04.02.2020 Satzungsbeschluss

BEGRÜNDUNG
EINBEZIEHUNGSSATZUNG
„STIEGELWEG"

IN FREUDENSTADT-IGELSBERG

Teil I
Städtebauliche Begründung

1 Räumlicher Geltungsbereich 2
2 Ausgangslage und Ziele 2
2.1 Derzeitige Situation und Rahmenbedingungen 2
2.2 Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung 4
2.3 Verfahrensdaten 4
3 Übergeordnete Planung | Vorbereitende Bauleitplanung 5
4 Bestehende Rechtsverhältnisse 6
5 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung 6
6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen 6
6.1 Städtebauliche Konzeption 6
6.2 Maß der baulichen Nutzung 6
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der Gebäude 6
6.4 Pflanzgebote und -bindung 7
6.5 CEF-/FCS-Maßnahmen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 7
6.6 Ausgleichsmaßnahmen 7
6.7 Erschließung 7
6.7.1 Äußere und innere Erschließung 7
6.7.2 Ruhender Verkehr 8
6.7.3 Ver- und Entsorgung | Entwässerung 8
6.8 Örtliche Bauvorschriften 8
7 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 8
8 Bodenordnung und Kosten 8
9 Städtebauliche Daten | Flächenbilanz 8

TEIL II

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

04.02.2020 Satzungsbeschluss

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Stiegelweg" liegt am nordöstlichen Ortsrand von Freudenstadt-Igelsberg. Der Geltungsbereich umfasst Teile des Grundstücks Flst. Nr. 89/1, sowie die beiden Flurstücke Nr. 89/3 und 89/4, alle auf Gemarkung Igelsberg.

Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an den Siedlungsbereich an. Auf der Südseite wird das Plangebiet durch den Stiegelweg begrenzt, dieser übernimmt auch die äußere Erschließungsfunktion für das Plangebiet. Auf der West- und Ostseite bilden die Grundstücksgrenzen die seitlichen Begrenzungen des Geltungsbereichs.

