

Gemeinde Ostrach
Einbeziehungssatzung „Hauswiese“
im Teilort Hahnennest, Gemarkung Burgweiler

Ziel und Zweck der Aufstellung

Planungsstand: Vorentwurf zum Aufstellungsbeschluss

Fassung: 3. Mai 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	3
2	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	4
2.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	5
3	Erschließung.....	7
3.1	Verkehrliche Erschließung	7
3.2	Energieversorgung	7
3.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	7
4	Übergeordnete Planungen.....	7
4.1	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben	7
4.2	Flächennutzungsplan.....	8
5	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	9

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Satzung „Hahnennest“ von 1999 und Plangebiet „Hauswiese“	5
Abbildung 2:	Übersichtslageplan	6
Abbildung 2:	Räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung	6
Abbildung 4:	Ausschnitte aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben von 1996 und 2021.....	8
Abbildung 4:	Ausschnitt des FNP	8

1 Verfahrensvermerke

Satzung der Gemeinde Ostrach über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Teilort Hahnennest der Gemarkung Burgweiler (Einbeziehungssatzung) in der Fassung der Beschlussfassung vom gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach hat in seiner öffentlichen Sitzung am die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Hauswiese“ auf Gemarkung Burgweiler (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach hat in seiner öffentlichen Sitzung am den Entwurf der Einbeziehungssatzung gebilligt und beschlossen diesen öffentlich auszulegen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, zu beteiligen.
3. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) mit Schreiben vom bis Beteiligt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) hat während der Zeit vom bis stattgefunden.
5. Der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach hat mit Beschluss vom die Einbeziehungssatzung unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
6. Die Satzung mit Begründung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt des zeichnerischen Teils sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ostrach übereinstimmen.

Gemeinde Ostrach,

Christoph Schulz
Bürgermeister

2 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

2.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Ostrach beabsichtigt auf Gemarkung Burgweiler am südlichen Ortsrand des Teilorts Hahnennest für einen ca. 0,16 ha großen unbebauten Bereich, welcher derzeit als Wiese und landwirtschaftlich genutzte Fläche vorzufinden ist, eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Die Gemeinde kann dadurch gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile zuordnen, um dort eine Bebauung zu ermöglichen.

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Hauswiese“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden.

Die Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung ist, dass die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Diese Voraussetzung ist erfüllt, da sich das Plangebiet gegenüber von mehreren Gebäuden befindet. Dabei handelt es sich überwiegend um zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldach. Für den Ortsteil Hahnennest existiert seit 1999 eine rechtskräftige Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens ist somit nach § 34 BauGB einzustufen. Die Einbeziehungssatzung „Hauswiese“ wird als Erweiterung der rechtskräftigen Satzung entwickelt.

Der Bedarf für die Errichtung von Wohngebäuden an diesem Standort begründet sich dadurch, dass die Bauwilligen bereits Eigentümer der einzelnen Grundstücke sind und auf ihren Grundstücken jeweils ein Wohnhaus zur Eigennutzung oder für die in Hahnennest beheimateten Familienmitglieder errichten wollen. Eine landwirtschaftlich privilegierte Bebauung der Grundstücke greift bei den Eigentümern nicht. Die Gemeinde Ostrach unterstützt die geplanten Bauvorhaben, um dem Bedarf der hiesigen Bevölkerung nach neuem Wohnraum im Teilort Hahnennest gerecht zu werden. Zudem wird mit der Realisierung der geplanten Wohngebäude eine beidseitige und somit effizientere Nutzung der vorhandenen Infrastruktur sowie die Abrundung des Ortes erzielt. Der Flächen- und Ressourcenverbrauch wird dadurch reduziert.

In der näheren Umgebung des geplanten Baugebiets sind mehrere landwirtschaftlichen Voll-erwerbsbetriebe mit Stallanlagen ansässig. Im Anschluss an die bestehende Biogasanlage ist ein Sondergebiet für einen Milchviehstall mit bis zu 1.000 Tierplätzen rechtskräftig. Im Jahr 2015 wurde parallel zur Planung des Milchviehstalls eine Immissionsprognose für Geruch, Ammoniak und Stickstoffeintrag erstellt, in der die Gesamtbelastung für den Teilort Hahnennest ermittelt wurde.

