

# Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Rotensohl-Nordost“

---

## Begründung

einschl. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung



Plandatum: 17.05.2016 / 26.09.2016

### Planfertiger:

Dipl.Ing. (FH) Karl Mandler  
Mittlere Gemeinde 2  
89520 Heidenheim

## 1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Anlass für die Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung ist die Absicht des Eigentümers der Gaststätte „Waldhorn“ (Rotensohl Nr. 5, Flst. 348/1)

- eine Erweiterung der auf der gegenüberliegenden Kreisstraßenseite (K3009) vorhandenen Stellplatzanlage vorzunehmen sowie
- eine landwirtschaftlichen (Nebenerwerb) und gewerblichen Zwecken dienenden Unterstellhalle

auf dessen Grundstück Nr. 348 zu errichten.

Die planungsrechtliche Überprüfung der beiden Vorhaben hat ergeben, dass diese aufgrund der Lage im Außenbereich (§35 BauGB) in Verbindung mit einer Privilegierung und Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach bisheriger Rechtslage nicht genehmigungsfähig wären. Um planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für die Vorhaben zu erreichen, ist die Schaffung von Baurecht nach Baugesetzbuch erforderlich. Hierzu wird eine Innenbereichssatzung in Gestalt einer kombinierten Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3 aufgestellt.

Aufgrund der starken Gästefrequenzierung der Gastwirtschaft „Waldhorn“ (Rotensohl Nr. 5) entsteht insbesondere an den Wochenenden und an den Feiertagen erhebliche Parkplatznot, die nur durch eine Erweiterung der bereits vorhandenen, direkt gegenüber liegenden Stellplatzanlage beseitigt werden kann. Mit den neu anzulegenden Stellplätzen kann ein Zuparken und halbseitiges Versperren entlang der Straßen in Richtung Nietheim, Großkuchen und Kleinkuchen künftig wirkungsvoll unterbunden werden. Auf dem Grundstück der Gaststätte (348/1) stehen keine ausreichenden Flächenreserven zur Realisierung der beiden bestandsichernden Bauvorhaben zur Verfügung.

Die Erforderlichkeit der neu zu errichtenden Unterstellhalle ergibt sich aus landwirtschaftlichen (Maschinen, Geräte, Futter) und aus gewerblichen (Materiallagerung, Unterstellmöglichkeiten für Außenmobiliar der Gaststätte) Notwendigkeiten, die durch die stetige Entwicklung der Gaststätte hervorgerufen werden.

Mit der Ausarbeitung der Planzeichnung und dieser Begründung wurde Dipl. Ing (FH) Karl Mandler, Mittlere Gemeinde 2, 89520 Heidenheim beauftragt.

Der Vorhabenträger hat sich vor Verfahrensbeginn gegenüber der Stadt Heidenheim in einem städtebaulichen Vertrag (Planungskostenvertrag) zur Übernahme von Planungskosten und zur Beauftragung von Planungsleistungen verpflichtet.

## 2. Lage des Planungsgebiets

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Rotensohl, und umfasst die Flurstücke 348, 348/1,363/1 und eine Teilfläche von Flst. 355/8 (K 3009).

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Städtebauliche Voraussetzungen**

(Vorbemerkung: Die Satzung stellt eine Kombination aus Entwicklungs- (§34 Abs.4 Satz 1 Nr.2 BauGB) und Einbeziehungssatzung (§34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB) dar. Eine Begründung ist gemäß §34 Abs.5 Satz 4 BauGB nur für die Einbeziehungs-, nicht jedoch für die Entwicklungssatzung erforderlich.)

Die städtebaulichen Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB sind erfüllt: Es handelt sich um eine einzelne Außenbereichsfläche, die in den Innenbereich einbezogen werden soll. Weder durch die Lage noch die Größe des Grundstücks haben diese Außenbereichsflächen ein solches städtebauliches Gewicht, dass eine weitere Bebauung dieser Flächen die Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB auslösen würde.