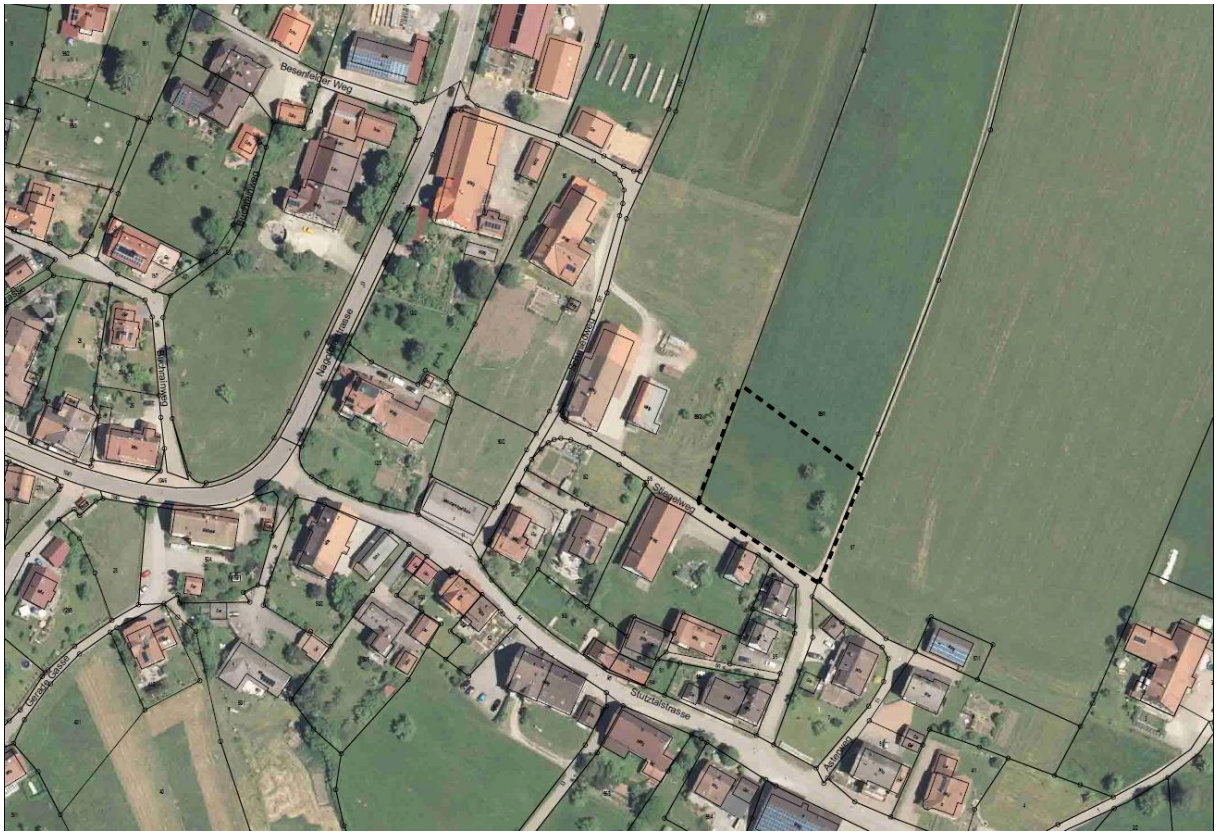

Abbildung 1 Luftbild "Stiegelweg", Quelle: Kataster und Orthophoto Stadt Freudenstadt

Im Plangebiet ist ein Höhenunterschied von im Mittel rund 4 m in Nord-Süd-Richtung festzustellen. Das Gelände neigt sich gleichmäßig in südlicher Richtung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von knapp 0,21 ha.

2 Ausgangslage und Ziele

2.1 Derzeitige Situation und Rahmenbedingungen

Der Stadtteil Igelsberg ist ein überwiegend dörflich geprägter Stadtteil. Stattliche Bauernhäuser in aufgelockerter Bauweise geben dem Ort seinen unverwechselbaren dörflichen Charakter. Ver-

bunden mit dem mittlerweile weit fortgeschrittenen Strukturwandel in der Land- und Forstwirtschaft nimmt die Wohn- und Tourismusfunktion im Stadtteil zu. Im Stadtteil Igelsberg leben derzeit rund 250 Einwohner.

Das Plangebiet ist baurechtlich dem Außenbereich zuzurechnen. Der Geltungsbereich ist von der Bebauung der Umgebung mit ihren landwirtschaftlichen und wohnbaulichen Strukturen geprägt. Auf der Westseite des Planungsgebietes befinden sich mehrere Wohn- und Wirtschaftsgebäude örtlicher Landwirtschaftsbetriebe, im Süden befinden sich überwiegend Wohngebäude in Richtung Osten befinden sich in geringer Entfernung weitere landwirtschaftlich geprägte Wirtschaftsgebäude sowie eine weitere Hofstelle.

Das Plangebiet wird derzeit als Wiese landwirtschaftlich genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich drei Bäume sowie ein landwirtschaftlicher Weg.

Im Stadtteil Igelsberg stehen zurzeit keine öffentlichen Baugrundstücke mehr zur Verfügung, um den Bedarf an Eigenentwicklung im Stadtteil zu befriedigen. Die wenigen Baulücken bzw. Baumöglichkeiten sind allesamt im Privateigentum und konnten auch nach intensiven Gesprächen zwischen Verwaltung, Bauwilligen und Eigentümern sowie dem internetgestützten Angebot der städtischen Bauplatzbörse nicht aktiviert werden.

In mehreren Sitzungen des Ortschaftsrates und des zuständigen Ausschusses für Infrastruktur und Umwelt haben sich die städtischen Gremien mit der Ortsentwicklung im Stadtteil beschäftigt. Im Januar 2019 haben der Ortschaftsrat und der zuständige Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt des Gemeinderates dem städtebaulichen Konzept zur Entwicklung am Stiegelweg zugestimmt.

Ziel ist die Einbeziehung des Geltungsbereichs in den Innenbereich, um zwei Baumöglichkeiten zu schaffen. Dies soll durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erfolgen.

Verkehrliche Anbindung

Der Stadtteil Igelsberg ist über die Landesstraße 362 (Igelsberg - Erzgrube/ Nagoldtalsperre) an die Bundesstraße 294 (Seewald – Freudenstadt) angebunden.

Über die Buslinie 7787 (Seewald – Erzgrube – Igelsberg – Freudenstadt) ist der Stadtteil an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

Örtliche Infrastruktur

Im Stadtteil Igelsberg steht auf Grund der Größe (ca. 250 Einwohner) nur eine kleine örtliche Infrastruktur zur Verfügung. Im Bereich des Dorfplatzes an der Hauptstraße liegt die örtliche Verwaltungsstelle mit ergänzenden Räumlichkeiten für die Dorfgemeinschaft. Im Mehrzweckgebäude in der Stutztalstraße sind die Feuerwehr, ein Schlachtraum und der Jugendraum untergebracht. Schulen, Kindergarten und stationäre Versorgungsgeschäfte für den täglichen Bedarf stehen nicht zur Verfügung.

