Anlage 1

# WEISSBACH

Hohenlohekreis

# Einbeziehungssatzung „Halberg Südost“ Gemeinde Weißbach

## Begründung

**gem. § 34 Abs. 5 BauGB**

Planstand: 14.07.2022

ARCHITEKT
**Dipl.-Ing. Volker Kerl**
Hauptstraße 15 74679 Weissbach Tel.: 07947-4361158 kerl-mail@kabelbw.de

## INHALT


| | | |
|---|---|---|
| **1.** | **Anlass und Planungsziel** | **3** |
| **2.** | **Verfahren** | **3** |
| **3.** | **Plangebiet Halberg / Einbeziehungsbereich** | **3** |
| 3.1 | Lage und Abgrenzung | 3 |
| 3.2 | Bestandssituation | 4 |
| 3.3 | Seitheriges Planungsrecht | 4 |
| **4.** | **Übergeordnete Planungen** | **5** |
| 4.1 | Vorgaben der Raumordnung | 5 |
| 4.2 | Flächennutzungsplan | 6 |
| 4.3 | Schutzgebiete | 7 |
| **5.** | **Plankonzept** | **7** |
| 5.1 | Plandaten | 7 |
| **6.** | **Planinhalte** | **8** |
| 6.1 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 8 |
| 6.1 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 8 |
| **7.** | **Auswirkungen der Planung** | **8** |
| 7.1 | Umwelt, Natur und Landschaft | 8 |
| 7.2 | Archäologische Denkmalpflege | 9 |
| 7.3 | Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote | 9 |
| 7.4 | Lage im Biotopbereich | 9 |
| 7.5 | Wasserwirtschaft / Starkregen | 9 |
| 7.6 | Immissionen | 9 |
| 7.7 | Emissionen | 9 |
| 7.8 | Bodenschutz | 10 |
| 7.9 | Dezentrale Rückhaltung des Niederschlags | 10 |
| 7.10 | Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze | 10 |
| 7.11 | Außenbeleuchtung | 10 |
| 7.12 | Begrünung der Dachflächen und PV-Pflicht | 10 |
| 7.13 | Begrünung der privaten Fläche | 11 |
| **8.** | **Angaben zur Planverwirklichung** | **11** |
| 8.1 | Inkrafttreten | 11 |

# 1. Anlass und Planungsziel

In der Gemeinde Weißbach Ortsteil Halberg ist ein einzelnes konkretes Bauvorhaben für ein Wohnhaus geplant. Aufgrund der momentanen Lage im Außenbereich ist eine Einbeziehungssatzung erforderlich, um das gesamte Baugrundstück in dem Ortsteil als Innenbereich miteinzubeziehen und somit das erforderliche Planungsrecht und somit Baurecht zu schaffen. Ziel ist es, einer jungen ortsansässigen Familie zu ermöglichen, auf den vorhandenen Flurstücken ein Gebäude zu errichten. Aufgrund dieser Situation hat sich die Gemeinde Weißbach entschieden für Teile der Grundstücke Flst.-Nr. 56 u. 56/1 eine Einbeziehungssatzung aufzustellen.

# 2. Verfahren

Es handelt sich hierbei um eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, da eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird. Die zur Einbeziehung vorgesehene Fläche muss durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein.

Diese Voraussetzungen liegen bei dem Grundstück Flst.-Nr. 56 u. 56/1 vor. Die geplante Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Grundlage für das Verfahren zur Aufstellung dieser sog. Einbeziehungssatzungen ist § 13 BauGB. Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB ist der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird durchgeführt.

# 3. Plangebiet Halberg / Einbeziehungsbereich

## 3.1 Lage und Abgrenzung

Der Einbeziehungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteil Halberg. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung Anlage 2 der Erweiterung der Einbeziehungssatzung festgesetzt ist. Umfasst ist das Flurstück-Nr. 56 u. 56/1 komplett ab dem Wohnhaus.

