Fertigung: .....
Anlage:.....1 .....
Blatt:.....1 - 3 .....

SATZUNG

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)

über die Aufstellung der

Einbeziehungssatzung "Winkelweg" im Stadtteil Linx

Verfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am *03.05.2017* die Einbeziehungssatzung "Winkelweg"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung erlassen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1).

§ 1 Gegenstand der Einbeziehungssatzung

Durch Erlass dieser Einbeziehungssatzung wird die Zulässigkeit einer ergänzenden Bebauung südlich des Winkelwegs in Rheinau-Linx festgelegt.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücknummern 876, 877 - 878 gemäß den Festsetzungen im Lageplan.

§ 3 Bestandteile der Einbeziehungssatzung

a) Bestandteile der Einbeziehungssatzung sind:

1. Lageplan	M. 1 : 500	i.d.F.v. 21.11.2016

b) Beigefügt dieser Einbeziehungssatzung sind:

1. Begründung		i.d.F.v. 21.11.2016
2. Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag		i.d.F.v. 21.11.2016
3. Übersichtsplan	M. 1 : 5.000	

§ 4 Ergänzende Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Satzung gelten folgende Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB:

1. Baugrenze

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

   Im Satzungsbereich wird die vordere und rückwärtige Baugrenze gemäß den Eintragungen im Lageplan festgesetzt.

2. Baufeldräumung

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

   Vor Abriss des Tabakschopfes ist eine Prüfung auf Fledermausvorkommen oder auf Gebäudebrüter (z.B. Schleiereule) vorzunehmen. Eine eventuell erforderliche Gehölzrodung ist in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

3. Baumerhalt

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

   Der auf Flst.Nr. 878 vorhandene Walnussbaum (s. Planeintrag) ist zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,00 EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 EUR geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Rheinau übereinstimmen.

Rheinau, den 22. Mai 2017

STADT 5 RHEINAU

.....

Michael Welsche, Bürgermeister

160Sat02.doc

Fertigung:.....
Anlage:.....2.....
Blatt:.....1 - 6.....

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Winkelweg" der Stadt Rheinau, OT Linx (Ortenaukreis)

1 Grund der Planaufstellung

Im Norden des Ortsteils Linx wollen die Eigentümer der Grundstücke Flst.Nrn. 876, 877 und 878 auf einer Teilfläche von ca. 1.300 m² im Anschluss an den Winkelweg zwei Wohngebäude mit zwei Garagen errichten.

Die zu bebauende Fläche grenzt an die bestehende Bebauung am Winkelweg an und ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Fläche ist bereits mit einem Tabakschuppen bebaut. Dieser soll abgerissen werden.

Die Erschließung des geplanten Bauvorhabens ist über den Winkelweg, über den auch die benachbarte und gegenüberliegende Bebauung erschlossen wird, gesichert.

Die Planungsfläche befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Eine Außenbereichssatzung existiert in diesem Bereich nicht.

Nach § 35 Abs. 1 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich u.a. um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nrn. 1 bis 8 BauGB handelt. Die Planung sieht vor, private Wohngebäude zu errichten. Diese erfüllen keine der Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 Nrn. 1 bis 8 BauGB.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist deshalb nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Danach kann ein Vorhaben zugelassen werden, wenn u.a. dessen Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Allerdings ist eine Ausweitung einer nicht privilegierten Wohnbebauung in den Außenbereich mit den städtebaulichen Zielen ohne eine geordnete städtebauliche Planung nicht in Einklang zu bringen.

Deshalb sollen durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Fläche geschaffen werden.

Die Außenbereichsflächen, die in den Ortsteil durch die Einbeziehungssatzung einbezogen werden sollen, sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt.

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 bestehen.

Das Aufstellungsverfahren wird nach den Regeln des § 34 BauGB durchgeführt unter Anwendung von § 13 BauGB.

1.1 Verfahren

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt unter Anwendung der Vorgaben im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da 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 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

2 Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Das Planungsgebiet mit ca. 1.300 m² befindet sich am nördlichen Ortsrand von Linx am Winkelweg. Die Fläche liegt im Außenbereich.

