



Gemeinde Seedorf

Satzung gemäß § 34 (4), Satz 1, Nr. 3 BauGB über die Festlegung der Grenzen und die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Blomnath

für den Bereich

Gebiet 1: „Flächen nördlich Na de Wischen 16 und 18 im Ortsteil Blomnath“

Gebiet 2: „Nördlich und östlich Na de Wischen 19 im Ortsteil Blomnath“

Gebiet 3: „Teilfläche Na de Wischen 10 a im Ortsteil Blomnath“

Begründung

ENTWURF
BA 26.10.2017
GV 23.11.2017

1 Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertretung Seedorf hat in ihrer Sitzung am die Aufstellung einer Satzung über Festlegung der Grenzen und die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche (Gebiet 2) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Blomnath beschlossen. Gemäß § 34 (5) Satz 2 und 3 BauGB werden für das in den Innenbereich einbezogene Gebiet 2 Festsetzungen getroffen und eine Begründung beigelegt.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

2 Planungsanlass und Planungsziele

Aufgrund des örtlich vorhandenen Bedarfs an Wohnbaufläche und dem Wunsch, Freiflächen intensiver für Nebenanlagen nutzen zu können, wird eine heute bereits baulich geprägte Fläche in den Innenbereich einbezogen. Es handelt sich um Teilflächen der Flurstücke 38 und 9/2, Flur 3 in der Gemarkung Blomnath (Gebiet 2). Das Gebiet hat eine Größe von ca. 1.700 m². Die Gründe für die Einbeziehung sind:

- die städtebaulich sinnvolle Arrondierung von baulich vorgeprägten Bereichen,
- die Schaffung von Baufläche für den örtlichen Bedarf,
- die Schaffung erweiterter Zulässigkeiten für intensivere Freiflächennutzung und die Errichtung von Nebenanlagen.

3 Planungsinhalte

3.1 Städtebau

Durch die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche (Gebiet 2) in den Innenbereich wird die Ortslage von Blomnath sinnvoll abgerundet und die bauliche Entwicklung in der östlichen Ortsrandlagen abgeschlossen. Bei den in den Innenbereich einbezogenen Fläche handelt es sich bei Gebiet 2 um die das Grundstück Na de Wischen 19 umgebenden Rasenflächen.

Zur Schonung des Landschaftsbildes wird eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt.

3.2 Naturschutz

Durch die Bebauung mit Wohngebäuden zuzüglich der damit verbundenen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen kommt es i.S.d. Naturschutzrechtes zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Durch die Versiegelung von Fläche werden die Funktionen des Schutzgutes Boden vollständig und dauerhaft ausgesetzt. Die Ermittlung der naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensation der verlorengegangenen Werte und Funktionen des Schutzgutes Boden erfolgt in Anwendung des Runderlasses „Verhältnis der natur-

schutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013. Bei dessen Anwendung ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 50% der versiegelten Fläche. Die Kompensationsmaßnahmen sind umzusetzen, wenn die durch die Satzung geschaffenen Baurechte genutzt werden. Der Ausgleich soll auf den Baugrundstücken durch die Anpflanzung von Gehölzen erfolgen.

Es ist heute noch nicht möglich abzuschätzen, in welchem Umfang die geschaffenen Baurechte in Anspruch genommen werden. Das Ausgleichserfordernis wird daher als Verhältnis zu der tatsächlich überbauten Fläche festgesetzt. Je angefangene 50 m² überbauter Fläche ist 1 heimisches Gehölz oder Obstgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von der Festsetzung eines konkreten Standortes für diese Pflanzungen wird abgesehen, um den Gestaltungsspielraum für die Eigentümer nicht zu sehr einzuschränken.

Die Pflanzung von Gehölzen ist multifunktional und trägt auch zu einer Belebung des Ortsbildes bei. So kann die geringfügige Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes kompensiert werden. Zur besseren Einbindung des Gebietes 2 und als deutliche Abgrenzung zur freien Landschaft wird zusätzlich die Anpflanzung einer Hecke festgesetzt.

Bei Gebiet 2 handelt es sich um eine intensiv gepflegte Rasenfläche. Aufgrund fehlender natürlicher Strukturen und der intensiven gärtnerischen Nutzung besitzt die Fläche keine Habitatfunktionen für geschützte Tierarten und europäische Vogelarten. Entlang der Straße verläuft im Bereich ein Knick, der zu den gesetzlich besonders geschützten Biotopen gehört und nicht beseitigt oder erheblich beeinträchtigt werden darf. Der Knick bietet Lebensraum und Nahrung für geschützte Arten. In diesen Knick wird jedoch nicht eingegriffen.

Es sind keine Gründe erkennbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten grundsätzlich befürchten lassen. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden von der Planung nicht berührt.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die in den Innenbereich einbezogene Fläche grenzt an die Straße Na de Wischen an und ist über die bereits vorhandenen Zufahrt erschlossen.

4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt werden.

5 Hinweise

Sollten während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hier gemäß § 14 DSchG der Grundeigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Gemeinde Seedorf
Der Bürgermeister

Seedorf, den

Bürgermeister