Umwelt und Schutzgebiete

Das Gebiet „Stiegelweg" liegt vollständig im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord. Im Plangebiet selbst sind weder Biotope noch andere Schutzgebiete oder FFH-Mähwiesen verzeichnet. Ebenso liegen keine Schutzgebiete oder Biotope im direkten Anschluss an das Plangebiet. Die Wiese wird derzeit intensiv genutzt.

04.02.2020 Satzungsbeschluss

Abbildung 2 Schutzgebiete; Quelle: LUBW, Stand 19.03.2019

2.2 Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung

Für die Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 89/1, sowie die Flurstücke 89/3 und 89/4, alle Gemarkung Igelsberg, soll eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erlassen werden. Für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung müssen folgende Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 4 i.V.m. Abs. 5 S. 1 BauGB erfüllt sein:

- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil,
- die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs muss die einbezogenen Flächen prägen,
- die Satzung muss mit einer geordneten städtebauliche Entwicklung vereinbar sein,
- es dürfen keine Vorhaben zulässig sein, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten (FFH und Europäischen Vogelschutzgebieten) bestehen oder
- es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Alle genannten Voraussetzungen sind erfüllt. Gemäß § 34 Abs. 6 S.1 BauGB werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3 sowie S. 2 BauGB entsprechend angewendet.

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Gemäß § 34 Abs. 5 S. 4 BauGB sind ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9a Abs. 1a entsprechend anzuwenden (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).

2.3 Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung nach §3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	14.05.2019
Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	03.06.2019 bis 05.07.2019
Satzungsbeschluss	18.02.2020

04.02.2020 Satzungsbeschluss

3 Übergeordnete Planung | Vorbereitende Bauleitplanung

Abbildung 3 Auszug Strukturkarte Regionalplan

Der Freudenstädter Stadtsteil Igelsberg liegt abseits der Landes- und Regionalentwicklungsachsen und ist dem ländlichen Raum im engeren Sinne zuzurechnen. Der Ortsteil ist hinsichtlich seiner Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung begrenzt.

In der Raumnutzungskarte liegt der Bereich der Einbeziehungssatzung am Rande des Siedlungsbereichs im Übergang zur Mindestflur.

In der Raumnutzungskarte ist der geplante Siedlungsbereich dargestellt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010, 7. Änderung, der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Freudenstadt ist der Bereich „Stiegelweg" als geplante gemischte Baufläche dargestellt.

