



Gemeinde Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beschlussvorlage

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 03.07.2012

Vorlagen Nr. 55/2012

öffentlich
 nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand:

Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für einen Teilbereich des Flurstücks Nr 242, Gemarkung Dietingen, Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung

Beschlussantrag:

Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung sowie Zustimmung zum Satzungsbeschluss für die Einbeziehung des Flurstücks in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit Stand vom 22. Juni 2012

Vorberatungen

Gemeinderat
OR Arnegg

Empfehlung der Vorberatung:

Zustimmung zum Satzungsbeschluss

Thomas Kayser
Bürgermeister

Sachvortrag:

I. Ausgangslage

Auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 242 der Gemarkung Dietingen ist die Errichtung eines Einfamilienhauses geplant. Das Grundstück liegt gemäß § 35 BauGB im Außenbereich, in dem nur privilegierte Vorhaben zulässig sind. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist eine Einbeziehungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Dietingen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB möglich. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.02.2012 die Aufstellung der Satzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

II. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Satzungsentwurfes mit Stand vom 20.03.2012 einschließlich seiner Begründung fand in der Zeit vom 23.04.2012 bis einschließlich 25.05.2011 statt. Während dieser Zeit konnten Äußerungen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeindeverwaltung vorgebracht werden. Es wurden keine Stellungnahmen von Bürgern vorgebracht.

III. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

EnBW Regional AG, Biberach
Naturschutzbeauftragter, Herr Stich
Regionalverband Donau-Iller
Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 26 Denkmalpflege
Nachbarschaftsverband Ulm
Landratsamt Alb-Donau-Kreis
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Ulm

Es wurden insgesamt 4 Stellungnahmen vorgebracht, die wie folgt abgewogen werden:

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung:
<p><u>1. Regierungspräsidium Tübingen Ref. 26 - Denkmalpflege, E-Mail vom 25. Mai 2012</u></p> <p>Bau- und Kunstdenkmalpflege: Die östlich an das Plangebiet angrenzende Kath. Pfarrkirche St. Martin ist ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, das gemäß § 15 Abs. 3 DSchG Umgebungsschutz genießt. Ein wesentlicher Aspekt der geschützten Umgebung ist die nach Westen seit Jahrhunderten bestehende Ortsrandlage der im Kern mittelalterlichen Kirchenanlage.</p> <p>Durch die Satzung würde der bislang freie Blick nach Westen (Hühlenweg) auf die Kirche verstellt und damit die geschützte Umgebung der Kirche erheblich beeinträchtigt werden. Es bestehen deshalb erhebliche Bedenken gegen die geplante Satzung.</p>	<p>Das Satzungsgebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm als gemischte Baufläche und im nördlichen Teilbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Obstwiese dargestellt. Nach telefonischer Rücksprache mit der Denkmalpflege, Herrn Thiem, wird die Aussage hinsichtlich der erheblichen Bedenken auf Grund der bereits bestehenden Festlegung im Flächennutzungsplan als Baufläche zurückgenommen.</p> <p>Der freie Blick von dem bestehenden Feldweg nördlich des Satzungsgebietes ist bereits durch einen bestehenden Aussiedlerhof (Entfernung zur Kirche ca. 300 m) sowie die Topographie mit einem welligen Gelände sehr eingeschränkt. Das vorgesehene Gebäude stellt keine wesentliche, zusätzliche Beeinträchtigung der Blickbeziehung</p>

