

Satzung zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Ellhofen (Klarstellungs- und Abrundungssatzung) im Bereich „Kräutgärten, Erweiterung“

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Erfordernis der Planaufstellung

Um die grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit für den Neubau oder die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes zu schaffen, wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn der Bereich „Kräutgarten“ durch eine Satzung nach § 34 (4) BauGB dem baurechtlichen Innenbereich zugeordnet. Diese Satzung ist mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 21. Juni 2013 in Kraft getreten.

Durch eine Änderung der zu Grunde liegenden Projektplanung ist es erforderlich, den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung anzupassen. Die Anpassung umfasst eine Erweiterung der Innenbereichsfläche im östlichen Bereich.

Maßgebend ist die im Lageplan der Satzung vom 23. Juni 2014/10. September 2014 dargestellte Abgrenzung.

Städtebauliche Konzeption / Auswirkungen der Planung

Die durch die vorliegende Satzung dem Innenbereich zugeordneten Flächen dienen dem Ersatz-Neubau des vorhandenen Lebensmittelmarktes. Die einbezogenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, die Planung entspricht damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Auf planungsrechtliche Festsetzungen wird verzichtet, sodass sich eine Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss (analog § 34 BauGB). Die Satzung dient der Einbeziehung von einzelnen Grundstücken in den planungsrechtlichen Innenbereich bzw. in den Bebauungszusammenhang Ellhofens.

Zur Überprüfung von artenschutzrechtlichen Belangen wurde im Verfahren 2012 eine entsprechende Untersuchung auf geschützte Arten durchgeführt. Diese Untersuchung wurde für die Erweiterungsfläche aktualisiert (vgl. Anlage der Begründung). Mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen ist nach gutachterlicher Aussage nicht zu rechnen.

Das Plangebiet liegt in einem „Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen“. Eine Gefährdung des Grundwassers ist durch die geplante Nutzung nicht gegeben, bzw. kann durch bauliche Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Zudem liegt das Plangebiet in Randlage zu bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überfluteten Flächen. Eine Betroffenheit wasserrechtlicher Belange kann erst im Zuge der konkreten Neubauplanung (Baugesuchs-Ebene) überprüft werden. Falls es zu einem Eingriff in den Hochwasser-Retentionsraum kommt, wird dieser Eingriff ermittelt und dann vom Verursacher volumen- und wirkungsgleich ausgeglichen.

angefertigt

Untergruppenbach, 23. Juni 2014/10. September 2014

Koch + Käser

Vermessungs- und Planungsbüro

ANLAGE DER BEGRÜNDUNG:

Artenschutzrechtliche Einschätzung zur teilweisen Erweiterung nach Osten, Mai 2014 (inkl. Grundlage „Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung“)

Angefertigt durch:

Ingenieurbüro für Umweltplanung
Dipl. Ing. Walter Simon
Am Henschelberg 26
74821 Mosbach