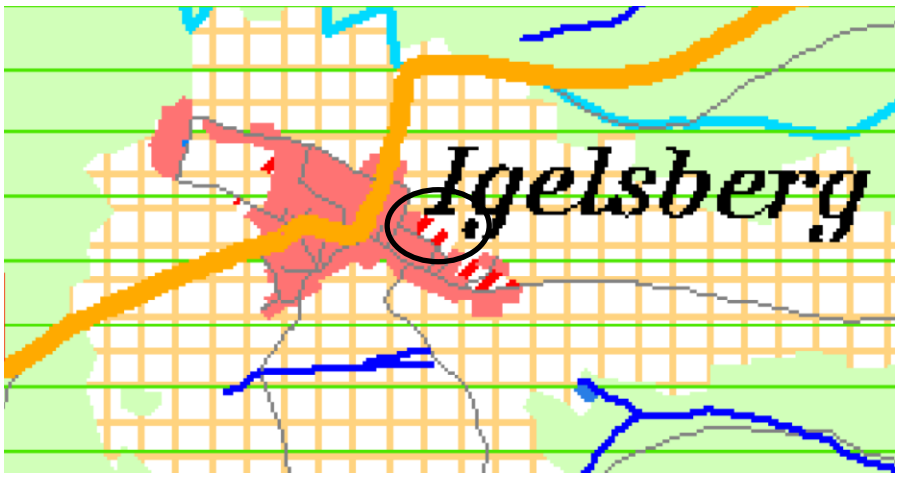

Abbildung 4 Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan

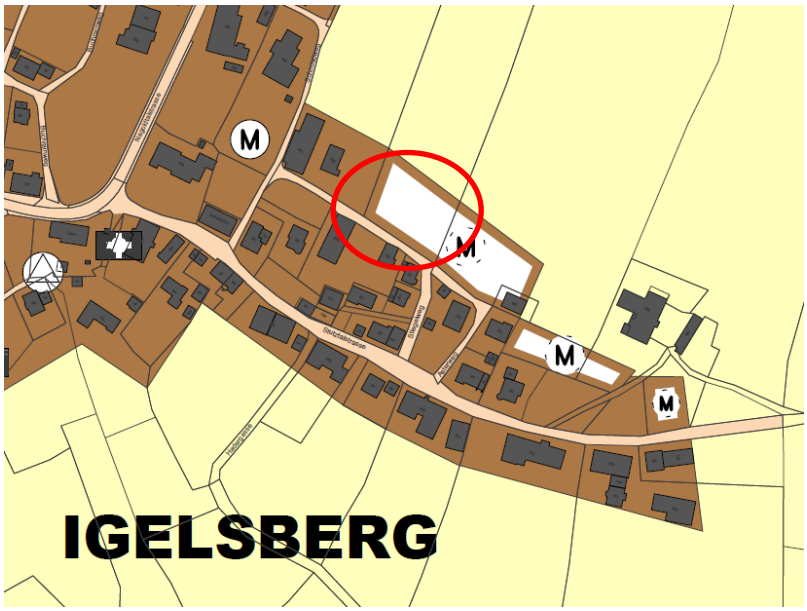

Abbildung 5 Auszug Flächennutzungsplan 2010

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Stiegelweg" gibt es derzeit keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Die Fläche ist dem baurechtlichen Außenbereich zuzurechnen.

5 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Einbeziehungssatzung im Bereich „Stiegelweg" sollen die Voraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden. Mit der vorliegenden Planung werden folgende Ziele verbunden:

- Schaffung neuer und attraktiver Baumöglichkeiten im Stadtteil Igelsberg,
- Sicherstellung der baulichen Eigenentwicklung im Stadtteil Igelsberg und
- städtebauliche und grünordnerische Definition des Ortsrandes.

6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Städtebauliche Konzeption

Grundlage für die Satzung ist das städtebauliche Konzept, welches im Januar 2019 im Ortschaftsrat Igelsberg sowie im Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt verabschiedet wurde. Das Konzept wurde in Abstimmung mit den bauwilligen Familien erstellt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Stiegelweg. Dieser ist über die Stutztalstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Vorgesehen ist die Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern, denen jeweils eine Garage zugeordnet ist. In dieser soll die private Parkierung abgewickelt werden. Einen zusätzlichen Bedarf an öffentlichen Stellplätzen wird durch die Bebauung nicht ausgelöst.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Ausweisung der einzelnen Baugrenzen, die Festlegung der maximalen Traufhöhe, der Dachneigung sowie durch Festsetzung der Grundflächenzahl definiert. Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzungen der neuen Baumöglichkeiten werden unter Rücksichtnahme auf die Bestandsbebauung angrenzend an das Gebiet und die unmittelbare Umgebung, das Maß der baulichen Nutzung für die geplanten Gebäude in vergleichbaren Dimensionen festgesetzt.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der Gebäude

Die Gebäude sind in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, um die ortstypische Struktur des Bestandes aufzunehmen und weiterführen zu können. In Fortführung des örtlichen Bestandes und zur Gestaltung des Ortsrandes sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche und Verbindung mit der Stellung der Gebäude ist so gewählt, dass eine gegenseitige Verschattung minimiert wird. Vor dem Hintergrund der Exposition des Hanges und der gewünschten aktiven und passiven Nutzung der Solarnutzung sind die überbaubaren Grundstückstiefen so gewählt, dass eine optimale Nutzung dieser ermöglicht wird.

6.4 Pflanzgebote und -bindung

Zur Fassung des Ortsrandes soll entlang der nördlichen Grenze eine Baumreihe ausgebildet werden. Die Pflanzliste orientiert sich an den ortstypischen Gehölzen, ist jedoch nicht abschließend und als Empfehlung festgesetzt. Diese Pflanzungen verfolgen auch das Ziel, die Baustruktur ortstypisch aufzulockern und zu gliedern.

Für einen bestehenden Baum besteht eine Pflanzbindung. Dieser ist zu erhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen.

6.5 CEF-/FCS-Maßnahmen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

(CEF = vorgezogene Ausgleichsmaßnahme; FCS = Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes)

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen, Gebäudeabbrüche und das Abräumen von Holzlagerstätten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen durchzuführen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober.

Da eine Besiedlung potenzieller Höhlenbäume durch kleine Höhlenbrüter und Fledermäuse nicht komplett auszuschließen ist, kann entsprechend einer worst-case-Betrachtung eine Nutzung unterstellt werden. Deshalb sind geeignete CEF-Maßnahmen durchzuführen. Für Fledermäuse sind insgesamt vier Sommerquartierkästen und für Vögel jeweils drei Nistkästen für Höhlenbrüter und drei Nistkästen für Nischenbrüter im Plangebiet oder dessen Umgebung anzubringen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter sind:

<u>Schutzgut Boden/Wasser</u>

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (0,3),
- Festsetzung zur Gestaltung von unbebauten Bereichen als Grünflächen,
- Festsetzung von Dachbegrünung bei Flachdachgaragen,
- Verwendung offenporiger und versickerungsfähiger Beläge für Stellplatzfläche.