<p>Archäologische Denkmalpflege: Das Plangebiet liegt im Bereich einer frühmittelalterlichen Siedlung der Merowingerzeit mit Keramikfunden und Hinweisen auf Befunde. Die Siedlung ist als Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG festgesetzt, die Grenzen der Siedlung sind nicht bekannt. Es bestehen erhebliche Bedenken gegen die Baumaßnahme, die Teile der archäologischen Substanz zerstören würden.</p>	<p>von dem Weg bzw. in die freie Landschaft dar. Bei der telefonischen Rücksprache mit der Denkmalpflege wurde vereinbart, die denkmalrechtlichen Belange des Umgebungsschutzes im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren konkret abzuklären. Erdbaumaßnahmen im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Die entsprechende Beantragung erfolgt im Rahmen des Baugesuches zur Errichtung des Wohngebäudes. Diese Vorgehensweise wurde telefonisch mit der zuständigen Sachbearbeiterin, Frau Dr. Schmid, beim Regierungspräsidium Tübingen, archäologische Denkmalpflege für Mittelalterarchäologie vereinbart.</p>
<p><u>2. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 16. Mai 2012</u> Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Zur Grundstückerschließung wird gebeten, sich direkt mit der Bauherrenberatung der Deutschen Telekom in Verbindung zu setzen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Schreiben wird an den Bauherrn zur Kontaktaufnahme mit der Deutschen Telekom weitergereicht.</p>
<p><u>3. Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Schreiben vom 23.05.2012</u> Anregungen: <u>Kreisentwicklung, Bauen</u> Das geplante Gebäude hat sich dem angrenzenden Bereich sowohl in Art und Gestaltung anzupassen. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) ist daher falsch. <u>Umwelt- und Arbeitsschutz</u> Der Anschluss an die Trinkwasserversorgung sowie eine geordnete Schmutzwasserbeseitigung über das öffentliche Kanalsystem sind sicherzustellen. <u>Landwirtschaft</u> Auf Grund der Annahme, dass ein allgemeines Wohngebiet rechtlich nicht zulässig ist, wurde der Eingriff in den Bestandsschutz landschaftlicher Hofstellen nicht geprüft. Das Verhältnis von beanspruchter Fläche zur Anzahl der Bauplätze wird im Rahmen des Gebotes "mit landwirtschaftlicher Fläche sparsam umzugehen" negativ beurteilt. Durch die Zufahrt wird zusätzlich landwirtschaftliche Fläche umgenutzt und es entsteht eine Restfläche zwischen der Zufahrt und dem Grundstück Flst. Nr. 241.</p>	<p>In der Satzung ist nur eine Baugebietsfläche ohne weitere Qualifizierung gemäß BauNVO zur Festsetzung vorgesehen. Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde leider eine ursprüngliche Fassung des Satzungstextes mit der Ausweisung als WA, die Bestandteil der Sitzungsvorlage zum Aufstellungsbeschluss der Satzung war, mit versandt. Diese Version ist nicht gültig. Die Sicherung der Trinkwasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung wird im Rahmen des Baugesuches bearbeitet und sichergestellt. In der Satzung ist nur eine Baugebietsfläche ohne weitere Qualifizierung gemäß BauNVO festgesetzt. Die geplante Bebauung muss sich somit gemäß § 34 BauGB sowohl in der Art der baulichen Nutzung sowie der Gestaltung dem angrenzenden Bereich anpassen und sich einfügen. Die Satzung ermöglicht nur die Bebauung mit einem Wohngebäude. Weitere Bauplätze sind nicht zulässig. Mit der Darstellung als gemischte Baufläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wurde bereits eine zukünftige Bebauung des Gebietes aufgezeigt. Der Abstand des Satzungsgebietes wurde entsprechend dem Bestattungsgesetz (BestattG) vom 04.03.2009 festgelegt. Dabei wird unter § 8 (1) vorgegeben, dass bei Errichtung von Gebäuden, die nicht Friedhofszwecken dienen, ein Ab-</p>


<p>Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt, was der Darstellung des Flächennutzungsplanes und dem bestehenden dörflichen Charakter widerspricht.</p> <p>Hinweise: Kreisentwicklung, Bauen In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich die denkmalgeschützte Kirche St. Martin samt dem alten Friedhof. Die Dachneigungsgestaltung ist entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung unter Einbeziehung der Denkmalbehörde beim Regierungspräsidium festzulegen. Unter § 4 der Satzung ist bislang keine Dachneigung festgelegt.</p>	<p>stand von mindestens 10 m einzuhalten ist. Mit dem vorgesehenen Abstand wird sichergestellt, dass durch die direkte Nachbarschaft zur Friedhofsnutzung keine Beeinträchtigungen entstehen können.</p> <p>Es wird auf die oben dargelegten Ausführungen verwiesen</p> <p>In der Satzung ist die zulässige Dachneigung von 32° bis 45° festgesetzt. Mit dem Regierungspräsidium, Referat 26 Denkmalpflege wurde im Rahmen einer telefonischen Rücksprache vereinbart, dass das Regierungspräsidium, Referat 26 Denkmalpflege, die denkmalrechtlichen Belange des Umgebungsschutzes im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren konkret abklärt.</p>
<p>4. EnBW <u>Regional AG, Schreiben vom 18. April 2012</u></p> <p>Im südlichen Bereich der Ergänzungssatzung verläuft eine 0,4 k-V-Freileitung der EnBW. Es wird davon ausgegangen, dass Leitung bestehen bleiben kann, damit bestehen keine Einwände gegen die Planung.</p>	<p>Die Leitung liegt außerhalb des Satzungsgebietes und wird damit von dem geplanten Wohngebäude nicht tangiert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Auf Grund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine Planänderungen oder –ergänzungen gegenüber dem ausgelegten Satzungsentwurf mit Stand vom 20.03.2012 erforderlich.

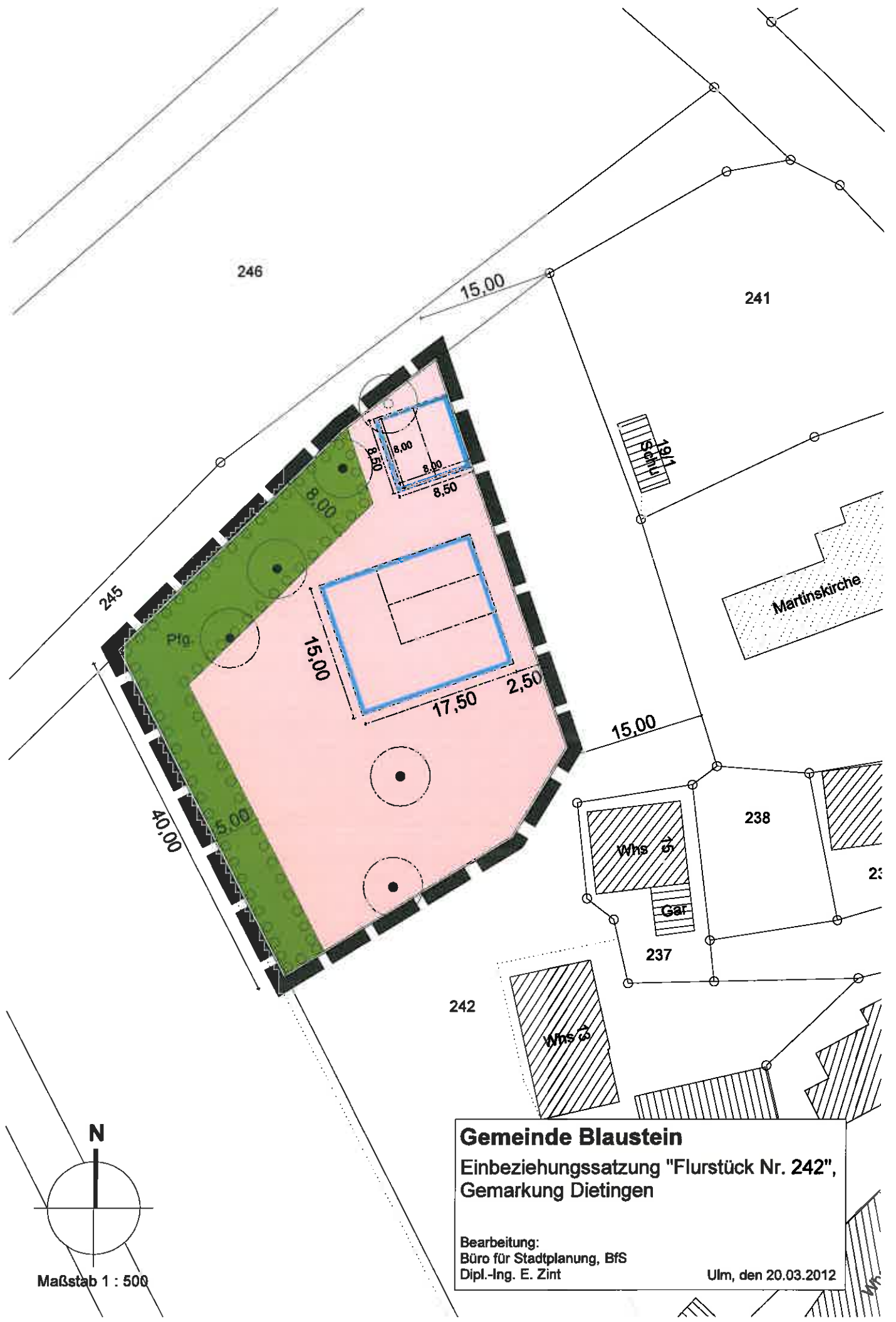
IV. Weiteres Vorgehen

Die Einbeziehungssatzung "Flurstück Nr. 242", Gemarkung Dietingen, einschließlich ihrer Begründung in den Fassung vom 20.03.2012, kann damit gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches als Satzung vom Gemeinderat beschlossen werden.

Ulm, den 21.06.2012
 Büro für Stadtplanung
 BfS, Dipl.-Ing. E. Zint



Gemeinde Blaustein
 Bauamt
 Fachbereich 3.2
 Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof
 Marktplatz 2
 89154 Blaustein



Gemeinde Blaustein
 Einbeziehungssatzung "Flurstück Nr. 242",
 Gemarkung Dietingen

Bearbeitung:
 Büro für Stadtplanung, BfS
 Dipl.-Ing. E. Zint

Ulm, den 20.03.2012

Gemeinde Blaustein

Einbeziehungssatzung

"Flurstück Nr. 242", Gemarkung Dietingen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESER EINBEZIEHUNGSSATZUNG SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-I)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert das Gesetze vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1. EINBEZIEHUNG

- 1.1 Die in Punkt 2 "Räumlicher Geltungsbereich" dargestellte Fläche des Grundstücks Flur Nr. 242 wird in den Zusammenhang bebauten Ortsteil Dietingen im Sinne von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB einbezogen.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

- 2.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

3. FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1, 1a, 2 und 4 BauGB

- 3.1 Für die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1, 2, und 4 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.2.1  Baugebietsfläche

- 3.2.1.1 Innerhalb der Baugrenzen ist ein Wohngebäude und eine Garage zulässig.

3.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.3.1 0,25 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

- 3.3.2 II Zahl der Vollgeschosse (Z)

Das oberste Geschoss ist als Dachgeschoss mit einem Satteldach auszubilden.

- 3.3.3 OK = 9,00 m Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

- 3.3.3.1 Die Gebäudeoberkante wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die gemittelte Geländeoberfläche, gemessen in der Mitte der maßgeblichen Außenwand der baulichen Anlagen. Maßgeblich ist dabei jeweils die am tiefsten Punkt liegende Außenwand der baulichen Anlagen.

3.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

3.4.1 Baugrenze

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze in der Baugebietsfläche zulässig.

3.5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a) BauGB)

3.5.1 Zu erhaltende Bäume

3.5.2 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen

3.5.2.1 Zu den bestehenden Bäumen müssen zusätzlich fünf Obstbäume gepflanzt werden.

3.6 DACHFORM UND DACHNEIGUNG

3.6.1 Für Haupt- und Nebengebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 32° - 45° festgesetzt.

4. INKRAFTTRETEN

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

5. HINWEISE

5.1 Vorschlag Bebauung

5.2 **Ga** Vorschlag Garage

5.3 Bemaßung Baufenster

5.4 Hinweis zum Denkmalschutz

Östlich des Satzungsgebietes befindet sich die unter Denkmalschutz bestehende katholische Pfarrkirche St. Martin. Die Belange des Umgebungsschutzes des Denkmals sind zu berücksichtigen. Sollten im Zuge von Erdbaumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metalle, Knochen) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

5.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist, soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen, auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

Übersichtslageplan M=1:1000



06.02.2012
Gemeinde Blaustein
Bauamt
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung,
Umwelt und Bauhof

Gemeinde Blaustein

Einbeziehungssatzung

"Flurstück Nr. 242", Gemarkung Dietingen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESER EINBEZIEHUNGSSATZUNG SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-I)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert das Gesetze vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1. EINBEZIEHUNG

- 1.1 Die in Punkt 2 "Räumlicher Geltungsbereich" dargestellte Fläche des Grundstücks Flur Nr. 242 wird in den Zusammenhang bebauten Ortsteil Dietingen im Sinne von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB einbezogen.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

- 2.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

3. FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1, 1a, 2 und 4 BauGB

- 3.1 Für die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1, 2, und 4 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.2.1  Baugebietsfläche

- 3.2.1.1 Innerhalb der Baugrenzen ist ein Wohngebäude und eine Garage zulässig.

3.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.3.1 **0,25** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

- 3.3.2 **II** Zahl der Vollgeschosse (Z)

Das oberste Geschoss ist als Dachgeschoss mit einem Satteldach auszubilden.

- 3.3.3 **OK = 9,00 m** Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

- 3.3.3.1 Die Gebäudeoberkante wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die gemittelte Geländeoberfläche, gemessen in der Mitte der maßgeblichen Außenwand der baulichen Anlagen. Maßgeblich ist dabei jeweils die am tiefsten Punkt liegende Außenwand der baulichen Anlagen.

3.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

3.4.1  Baugrenze

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze in der Baugebietsfläche zulässig.

3.5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.25 a) BauGB)

3.5.1  Zu erhaltende Bäume

3.5.2  Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen

3.5.2.1 Zu den bestehenden Bäumen müssen zusätzlich fünf Obstbäume gepflanzt werden.

3.6 DACHFORM UND DACHNEIGUNG

3.6.1 Für Haupt- und Nebengebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 32° - 45° festgesetzt.

4. INKRAFTTRETEN

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

5. HINWEISE

5.1  Vorschlag Bebauung

5.2 **Ga** Vorschlag Garage

5.3  5,00 Bemaßung Baufenster

5.4 Hinweis zum Denkmalschutz

Östlich des Satzungsgebietes befindet sich die unter Denkmalschutz bestehende katholische Pfarrkirche St. Martin. Die Belange des Umgebungsschutzes des Denkmals sind zu berücksichtigen. Sollten im Zuge von Erdbaumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metalle, Knochen) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

5.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist, soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen, auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

Gemeinde Blaustein

Einbeziehungssatzung

"Flurstück Nr. 242", Gemarkung Dietingen

Begründung zur Einbeziehungssatzung

Neu-Ulm, 20.03.2012

Bearbeitung :

Büro für Stadtplanung, BfS,

Dipl.-Ing. Erwin Zint

1. Anlass der Planung, Planungsgrundlagen

Auf dem Flurstück Nr. 242, Gemarkung Dietingen, ist die Errichtung eines Wohngebäudes einschließlich einer dazugehörigen Garage vorgesehen. Der Bauinteressent kann eine entsprechende Teilfläche des Grundstücks für das Bauvorhaben erwerben. Das Grundstück liegt am nordwestlichen Ortsrand von Dietingen angrenzend an die als Baudenkmal eingetragene Kath. Pfarrkirche St. Martin und den örtlichen Friedhof.

Die Baurechtsbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis hat festgestellt, dass das zu bebauende Grundstück dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist. Die Errichtung des Wohngebäudes als nicht privilegiertes Vorhaben ist dort nicht möglich. Um dennoch eine Wohnbebauung zu ermöglichen, wird das Flurstück gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogen.

Im rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) ist das Grundstück als gemischte Baufläche und im nördlichen Teilbereich zum Feldweg Flst. Nr. 245 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Obstwiese dargestellt. Die Satzung kann damit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

Das Gebiet wird derzeit als Wirtschaftsgrünland genutzt und ist auf der Nordseite auf einer Breite von ca. 8 m mit Obstbäumen bestanden. Dieser Baumbestand liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Mit der Einbeziehungssatzung wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung des Satzungsgebietes gesichert.

2. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 1a, 2 und 4 BauGB

Die Einbeziehungssatzung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren mit einer verkürzten Auslegungsfrist von 14 Tagen durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird dabei abgesehen. Die Einbeziehungssatzung wird entsprechend den Vorgaben von § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB mit ergänzenden Anforderungen zur Prüfung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, der wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchgeführt.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Baugebietsfläche für die Errichtung eines Wohngebäudes sowie einer Garage festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgelegt. Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt. Zur Erhaltung und Weiterentwicklung des vorhandenen Ortsbildes wird festgelegt, dass das oberste Geschoss des Wohngebäudes als Dachgeschoss mit einem Satteldach auszubilden ist. Die zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend dem vorgesehenen Wohnhaus auf max. 9,0 m über dem Bezugspunkt beschränkt. Als Bezugspunkt ist dabei die gemittelte Höhe des Geländes im Bereich der am tiefsten Punkt liegenden Außenwand des Gebäudes heranzuziehen. Damit wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung in das bestehende Ortsbild einfügt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf den Wert 0,25 festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet eine aufgelockerte und vergleichbare Baumasse des Neubaus mit der Bebauung des Umfeldes.

Der Geltungsbereich kann über den nördlich verlaufenden Feldweg, Flst. Nr. 245 erschlossen und angebunden werden. Ein Ausbau des Weges ist nicht vorgesehen. Die Erschließung des Satzungsgebietes mit Wasser und Abwasser kann von der Neideggstraße über

das private Grundstück Flst. Nr. 238 erfolgen. Die Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen muss über eine Grunddienstbarkeit geregelt werden.

Das Niederschlagswasser ist- sofern dies die Untergrundbeschaffenheit zulässt- grundsätzlich auf dem Baugrundstück unter Beachtung der "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" der Landesanstalt für Umweltschutz BW und das DWA Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA Arbeitsblatt A 117 bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen.

