Flst. Nr. 1230 von der Hochstetter Straße ausreichend gesichert, auf die Auslastung der bestehenden Infrastruktur von Hochstetten ist keine negative Auswirkung zu erwarten. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse kann aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung und der damit verbundenen Wohnnutzung gewährleistet werden.

Die künftige Bebauung auf dem Flst. Nr. 1230/1 fügt sich im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung in den Siedlungsbestand in sinnvoller Weise ein und bildet so den zukünftigen

Siedlungsrand von Hochstetten. Die östlich anschließenden Grundstücke sind überwiegend bereits in zweiter Reihe bebaut. Wenngleich die tatsächliche Bebauungstiefe aufgrund der geschwungenen Erschließungsstraße variiert, so wird über die Einbeziehung des Grundstücks ein einheitlicher, geordneter Siedlungsabschluss erzielt. Die Entwicklung ist insofern mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und die Fläche durch die angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt.



4. PLANUNGSVERFAHREN

Für den vorliegenden Fall hat sich der Gemeinderat entschlossen, das planungsrechtliche Instrument der Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB anzuwenden, durch das Flächen im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungsatzung sind 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.

Gem. § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Einbeziehungsatzungen die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 anzuwenden. Dies bedeutet, dass ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden und auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet werden kann. Im vereinfachten Verfahren wird auf die

Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf die Umwelt gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, sind zu berücksichtigen. Die Durchführung eines Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist erforderlich.

Verfahrensablauf:

23.06.2020	Beschluss zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
___.__.____	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Gebiet ist in der rechtskräftigen Fassung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Breisach-Ihringen-Merdingen als Wohnbaufläche dargestellt.

6. BAULICHE NUTZUNG UND GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können für den Bereich der Einbeziehungssatzung einzelne planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften erlassen werden. Dadurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Geeignete Maßnahmen sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft teilweise verringern. (Siehe dazu auch Ziffer 7 – Belange des Umweltschutzes)

Die Ergänzungssatzung enthält für den Geltungsbereich keine weiteren Regelungen zur möglichen Bebauung. Das geplante Bauvorhaben soll nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt werden. Auf die Aufstellung von zusätzlichen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften wird in diesem Sinne verzichtet.

7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Nach § 34 Abs. 5 BauGB können einzelne Außenbereichsgrundstücke in die Satzung für den bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Diese Voraussetzungen sind gegeben.

Als Ausgleich für die Ausweisung der Baufläche sind vier heimische hochstämmige Bäume, bevorzugt Obstbäume mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm zu pflanzen. Die Bäume müssen neben der Stammverlängerung mindestens drei weitere starke Leittriebe besitzen und sind in einem Mindestabstand von 8 m zu pflanzen. In den ersten Jahren nach Pflanzung sind die Bäume in Trockenperioden zu wässern und bei Abgang zu ersetzen. Eine Nistgelegenheit wird an dem vorhandenen Walnussbaum angebracht. Dabei wird darauf geachtet, dass diese von räuberischen Säugern nur schwer zu erreichen ist.

8. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird über das Grundstück Flst. Nr. 1230 erschlossen, das wiederum vollständig über die Hochstetter Straße erschlossen ist. Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks erfolgt über die bestehenden Leitungsnetze auf dem Flst. Nr. 1230.

Für die Löschwasserversorgung stehen max. 48 m³/h für die Löschdauer von zwei Stunden zur Verfügung.

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich

ca. 0,04 ha

10. KOSTEN DER PLANUNG

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen (Planungskosten sowie Ausgleichskosten) in der errechneten Gesamtsumme werden von den Grundstückseigentümern übernommen.

Erschließungskosten werden nicht erwartet, da das neue Grundstück über das bestehende Grundstück Flst. Nr. 1230 an die Hochstetter Straße angeschlossen werden kann.