<u>Schutzgut Landschaftsbild</u>

- Begrenzung der baulichen Kubatur durch Festsetzung der Traufhöhen und Dachneigung.

6.6 Ausgleichsmaßnahmen

Der planinterne Ausgleich ist in die Festsetzungen der Satzungen gemäß des Gutachtens zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung übernommen.

Der überwiegende Teil wird durch die Baumpflanzungen sowie die Entwicklung der Magerwiese planintern ausgeglichen. Der notwendige planexterne Ausgleich wird durch die Zuordnung zum Ökokonto durch Ausbuchung gesichert.

<u>Schutzgut Boden</u>

Der im Bereich der geplanten Gebäude anstehende Oberboden soll vor Baubeginn in einer Stärke von 30 cm abgeschoben und nach Fertigstellung der Bauarbeiten im Bereich des Hausgartens in einer Stärke von mindestens 20 cm wieder aufgebracht.

6.7 Erschließung

6.7.1 <u>Äußere und innere Erschließung</u>

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Stutztalstraße abgehend über den Stiegelweg. Die bestehenden Erschließungsverhältnisse sind als ausreichend dimensioniert zu bewerten.

04.02.2020 Satzungsbeschluss

Der landwirtschaftliche Weg verbleibt m Privateigentum und ist Teil des Grundstücks Flst. Nr. 89/1, Gem. Igelsberg. Damit ist die Erschließung (und Bewirtschaftung) der landwirtschaftlichen Fläche weiterhin gewährleistet. Geh- und Fahrrechte müssen hier nicht festgesetzt werden.

6.7.2 Ruhender Verkehr

Die Parkierung im Plangebiet soll ausschließlich auf den privaten Grundstücken erfolgen. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind hierfür auf dem Grundstück nachzuweisen. Auch der zu erwartende Besucherverkehr kann auf den jeweiligen Grundstücken parken. Eine Anlage von zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen ist nicht erforderlich.

6.7.3 Ver- und Entsorgung | Entwässerung

Die zwei entstehenden Gebäude im Stiegelweg können hinsichtlich ihrer Ver- und Entsorgung an den Bestand angeschlossen werden. Im Stiegelweg südlich der geplanten Bebauungsmöglichkeiten liegt ein bestehender Mischwasserkanal. Hinsichtlich der Entwässerung für Niederschläge von Dachflächen und Freiflächen sollen diese ebenfalls an den Mischwasserkanal angeschlossen werden, um eine mögliche Beeinträchtigung von Unterliegern auszuschließen.

6.8 Örtliche Bauvorschriften

Gemeinsam mit der Satzung „Stiegelweg" werden die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO beschlossen. Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Minimierung des Eingriffs durch Verringerung der Flächenversiegelung.

7 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Ein Umweltbericht ist bei einer Satzung nach § 34 BauGB nicht erforderlich. Gemäß § 34 Abs. 5 S. 4 BauGB ist für die vorliegende Einbeziehungssatzung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Es wird auf den Teil II der Begründung verwiesen.

8 Bodenordnung und Kosten

Die Fläche für die geplanten Baumöglichkeiten hat die Stadt Freudenstadt erworben. Der landwirtschaftliche Weg verbleibt in Privateigentum als Grundstücksteilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 89/1, Gem. Igelsberg. Die Kosten für die Erschließung sind auf Grundlage der geltenden Normen von den künftigen Eigentümern zu tragen. Die Kosten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden bei der Kalkulation des Verkaufspreises berücksichtigt. Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht notwendig.

9 Städtebauliche Daten | Flächenbilanz

Geltungsbereich	**2.081 qm** = 0,21 ha	**100 %**
Überbaubare Grundstücksfläche	755 qm	36,3 %
Landwirtschaftlicher Weg	160 qm	7,7 %

Freudenstadt, den __.__.2020

Christoph Gerber
Baurechts- und Ordnungsamt

Rudolf Müller
Amt für Stadtentwicklung

Teil II

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Habitat-Potenzial-Analyse) des Büro Gfrörer vom 09.12.2019

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des Büro Gfrörer vom 09.12.2019 inklusive Anlage Zuordnung planexterner Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Freudenstadt