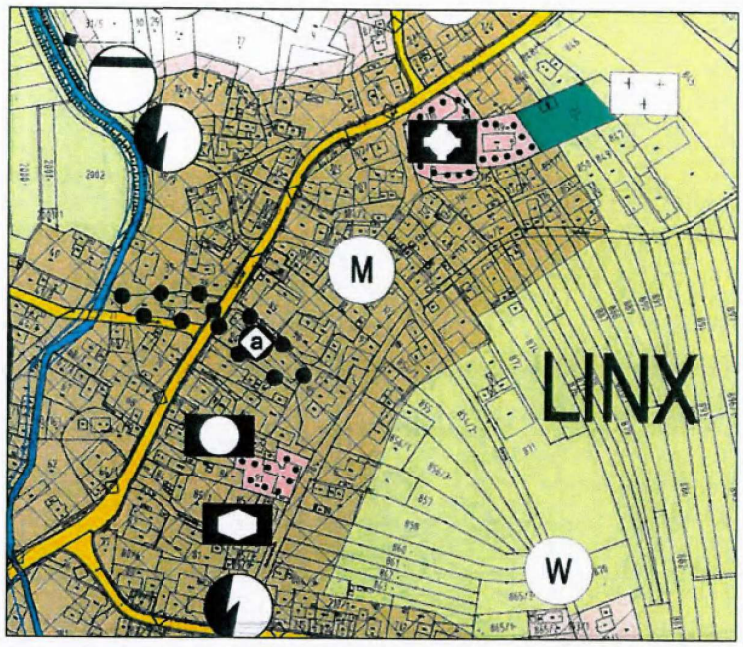
Der Geltungsbereich dieser Einbeziehungssatzung umfasst Teilflächen der Flst.Nrn. 876, 877 und 878.

3 Übergeordnete Planung

Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinau bis auf einen Geländestreifen von ca. 11 m als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Planausschnitt: FNP Rheinau



Diese Ausweisung widerspricht dem Bauvorhaben nicht.

Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Die Satzung ist nicht genehmigungspflichtig.

4 Planungskonzept

Ausgangspunkt ist der Wunsch nach einer Bebauung der im Außenbereich liegenden Grundstücke mit zwei Wohngebäuden.

Da eine nicht privilegierte Bebauung im Außenbereich nicht zulässig ist, wird diese Einbeziehungssatzung aufgestellt.

Mit der zeichnerischen Darstellung der Baufläche im Plan können nahezu alle erforderlichen Festsetzungen getroffen werden. Textliche Vorgaben werden in der Satzung im Einzelnen aufgeführt.

Mit der Einbeziehungssatzung wird eine Bebauung ermöglicht. Dabei werden Festsetzungen nur im unbedingt erforderlichen bzw. gewünschten Umfang festgesetzt. Nicht festgesetzte Punkte (z.B. Art und Maß der Bebauung) sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, also entsprechend der umgebenden Bebauung.

Gemäß der Bauvoranfrage vom 25.12.2015 waren vorgesehen:

- 2 Wohngebäude mit Satteldach
- 1 Doppelgarage mit Satteldach
- 1 Doppelgarage mit Flachdach
- 2 Stellplätze

Für die Erweiterungsflächen sollen möglichst wenig Vorgaben festgelegt werden, um entsprechend dem jeweiligen Bauvorhaben individuell und gezielt auf der Grundlage von § 34 BauGB eine Beurteilung vornehmen zu können. Dennoch wird - im Hinblick auf Orts- und Landschaftsbild - eine Vorgabe für die Erweiterungsflächen (Einbeziehungssatzung) festgelegt.

Baugrenze

Es wird eine vordere und rückwärtige Baugrenze für die Wohngebäude festgelegt. Diese orientiert sich an der bestehenden Bebauung und dem im FNP als Mischbaufläche ausgewiesenen Gebiet.

§ 34 BauGB

Die Beurteilung der Bauvorhaben im Erweiterungsbereich 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.

Wasserwirtschaftliche Belange

Das gesamte Gelände liegt gemäß den Hochwassergefahrenkarten außerhalb der festgelegten HQ_{100}- und HQ_{extrem}-Bereiche.

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Im Umfeld des Bebauungsplans befindet sich die amtliche Grundwassermessstelle 137/113-3. Für diese Grundwassermessstelle wurde mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für den Zeitraum von 1970 bis 2016 nach folgende niedrigsten, mittleren und höchsten Grundwasserstände ermittelt.