Die Größe des Einbeziehungsbereichs beträgt ca. 0,13 ha.

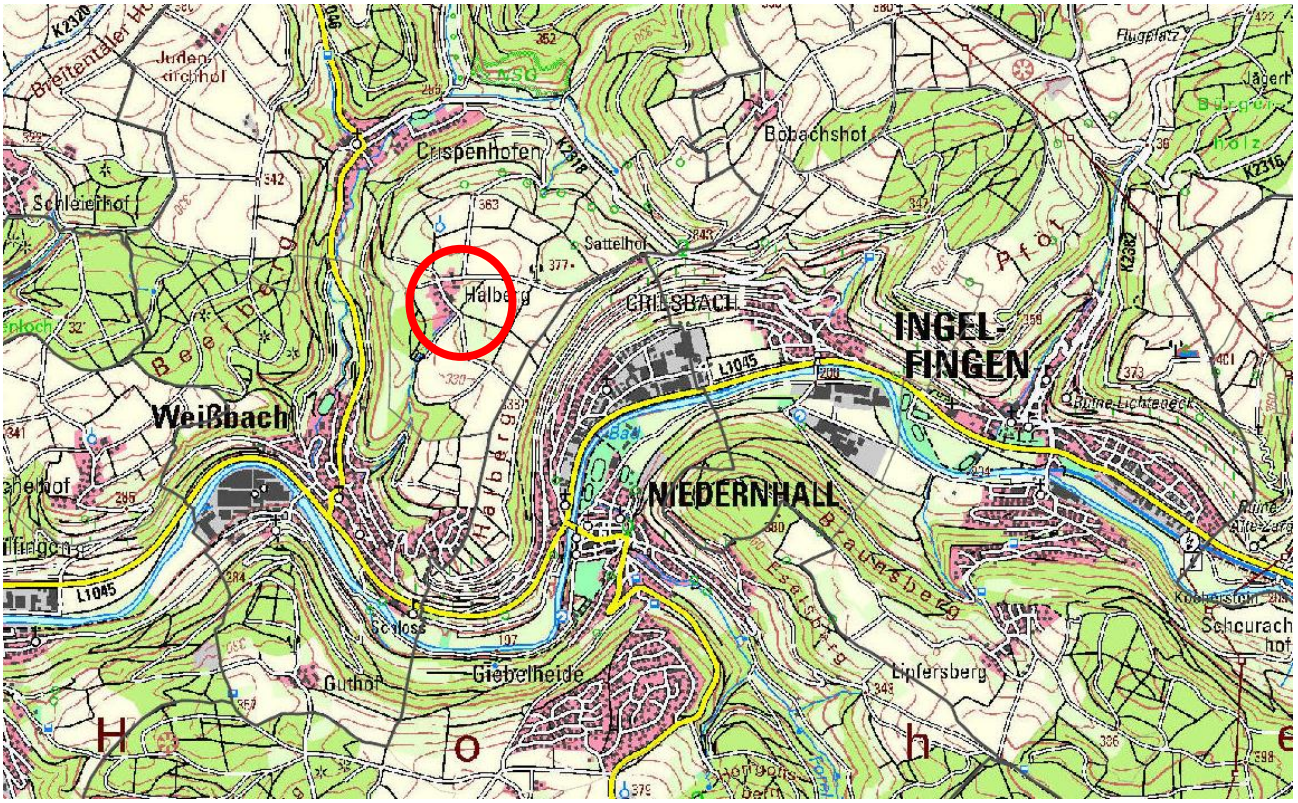



*Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte (Quelle: HOKis – Landratsamt Hohenlohekreis Geoportal, Stand 15.12.2021)*

## 3.2 Bestandssituation

Der Halberg kann von Norden über den Verbindungsweg Richtung Crispenhofen erreicht werden oder über den Halbergweg von Niedernhall oder vom Sattel (Verbindungsweg Richtung Criesbach) kommend.