Schon die bisher geltende Darstellung als gemischte Baufläche („M“) im Flächennutzungsplan gestand dem nordöstlichen Bereich von Rotensohl ein gewisses Maß an Entwicklungsfähigkeit zu. Eine maßvolle und strikt am Bedarf orientierte Erweiterung dieser Baufläche in den Außenbereich hinein ist daher rechtlich herleitbar und ortsplanerisch vertretbar.

#### **3.2 Materiell-rechtliche Voraussetzungen**

Die weiteren materiell-rechtlichen Voraussetzungen nach §34 Abs. 5 BauGB liegen ebenfalls vor. Die Einbeziehung einer einzelnen kleinen Fläche am Ortsrand entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ist mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Heidenheim vereinbar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

#### **3.3 Vorgaben übergeordneter Planungsebenen**

Der Geltungsbereich der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung liegt in der Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Egautal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung in den Landkreisen Heidenheim und Aalen vom 31.10.1967 in der Fassung der Rechtsverordnung vom 14.08.1972 ist zu beachten.

Das Plangebiet liegt in einem schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft und Bodenschutz nach PS 3.2.2 (G) des Regionalplans Ostwürttemberg.

### **4. Festsetzungen**

#### **4.1 Geltungsbereich**

Die Satzung definiert die Grenze für die Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung durch Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

#### **4.2 Einzelne Festsetzungen nach §9 Abs. 1 BauGB**

Innerhalb dieser Grenzen richtet sich die planerische Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach den Vorschriften des §34 BauGB und einigen ergänzenden Festsetzungen nach §9 Abs.1 BauGB, welche zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen werden. Diese ergänzenden Festsetzungen betreffen:

- a. Art und Maß der baulichen Nutzung:  
Zulässig ist die Errichtung einer Lagerhalle. Die Dimensionen dieser Halle werden durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 600 m<sup>2</sup> und einer maximal zulässige Gebäudehöhe von 9 Metern auf ein orts- und landschaftsbildverträgliches Maß begrenzt. Die Dimensionen des neu entstehenden Baukörpers berücksichtigen einerseits den Flächenbedarf, andererseits den tradierten Baubestand und die bestehende Ortseingangssituation nach Rotensohl.
- b. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:  
Ein Baufenster ermöglicht die Realisierung des benötigten Hallengebäudes; die Anordnung erfolgt unter Berücksichtigung der Sicherheitsabstände der benachbarten Stromversorgungsleitungen.
- c. Stellplatzfenster:  
Zur Erweiterung der vorhandenen Stellplatzanlage wurde ein Stellplatzfenster festgesetzt. Das Stellplatzfenster ermöglicht eine Erweiterung der bereits vorhandenen Stellplatzanlage um zusätzliche rd. 20 Stellplätze.  
Eine Erweiterung der Stellplatzanlage oder die Änderung dieser Nutzung ist nur mit Zustimmung der TransnetBW zulässig.
- d. Grünordnung:  
Das 5- bzw. 10 Meter breite Pflanzgebot (Anpflanzen von Bäumen und Strauchgruppen) sorgt für eine landschaftsverträgliche Randeingrünung des Plangebietes zur nordwestlichen und nordöstlichen Seite hin.  
Pflanzungen im Schutzstreifen müssen dauerhaft einen Abstand von mindestens 5 m zu den Leiterseilen einhalten. Durch eine geeignete Pflanzenauswahl können wiederkehrende Baumschnitte oder die Beseitigung einzelner Bäume vermieden werden.
- e. Zufahrtsverbot:  
Die Ein- und Ausfahrt von und zu Flst. 348 darf aus Gründen der verkehrlichen Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht von der Kreisstraße aus erfolgen. Vom Nietheimer Weg aus bestehen ausreichende verkehrliche Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten.

Im Übrigen richtet sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB.