	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
137/113-3	130,61 (am 27.03.1972)	131,38	132,37 (am 11.04.1983)

Das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, weist darauf hin, dass die in o. g. Tabelle dargestellten Grundwasserstände Montagswerte sind, d.h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

Zur Abschätzung der Grundwasserstände im Planungsgebiet sind die Ergebnisse der Auswertung aus der Grundwasserdatenbank mit vorliegenden Grundwassergleichenplänen zu interpretieren und ggf. auch anhand von Baugrunduntersuchungen zu bestätigen.

Erschließung

Die Zufahrt zu den neuen "Bauplätzen" ist gesichert durch den tangierenden Winkelweg.

Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches erfolgt über das bestehende Leitungsnetz im Winkelweg. Ergänzungen von Seiten der Gemeinde sind nicht vorgesehen oder erforderlich.

5 Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag

5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden, zu vermeiden, zu minimieren bzw. durch Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Eine Bilanzierung der Eingriffe/Ausgleichsmaßnahmen wird in den Naturschutzrechtlichen Fachbeitrag nach § 2a BauGB aufgenommen.

5.2 Artenschutz

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Die Berücksichtigung des Artenschutzes erfolgt im Naturschutzrechtlichen Fachbeitrag.

6 Erschließung

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird auch die Erschließung über den tangierenden Winkelweg neu geordnet. Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung und der Ver- und Entsorgungsleitungen wird der Winkelweg auf mind. 6,50 m Breite als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche:	ca.	1.293	m²
Baufläche	ca.	1.268	m²
Verkehrsfläche - öffentlich	ca.	25	m²

8 Hinweise

8.1 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Nach Mitteilung des Landratsamtes, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

8.2 Abwasserentsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

Das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, weist darauf hin, dass gemäß § 55 WHG Abs. 2 Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Daher ist im Zuge der weiteren Planung zu prüfen, welche Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung hier realisiert werden können (z.B. durchlässige Flächenbefestigung, Gründächer). In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" der LUBW.

Freiburg, den 19.09.2016 BU-ta-ba
ergänzt 21.11.2016

160Beg03.doc

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

.....
Planer

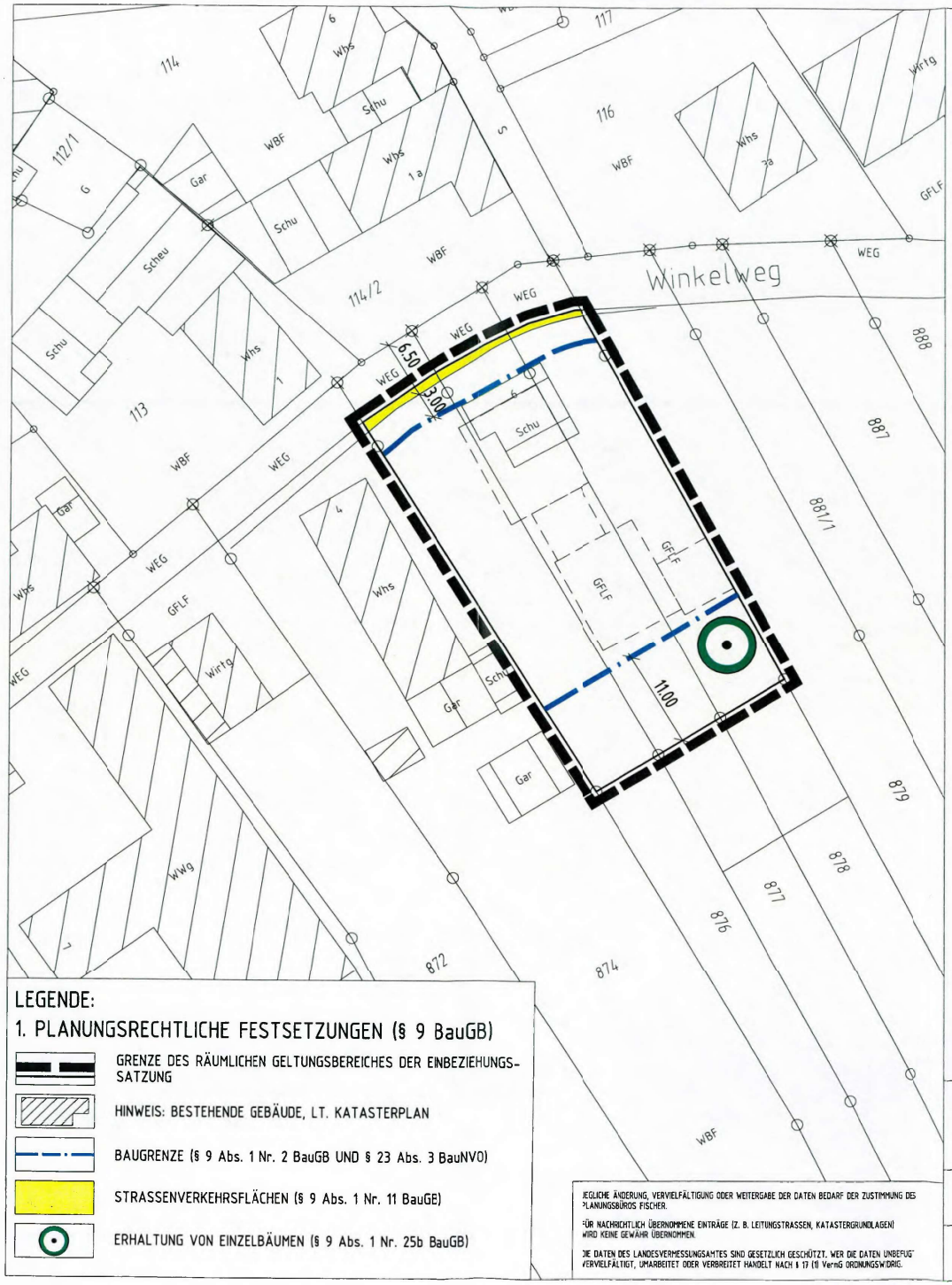
Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Rheinau übereinstimmen.