Der Einbeziehungsbereich liegt am südlichen Ortsrand, nördlich des Verbindungswegs zum Halbergweg Richtung Niedernhall (Flst.-Nr. 60) und nordwestlich eines Feldwegs (Flst.-Nr. 140). Die Flst.-Nr. 56 und 56/1 incl. Einbeziehungsbereich sind im westlichen Teil mit einer Scheune bebaut. Die angebaute Maschinenhalle wurde zurückgebaut. Ebenfalls stand ein Stall auf dem Grundstück, welcher ebenfalls zurückgebaut wurde. In dem Einbeziehungsbereich waren eine Pferdekoppel und ein Reitplatz (dieser wurde zurück- gebaut). Im Umfeld des Einbeziehungsbereichs grenzt im Nordosten eine Ackerfläche an. Das Restgrundstück Flst.-Nr. 56 wurde als Pferdekoppel genutzt.

### Altlastensituation

In dem Einbeziehungsbereich sind keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

## 3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan. Der Einbeziehungsbereich liegt planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

# 4. Übergeordnete Planungen

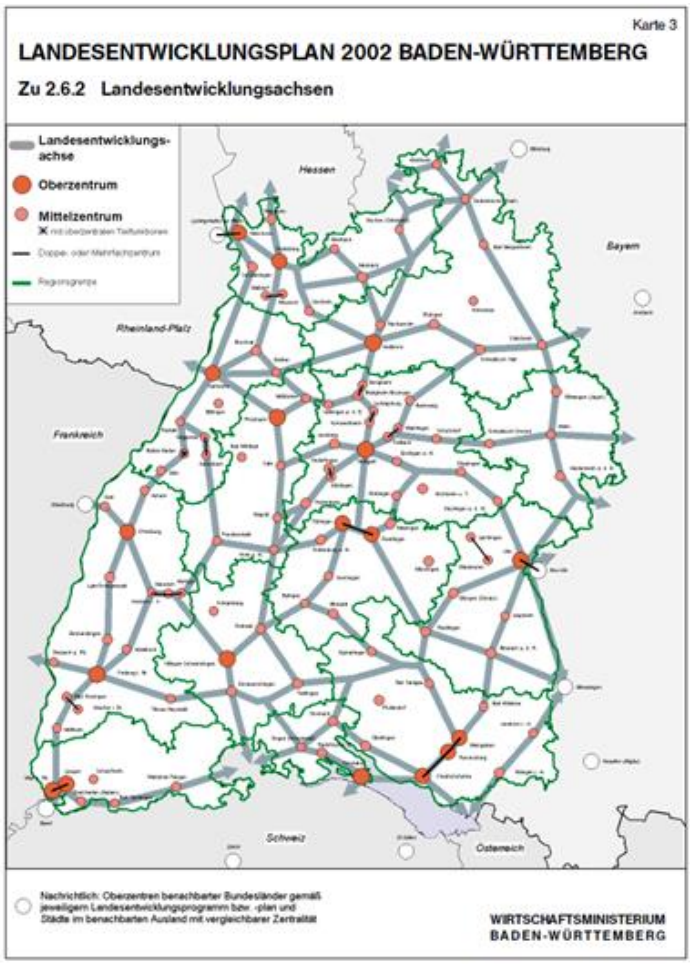
## 4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

### Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan wird die Gemeinde Weißbach dem „Ländlichen Raum im engeren Sinne" (Landesentwicklungsplan LEP 2002 BW – 2.1.1/Anhang 2.4-A12) zugeordnet. Hierzu gehören alle Gemeinden des Hohenlohekreises. Weißbach befindet sich im Mittelbereich Künzelsau und liegt der Entwicklungsachse Heilbronn – Öhringen – Schwäbisch Hall – Crailsheim (- Feuchtwangen) am nächsten und wird auf der Entwicklungsachse Wertheim - Tauberbischofsheim – Bad Mergentheim - Crailsheim östlich tangiert.