#### 4.3 Eingriffs-/Ausgleich-Regelung

Durch die geplante Einbeziehung eines Teils von Flst. 348 (3698 m<sup>2</sup>) werden bestehende Siedlungsflächen in Richtung Nordosten erweitert. Um die negativen Auswirkungen des Vorhabens für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu kompensieren, werden auf einer Fläche von insgesamt 883 m<sup>2</sup> Ausgleichsmaßnahmen erbracht.

#### Bestandsbewertung

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für den Naturhaushalt untersucht. Als Eingriffsfläche wird die gesamte einbezogene Fläche (rot umrandet) des Vorhabens gewertet. Es handelt sich um 3698 m<sup>2</sup> Intensivackerland mit einzelnen Birken an der westlichen Grenze.

Schutzgut	Beschreibung
Arten und Biotope	Intensivackerland ortsnah, einzelne untergeordnete Randbäume
Boden	Karstbereiche mit geringmächtiger Humusauflage
Wasser	wassersensibler Bereich, Karstgebiet (Wasserschutzgebiet)
Klima	Flächen ohne kleinklimatische Bedeutung
Landschaftsbild	Ortsnahes Intensivackerland, teilweise bebaut

<b>1</b>	<b><u>Bewertung des Ist-Zustandes</u></b>			
		Fläche	Punkte	Summe
1.1	Ackerland	3698 m <sup>2</sup>	4	14792
	Birken	3 Stück	480	1440
			Summe BWP	16232
<b>2</b>	<b><u>Bewertung des geplanten Zustandes</u></b>			
2.1	Überbaubare Fläche	600 m <sup>2</sup>	1	600
2.2	Stellplatzflächen (wasserdurchlässiger Belag)	461 m <sup>2</sup>	2	922
2.3	Asphaltierte Fahrgassen	1068 m <sup>2</sup>	1	1068
2.4	Unbefestigte Fläche östlich des Bau- fensters	395m <sup>2</sup>	2	790
2.5	Eingrünung nördlicher Rand mit grup- penartigem Gebüsch (nicht von Leitungsrecht betroffen)	321m <sup>2</sup>	15	4815
2.6	Eingrünung nördlicher und östlicher Rand mit gruppenartigem Gebüsch (von Leitungsrecht betroffen)	562m <sup>2</sup>	6	3372
2.7	Grünfläche südlicher Rand (Sickermulde)	291 m <sup>2</sup>	6	1746
		3698m <sup>2</sup>	Summe BWP	13313
<b>3</b>	<b><u>Ausgleichsbedarf</u></b>			
	Differenz aus Nr. 2 und Nr. 1			-2919 Punkte

Als Ausgleich der 2919 Wertpunkte werden standortgerechte ortstypische Obstbäume (4 Stück) und Birken (4 Stück) verwendet. Die Pflanzung erfolgt in den dafür vorgesehenen Bereichen (pfG). Der Stammumfang zur Pflanzung soll 18-20 cm betragen. Innerhalb der vorgesehenen Bereiche sind Strauchgruppen (Abstand 5-7m) mit je 6 Sträuchern zu pflanzen. Pflanzhöhe 120cm. Die Pflanzungen müssen dauerhaft gepflegt und erhalten werden. Innerhalb der Schutzstreifen der 20 KV und der 380 KV Leitungen dürfen nur Sträucher und Bäume in Abstimmung mit den Leitungsträgern gepflanzt werden.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über die belebte Oberbodenzone der Grünflächen südöstlich des Stellplatzfensters und östlich des Baufensters versickert.

Liste der standortgerechten Bäume und Sträucher:

Bäume: Esche, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Linde (Sommer- und Winterlinde), Mehlsbeere, Obstbäume (ortstypische Sorten), Rotbuche, Spitzahorn, Stieleiche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Weißbirke

Sträucher: Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Holunder, Hundsrose, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Weißdorn

Gefertigt am 17.05.2016 / 26.09.2016 Dipl. Ing. (FH) Karl Mandler

*ppa. Karl Mandler*