Rheinau, den 22. Mai 2017

STADT 5 RHEINAU

.....
Michael Welsche, Bürgermeister



LEGENDE:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER EINBEZIEHUNGS-SATZUNG
- HINWEIS: BESTEHENDE GEBÄUDE, LT. KATASTERPLAN
- BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB UND § 23 Abs. 3 BauNVO)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGE)
- ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

JEGLICHE ÄNDERUNG, VERVIELFÄLTIGUNG ODER WEITERGABE DER DATEN BEDARF DER ZUSTIMMUNG DES PLANUNGSBÜROS FISCHER.

FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE EINTRÄGE (Z. B. LEITUNGSTRASSEN, KATASTERGRUNDLAGEN) WIRD KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN.

DIE DATEN DES LANDESVERMESSUNGSAMTES SIND GESETZLICH GESCHÜTZT. WER DIE DATEN UNBEFUG VERVIELFÄLTIGT, UMARBEITET ODER VERBREITET HANDELT NACH § 17 (1) VermG ORDNUNGSWIDRIG.

STADT RHEINAU, OT. LINX

EINBEZIEHUNGSSATZUNG "WINKELWEG"

LAGEPLAN

VERFAHREN NACH §34 (4) NR. 3 BauGB
i. V. m. § 13 BauGB

AUFGESTELLT

NACH § 2 Abs. 1 BauGB VOM 23.09.2004
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 21.12.2016
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM 05.01.2017

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 Abs. 2 BauGB VOM 23.09.2004 VOM 16.01.2017
IN DER ZEIT BIS 17.02.2017
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG AM 05.01.2017

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 Abs. 1 BauGB VOM 23.09.2004 AM 03.05.2017
i.V.m. § 74 LBO UND § 4 ABS. 1 GemO

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE ZUGEHÖRIGEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT RHEINAU ÜBEREINSTIMMEN.

RHEINAU, DEN 22. Mai 2017

DER BÜRGERMEISTER

STADT 5 RHEINAU

RECHTSVERBINDLICH

NACH § 10 Abs. 3 BauGB VOM 23.09.2004
DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 12.05.2017

PLANUNGSBÜRO FISCHER
79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24

ORIGINAL-MAßSTAB : 1 : 500
0 5 10 15 20

PLAN NR.:	DATUM: 19.09.2016	GEÄNDERT: 21.11.2016	FERTIGUNG:
PROJ. NR.: 0916160	BEARB.: BU/WAG		ANLAGE:
			BLATT: