

Gremium	Sitzungstag	Beratung	Amt	Vorlagenersteller	Datum
Gemeinderat	15.05.2023	öffentlich	Bauamt	Stark Rothacher	04.05.2023

## Tagesordnungspunkt:

### **Einbeziehungssatzung „Hauswiese“ im Teilort Hahnennest, Gemarkung Burgweiler**

**Fassung eines Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB**

---

## Beschlussvorschlag

- **Der Fassung eines Aufstellungsbeschlusses für die Einbeziehungssatzung „Hauswiese“ im Teilort Hahnennest auf Gemarkung Burgweiler nach § 2 Abs. 1 BauGB wird zugestimmt.**
- **Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.**

## Sachverhalt:

### **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 eine 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.

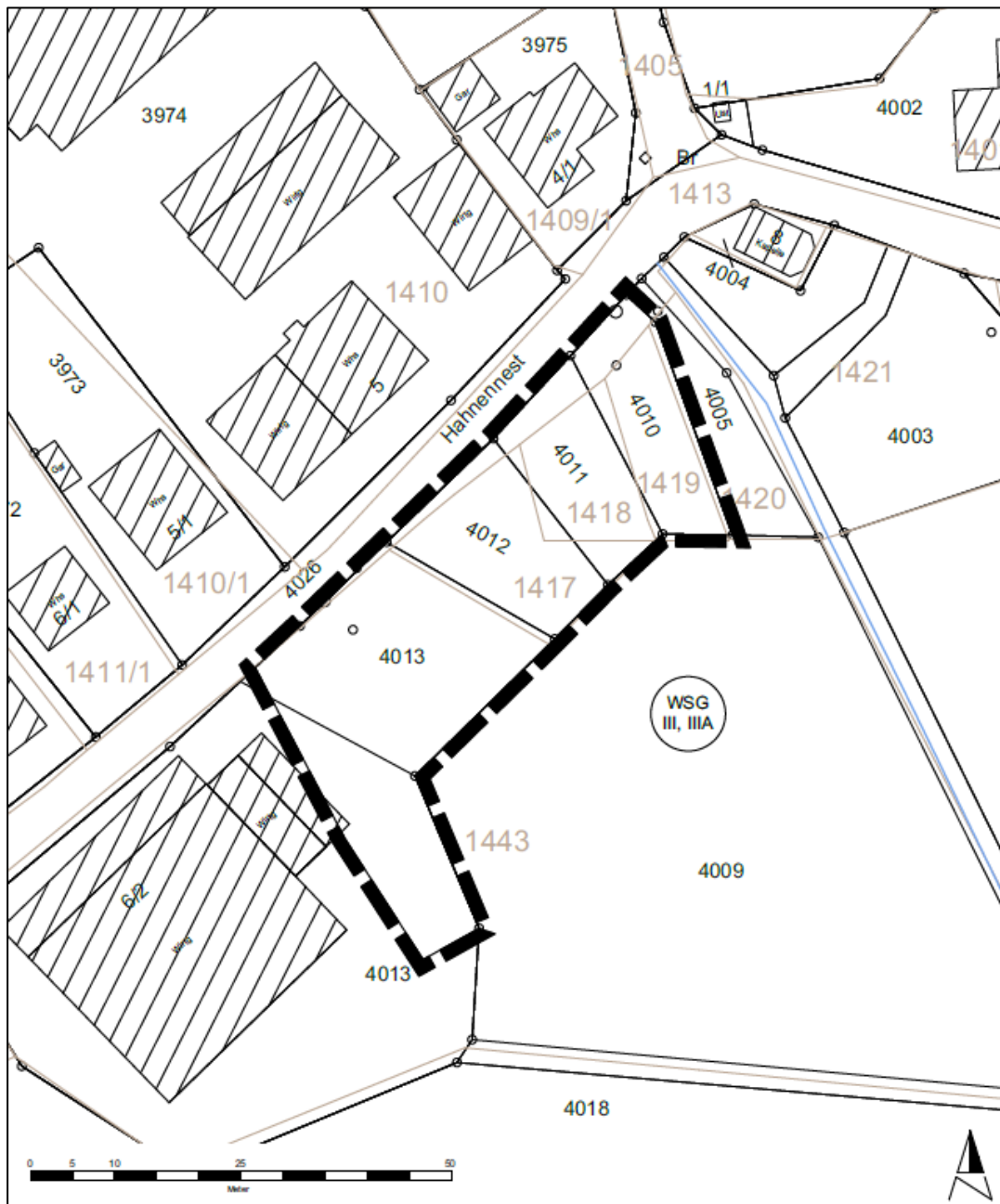


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung (Stand 03.05.2023)

## 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 unbebauten Grundstücke sind im Bestand als eine Wiese mit Einzelbäumen und als landwirtschaftlich genutzte Fläche vorhanden.

Das Gelände fällt leicht in die südwestliche Richtung ab.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche (rot) dar.

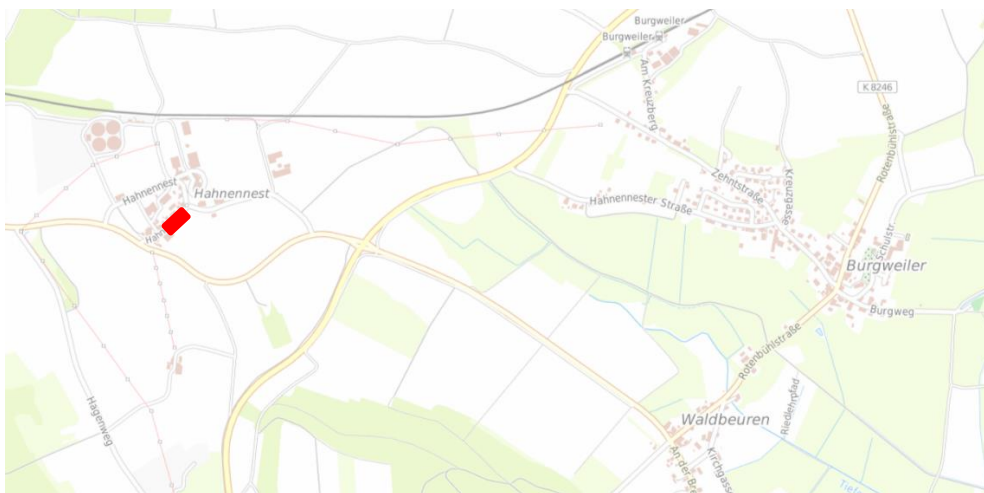


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet rot)

## Übergeordnete Planungen

### *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 entstehenden Ausweisungen.



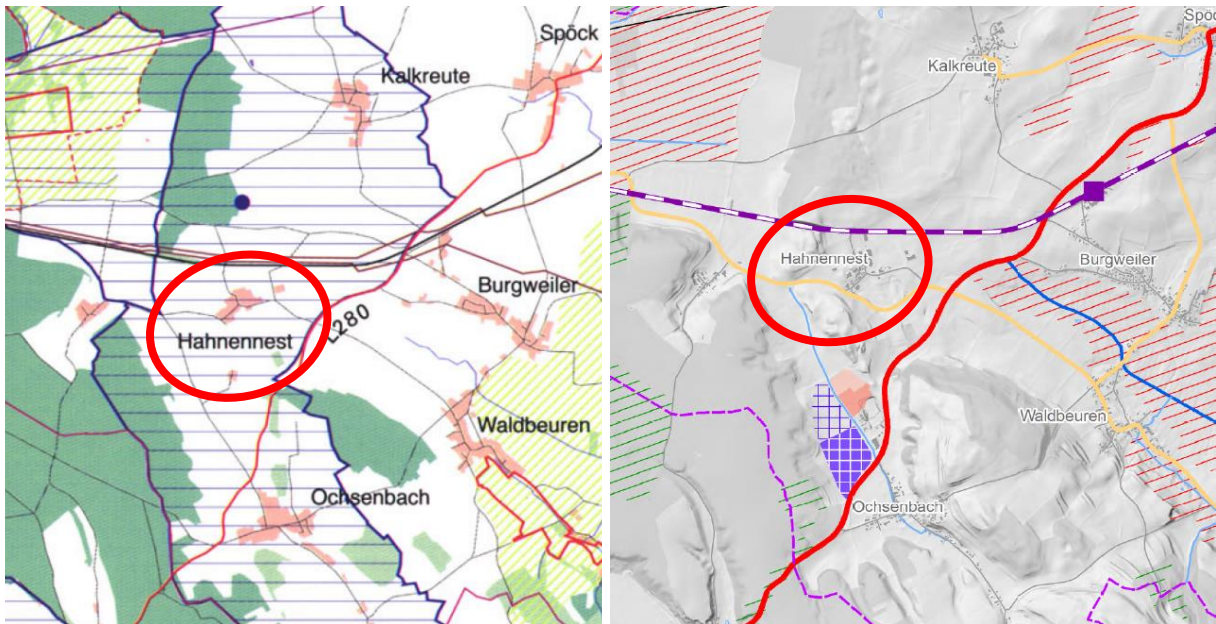


Abbildung 2: Ausschnitte aus dem Regionalplan Bodensee – Oberschwaben 1996 und 2021  
(ungefähre Lage = rot umkreist)

### 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 3: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (ungefähre Lage = rot umkreist)

## **Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die nördlich gelegene Straße „Hahnnest“.

Die Strom- und die Trinkwasserversorgung können durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze 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 entsprechend § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) erfolgen.

## **Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft**

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.

Des Weiteren wird eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (HPA) durchgeführt.

## **Weiteres Verfahren**

Die Einbeziehungssatzung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Nach Erstellung der Unterlagen werden diese im Gemeinderat beraten. Anschließend erfolgt die Offenlage des Planentwurfs. Nach der Offenlage des Planentwurfs erfolgt die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen, die anschließend im Gemeinderat beraten werden. In der gleichen Sitzung kann der Satzungsbeschluss erfolgen.

## **Anlagen**

- Lageplan, Geltungsbereich Einbeziehungssatzung (Fassung vom 03.05.2023)
- Beschreibung der Ziele und Zwecke der Planung (Fassung vom 03.05.2023)