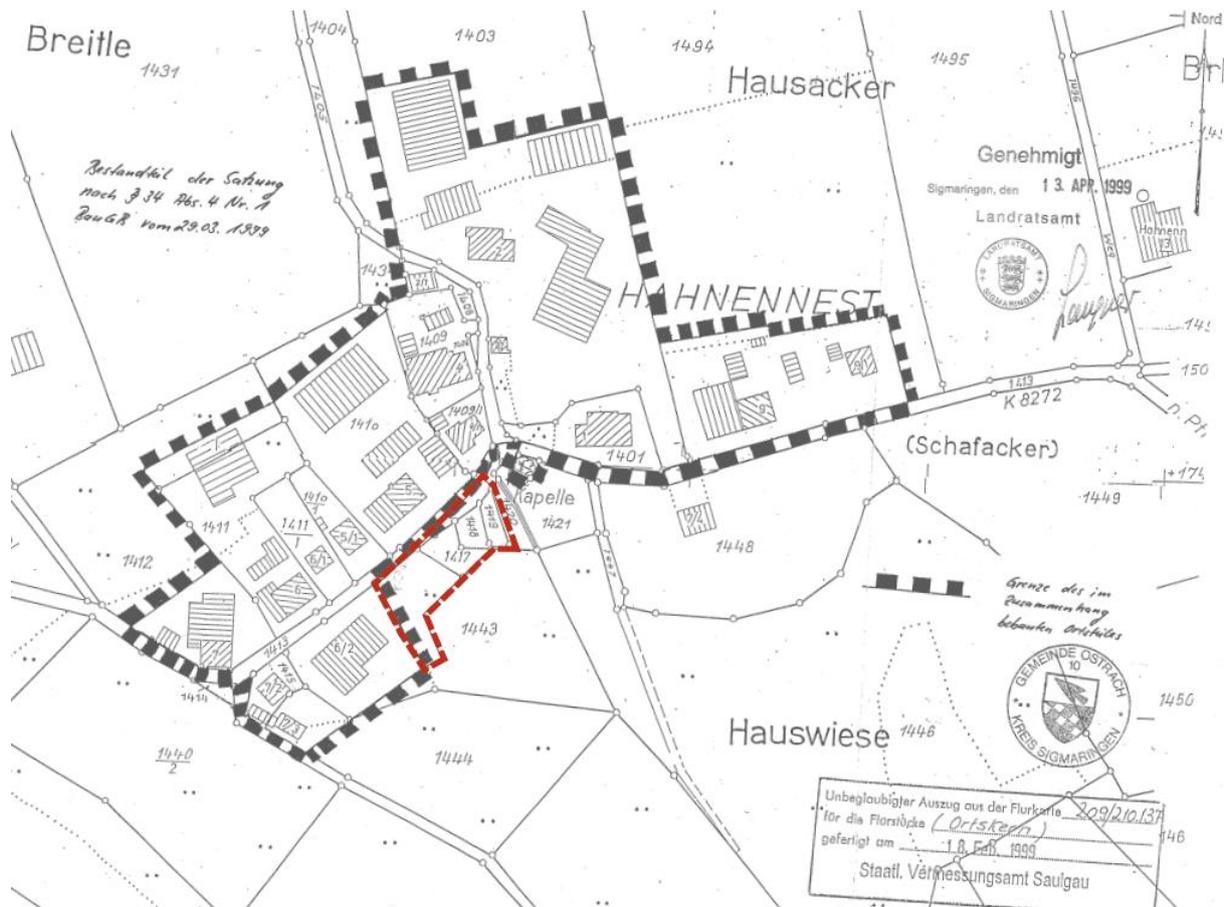


Abbildung 1: Satzung „Hahnennest“ von 1999 (schwarz umrandet) und Plangebiet „Hauswiese“ (rot)

2.2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe zwischen ca. 646 und 647 m ü. N.N am südlichen Siedlungsrand des Burgweilers Teilorts Hahnennest und ist ca. 4 km in südwestlicher Richtung von der Gemeinde Ostrach entfernt.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung besitzt eine Größe von ca. 0,16 ha und umfasst vollständig die Flurstücke Nr. 4010, 4011 und 4012 sowie teilweise das Flurstück Nr. 4013.

Die un bebauten Grundstücke sind im Bestand als eine Wiese mit Einzelbäumen und als landwirtschaftlich genutzte Fläche vorhanden.

Das Gelände fällt leicht in die südwestliche Richtung ab.

Im Norden und Westen des Plangebiets sind überwiegend Wohngebäude vorzufinden. Darüber hinaus befindet sich im Nordwesten des Plangebiets in ca. 335 m Entfernung zum Plangebiet der Energiepark Hahnennest GmbH & Co. KG.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage des Plangebiets.



Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot; Quelle: Geoportal BW)

Der räumliche Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Hauswiese“ (siehe Balkenlinie; Quelle: LUBW)

3 Erschließung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet soll über die nördlich gelegene Straße „Hahnennest“ (Flst. 4026) verkehrlich erschlossen werden. Die Straße „Hahnennest“ bindet im Südwesten in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet an die K 8272 an.

3.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

3.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze der Gemeinde Ostrach sichergestellt werden.

Das verschmutzte häusliche Abwasser kann durch den Anschluss an die Ortskanalisation abgeführt werden. Die Beseitigung von unverschmutztem Oberflächenwasser von befestigten und unbefestigten Flächen sollte möglichst entsprechend § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) erfolgen.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Einbeziehungssatzung stehen gemäß den Festsetzungen im rechtskräftigen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben aus dem Jahr 1996 keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, § 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG entgegen. Der Teilort Hahnennest befindet sich im rechtskräftigen Regionalplan von 1996 innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für die Wasserwirtschaft. Im Regionalplanentwurf 2021 der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee – Oberschwaben ist kein schutzbedürftiger Bereich für die Wasserwirtschaft mehr dargestellt. Somit bestehen auch im Regionalplanentwurf 2021 der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee – Oberschwaben für das Plangebiet keine entgegenstehenden Ausweisungen.