Gemäß Plansatz 2.4.3 (G) ist der Ländliche Raum im engeren Sinne so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt werden. Dabei sind die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität günstigen Wohnstandortbedingungen zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung flächensparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen (Plansatz 2.4.3.1 (G)).




*Abbild. 2: Auszug LEP 2002 -Karte 3*

**Einheitlicher Regionalplan Heilbronn – Franken 2020**

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet eingegrenzt durch die Gebiete „Gebiet für Landwirtschaft“ und „Gebiet für Forstwirtschaft“ und als solches dargestellt. Folgende raumordnerischen Ziele sind im Umfeld des Plangebiets dargestellt: Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG) und Standort für regionalbedeutsame Windkraftanlagen (VRG).

Gemäß Plansatz 1.2.5 Grundsätze zur Siedlungsentwicklung sind die Gemeinden angehalten den Eigenbedarf der örtlichen Gemeinschaften im Grundsatz abzudecken. In der Begründung ist angemerkt, dass im Rahmen der Siedlungsentwicklung zusätzliche Wohnbauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Versorgung in den Ortschaften unmittelbar an der bestehenden Siedlungsstruktur anknüpfen sollen.

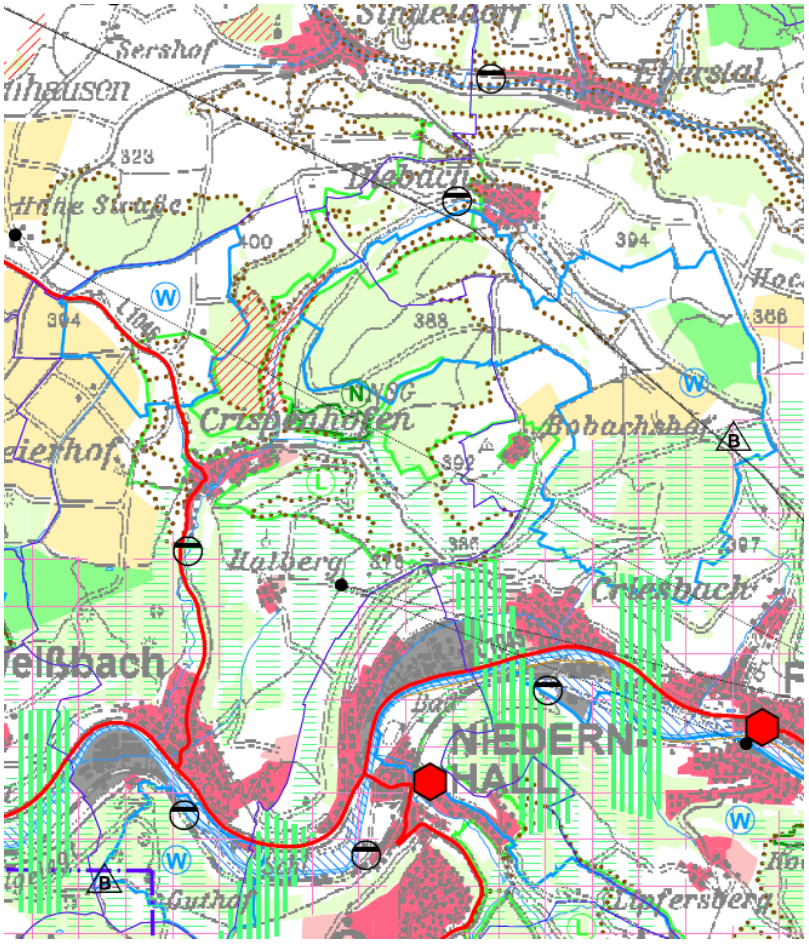



*Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalverbands 2020 (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken – Kartenauszug Weißbach*

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der Einbeziehungsbereich ist in der 7. Änderung des Flächennutzungsplans GVV Mittleres Kochertal als Grünbestand dargestellt.

Aufgrund der Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

*Abb. 4: Auszug aus der 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans GVV Mittleres Kochertal*

### 4.3 Schutzgebiete

Von der Planung werden keine Schutzgebiete (Naturschutz- oder Wasserrecht) berührt.

# 5. Plankonzept

Die Einbeziehungssatzung orientiert sich an einem konkreten Bauvorhaben (Wohnhaus / Außenanlage). Bei einer Fläche von 0,13 ha ist ein städtebauliches Konzept im eigentlichen Sinne nicht erforderlich.

Erschließung: Der Einbeziehungsbereich wird über die Durchgangstraße (Flst.-Nr. 60) erschlossen.

### 5.1 Plandaten

Die Fläche für den Einbeziehungsbereich beträgt ca. 0,13 ha. Eine genaue Flächendarstellung kann aus dem Anhang 2 – Lageplan - entnommen werden.

# 6. Planinhalte

Mit der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

## 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Gem. § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. In Anlehnung an die umliegende Nutzung, welche als ein dorfähnliches Gebiet angesehen werden kann, wird das Einpassen in die Ortsstruktur als Gestaltungsgebot angesehen und sollte sich unter dem Bezug auf „ortsüblich" vereinbar zeigen. Um den sich geänderten baurechtlichen und energetischen Forderungen (z. B. PV-Pflicht) Rechnung zu tragen, kann hiervon abgewichen werden.

Für die bauliche Nutzung des im räumlichen Geltungsbereich (§ 34 Abs. 4 und Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 / 2 BauGB) sowie die äußere Gestaltung (§ 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB) werden mit dieser Satzung für den Einbeziehungsbereich folgende einzelne, planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

Maß der baulichen Nutzung

Da es in Halberg bisher keine Mehrfamilenhäuser gibt, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf 2 und die Zahl der pro Gebäude zulässigen Wohnungen ebenfalls auf 2 festgesetzt.

## 6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

1.) Dachgestaltung:
Analog zur bereits vorhanden Bebauung in Halberg sollen Satteldach mit einer Dachneigung von 15 - 45 ° zulässig sein.

# 7. Auswirkungen der Planung

## 7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Unter Berücksichtigung von § 34, welcher alle wesentliche Belange regelt, wird auf die speziellen Anforderungen des Umweltschutzes hingewiesen.
Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1a Abs. 2 und 3 BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.
Unter Berücksichtigung der Bestandssituation lässt sich Folgendes festhalten:
Durch die Überbaubarkeit der Grundstücksfläche gehen in den nicht versiegelten Bereichen die Bodenfunktion sowie Lebensräume für Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren.

Aufgrund der geringeren Größe des Einbeziehungsbereichs sind für die übrigen Umweltbelange, Mensch und Gesundheit, Luft und Klima sowie Landschaftsbild keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

## 7.2 Archäologische Denkmalpflege

In dem Einbeziehungsbereich ist kein Verdachtsfall oder ein archäologisches Relevanzgebiet bekannt. Bei den Bodeneingriffen ist darauf zu achten, dass archäologische Funde oder Befunde unverzüglich der Denkmalbehörde oder der Gemeinde zu melden sind (§ 20 DSchG) und dass die Bauarbeiten einzustellen sind.

## 7.3 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde bereits eine artenschutzrechtliche Prüfung durch ein Fachbüro durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten. Die Untersuchung durch das Büro AWL Veile (2022ARBVFlst.Nr.56 u. 56/1, Büro Veile - siehe Anhang) ergab keine relevanten Hinweise.

## 7.4 Lage im Biotopbereich

Eine Überprüfung des Gebietes - im speziellen des Koppelbereichs - wurde durch ein Fachbüro durchgeführt (2022ARBVFlst.Nr.56 u. 56/1, Büro Veile - siehe Anhang). Hier ist ersichtlich, dass keine Biotop-Bereiche betroffen sind. Somit ergeben sich diesbezüglich keine Gründe, welche gegen die Überplanung sprechen.

