

Fertigung:.....

Anlage:.....

Blatt.....

BEGRÜNDUNG

zur Einbeziehungssatzung "Niederfeld"

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

der Gemeinde Neuried, OT Altenheim (Ortenaukreis)

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Einbeziehungssatzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Sie soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen.

Der im Zusammenhang bebaute Bereich "Niederfeld" wird durch das Flst.Nr. 59 abgerundet.

Der Satzungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuried als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Außenbereichsfläche, die in den Ortsteil durch die Einbeziehungssatzung einbezogen werden soll, ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs (Wohnnutzung und angrenzende landwirtschaftliche Flächen/Wiesen) entsprechend geprägt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterungsmöglichkeit im städtebaulich verträglichen Umfang auf dem Flst.Nr. 59 zu schaffen, wird eine Einbeziehungssatzung aufgestellt. Damit wird auch die Innenbereichsgrenze - d.h. die Grenze des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" festgelegt. Dies erfolgt mit dem Ziel, die künftigen Baumöglichkeiten in diesem Bereich unter Beachtung landschaftlicher und städtebaulicher Gesichtspunkte zu regeln.

Die Erschließung ist durch die Niederfeldgasse bereits vorgegeben.

Die Voraussetzungen für die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind gegeben, da

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Verfahren zur Einbeziehungssatzung wird nach den Regeln des § 34 BauGB durchgeführt unter Anwendung von § 13 BauGB.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet bei Einbeziehungssatzungen gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG dann Anwendung, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Daher wurde zur Einbeziehungssatzung ein Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

2 Übergeordnete Planung

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuried weist für den Bereich "Niederfeld" Wohnbaufläche, für das einzubeziehende Grundstück landwirtschaftliche Nutzfläche aus.

Diese Außenbereichsfläche ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche (Wohnnutzung und angrenzende landwirtschaftliche Flächen) entsprechend geprägt.

3 Abgrenzung des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich umfasst das Flst.Nr. 59.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Satzung ergibt sich aus den Darstellungen im Lageplan.

4 Planung

Das Flst.Nr. 59 ist unbebaut und planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet. Mit der Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil durch die Einbeziehungssatzung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert und eine Wohnnutzung wird ermöglicht.

Der Bereich "Niederfeld" ist geprägt durch Nutzung mit Wohnbebauung mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Wiesen). Der Satzungsbereich grenzt an landwirtschaftliche Flächen, die als Wiese genutzt werden.

Bei der ortsüblichen Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen ist mit möglichen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren.

Die Abgrenzung der Einbeziehungsfläche wird eng gefasst und orientiert sich an der vorhandenen Bebauung westlich angrenzend an die Niederfeldgasse.

Ergänzende Planungsrechtliche Festsetzungen

Es sollen möglichst wenig Vorgaben festgelegt werden, um entsprechend dem Bauvorhaben individuell und gezielt auf der Grundlage von § 34 BauGB eine Beurteilung vornehmen zu können. Dennoch wurde - im Hinblick auf Orts- und Landschaftsbild ein Baufenster sowie die max. Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Des Weiteren wurde entlang der nördlichen Planungsgebietsgrenze ein 2,00 m breiter Pflanzstreifen zur Anpflanzung einer Immissionsschutzhecke ausgewiesen. Zusammen mit dem nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg mit ca. 3,00 m Breite ergibt sich damit ein ca. 5,0 m breiter Abstand zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche. Mit diesem Abstand wird den Belangen der Landwirtschaft im Hinblick auf Spritzmittelabdrift Rechnung getragen.

Entsprechend dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Abschätzung wurden noch Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen.

§ 34 BauGB

Die Beurteilung der Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung erfolgt im Übrigen nach § 34 BauGB. Demnach muss sich ein Vorhaben "nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung" einfügen. Auch darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Ergänzende örtliche Bauvorschriften

Für das Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Es hat sich schon in der Vergangenheit gezeigt, dass in der Regel die meisten Haushalte über 2 Pkw verfügen, die Stellplätze aber nicht immer auf dem eigenen Grundstück unproblematisch nachgewiesen werden konnten.

Die derzeit vorhandene Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie die Lage von Neuried im ländlichen Raum erzeugt einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten Pkw.

Um zu verhindern, dass eine Vielzahl dieser Fahrzeug im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden.

Erschließung

Die Zufahrt ist gesichert über die Niederfeldgasse.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das bestehende Leitungsnetz.

Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Das mittlere Jahresmaximum beim Grundwasser liegt bei 144 m ü.NN. Die Straßenhöhe in diesem Bereich bei 145,80 m ü.NN. Insofern dürfte das Versickern problemlos möglich sein.

Freiburg, den 12.02.2021 LIF-ta-ba
09.11.2021 LIF-ta-ba

Neuried, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Tobias Uhrich, Bürgermeister

 151Beg02.docx

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung vom 10.09.2021
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Neuried, den

.....
Tobias Uhrich, Bürgermeister