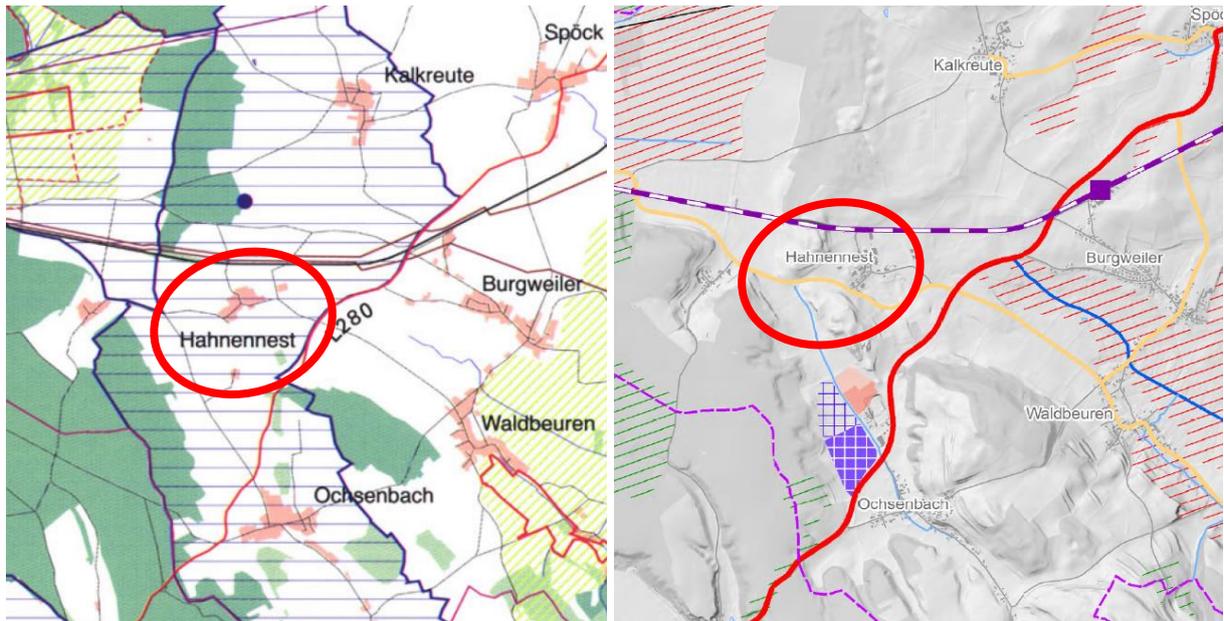


Abbildung 4: Ausschnitte aus dem Regionalplan Bodensee – Oberschwaben 1996 und 2021 (ungefähre Lage = rot umkreist)

4.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem Jahr 2014 wirksame Flächennutzungsplan Ostrach stellt den Planungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dar, welche im Norden und Westen an gemischte Bauflächen angrenzt. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 hat die aufzustellende Satzung mit der städtebaulichen Ordnung vereinbar zu sein.

Da sich das Vorhaben nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt, muss der Flächennutzungsplan geändert bzw. angepasst werden.



Abbildung 5: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (ungefähre Lage = rot umkreist)

5 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Rand des im Zusammenhang bebauten Teilortes Hahnennest auf Gemarkung Burgweiler der Gemeinde Ostrach und liegt somit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Aufgrund der Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile kann der § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) angewandt werden, sofern sichergestellt ist, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG berücksichtigt werden. Hierfür kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Es wurde überprüft, dass durch die Planung keine Beeinträchtigung von Natura 2000 und FFH-Gebieten vorliegt oder zu erwarten ist. Das Vogelschutzgebiet „Pfrunger und Burgweiler Ried“, Schutzgebiets-Nr. 8022401, ist etwa 595 m vom Plangebiet entfernt. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob eine erhebliche Beeinträchtigung der geschützten Vogelarten sicher ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin befinden sich das FFH-Gebiet „Pfrunger Ried und Seen bei Illmensee“, Schutzgebiets-Nr. 8122342 und das FFH-Gebiet „Riede und Gewässer bei Mengen und Pfullendorf“, Schutzgebiets-Nr. 8021311 in mindestens 1,65 m Entfernung zum Plangebiet. Aufgrund der räumlichen Distanz zum Planungsgebiet und der dazwischen liegenden Bebauung, kann ebenso eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets ausgeschlossen werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Zudem findet § 4c BauGB (Monitoring) keine Anwendung.

Die geplante Bebauung und deren Nutzung stellt somit kein Vorhaben dar, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen ist. Bei einer Einbeziehungssatzung von Außenbereichsflächen ist nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im weiteren Verfahren erfasst und bewertet. Dieser ist durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Unabhängig von der Art der Satzung ist der Artenschutz gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Dabei ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für artenschutzrechtlich relevante Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten) eintreten können.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung werden im Rahmen der Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Balingen, 3. Mai 2023

i. V. Tristan Laubenstein
Projektleitung