## 7.5 Wasserwirtschaft / Starkregen

Werden im Zuge der Baumaßnahmen wasserführende Grundwasserschichten bzw. lokale oder temporäre Sicker-/Schichtenwasser berührt, welche in der Planung nicht bekannt bzw. nicht ersichtlich waren oder im Zuge der Baumaßnahmen angetroffen werden, ist dies den Behörden (LRA) mitzuteilen. Grundwasserableitungen sind beim Landratsamt anzuzeigen. Ständige Grundwasserableitungen sind nicht zulässig. Das Risiko bezüglich Hochwasserschäden durch Starkregen wird als gering betrachtet. Für geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Hochwasserschäden durch Starkregen haben die Bauherren selbst zu sorgen.

## 7.6 Immissionen

Im Weiler gibt es etliche ehemalige und einen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb. Es wird draufhingewiesen, dass die daraus resultierenden Immissionen im Einbeziehungsbereich hinzunehmen sind.

## 7.7 Emissionen

Die Planung hat im Hinblick auf Emissionen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umgebungsnutzung. Erhebliche Lärmeinwirkungen durch den Verkehr sind aufgrund der großen Entfernung zu den Hauptverkehrsachsen und des geringen Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten.

## 7.8 Bodenschutz

Mutterboden, welcher beim Bau anfällt ist besonders zu behandeln und in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und wieder zu rekultivieren und einzubauen. Mutterboden darf bei Aufschüttungen (Unterboden) nicht überschüttet werden. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.
Generell gilt, dass auf einen bodenschonenden und sparenden Umgang zu achten ist.
Für die Einbeziehungssatzung sind die einschlägigen Regelungen und Hinweise anzuwenden. Für eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sind das Heft 24 der LUBW (Stand 2012) „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" und das Heft 23 der LUBW (Stand 2010) „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" zu beachten. Baustoffe und andere nicht zum Erdreich gehörenden Materialien sind zum Schutz des Bodens nicht mit diesem zu vermischen.

## 7.9 Dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in die Satzung aufgenommen, dass das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Flächen zu sammeln und gedrosselt in den Kanal abzuleiten ist.

## 7.10 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für private Erschließungswege und offene Stellplätze bzw. Carports hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

## 7.11 Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßen- und Hausbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380 nm und 400 nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich, verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte in Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

## 7.12 Begrünung von Dachflächen / PV-Pflicht

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen. Aus diesem Grund sind etwaige Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zu begrünen.
Der gesetzlichen Forderung zur Errichtung von PV-Anlagen (Pflicht seit 01.05.2022) ist Rechnung zu tragen.

### 7.13 Begrünung der privaten Fläche

Durch den Eingriff in die Gebäudestruktur bzw. den Rückbau von Dachflächen (Stallgebäude und Maschinenhalle) sind mehr Grünflächen geschaffen worden. Der Neubau umfasst ca. dieselbe Fläche wie die ehemalige Stallfläche, sodass die Grundfläche der Maschinenhalle zusätzlich als Grün- oder gärtnerische Fläche angelegt werden kann. Um die Artenvielfalt zu fördern, soll die Fläche nicht als reine Rasenfläche angelegt werden, sondern als blühende Wiesenfläche oder landschaftsgärtnerisch gestaltete Fläche. Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend den textlichen Festsetzungen soll dazu beitragen gegenüber den angrenzenden Flächen einen angemessenen Übergang in den Naturraum zu schaffen. Das Pflanzen von Stauden, Hecken und Bäumen dient zudem als Beitrag zur Artenvielfalt und als Ausgleichsmaßnahme gegenüber der Bebauung.

# 8. Angaben zur Planverwirklichung

### 8.1 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Aufgestellt:

Weißbach, den

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

**Dipl.-Ing. Volker Kerl**