Östlich des Satzungsgebietes befindet sich die unter Denkmalschutz stehende Katholische Pfarrkirche St. Martin. Zur Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Vorgabe des Umgebungsschutzes des Baudenkmals wird festgelegt, dass das Baugrundstück einen Abstand von 15,0 m zum Flurstück der Kirche aufweisen muss. Die Baugrenze für die Errichtung des geplanten Wohngebäudes wird dabei auf eine Grundfläche von 17,5 m x 15,0 m (26,5 m²) sowie ein ergänzendes Baufenster für die Garage von 8,5 m x 8,5 m (72 m²) beschränkt. Damit kann eine städtebaulich vertretbare und denkmalgerechte Einfügung in das Ortsbild erreicht werden.

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird am nördlichen Rand der Satzungsfläche ein Pflanzgebot zur Erhaltung und Weiterentwicklung des bestehenden Streuobstbestandes festgesetzt. Es sind zusätzlich 5 Obstbäume anzupflanzen. Zusätzlich ist an der westlichen Grenze des Satzungsgebietes ein Pflanzgebot als Randeingrünung festgesetzt.

Zur Sicherung der Planungsziele sowie der Übernahme der Planungskosten wird ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Blaustein und dem Grundstückseigentümer Flst. Nr. 767/3, abgeschlossen.

3. Flächenbilanz

Geltungsbereich Satzungsgebiet gesamt	ca. 1.842 m ²
Davon: Baugebietsfläche	ca. 1.408 m ²
Baufenster Gebäude 262,50 m ²	
Baufenster Garage 72,25 m ²	
Flächen für Pflanzgebote	ca. 434 m ²

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bebauung des Satzungsgebietes führt zu geringfügigen Veränderungen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes. Mit der Einbindungssatzung ist somit ein ausgleichspflichtiger Eingriff gemäß § 1a Abs. 3 BauGB verbunden.

Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes wurde eine grobe Bewertung der Umweltauswirkungen durch den Eingriff vorgenommen.

Schutzgut Arten-/Biotope: Streuobstbestand mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit. Ein Verlust an Obstbäumen ist jedoch nicht gegeben; sämtliche Bäume bleiben erhalten. Verlust von Wirtschaftsgrünland als naturschutzfachlich gering bedeutsamer Lebensraum auf Flurstück 242 gegeben.

Bewertung: Eingriff nachhaltig und erheblich.

Schutzgut Boden: Dauerbegrünter Boden mit mittlerer bis hoher Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen. Dauerhafter Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im überbauten Bereich.

Bewertung: Eingriff nachhaltig und erheblich.

Schutzgut Klima: Satzungsgebiet liegt am östlichen Rand offener u. geneigter Flächen mit lufthygienischer u. klimatischer Siedlungsrelevanz.

Plangebiet aufgrund der Größe jedoch nur von geringer bis mittlerer Bedeutung für klimatischen Ausgleich u. Lufthygiene. Durch die geringflächige Bebauung in offener Bauweise und durch die Anordnung des Hauses wird der Luftaustausch zwischen freier Landschaft und Siedlung nicht wesentlich behindert.

Bewertung: Eingriff nicht erheblich.

Schutzgut Wasser: Keine Oberflächengewässer vorhanden; Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten; allgemeine Bedeutung für Grundwasserneubildung.

Bewertung: Eingriff nachhaltig aber nicht erheblich.

Schutzgut Landschaftsbild: Bisheriger Ortsrand, Gehölzbewuchs mit Obstbäumen, Lage am Übergang zwischen Siedlung (Häuser, Gärten) und offener Landschaft. Östlich befindet sich die denkmalgeschützte Martinskirche. Insgesamt mittlere Bedeutung des Plangebiets für das Landschaftsbild. Zunehmende Bebauung der freien Landschaft durch das Vorhaben, jedoch bleiben die prägenden Obstbäume gänzlich erhalten und zur Kirche wird ein Abstand von 15 m gehalten.

Bewertung: Eingriff nachhaltig und erheblich.

Artenschutzfachliche Einschätzung

Obstbäume mit potenzieller Bedeutung als Brutbäume für Vögel sowie als temporäre Raststätten für Fledermäuse. Die Obstbäume bleiben jedoch sämtlich erhalten.

Tötungsverbot: Durch den Erhalt der Bäume sind Tötungen von Vögeln oder Fledermäusen, die sich in den Bäumen aufhalten könnten, auszuschließen. Bau- oder betriebsbedingte Immissionen sind zu gering, als dass diese Zusatzbelastungen ausreichend wären, die Tiere oder ihre Entwicklungsformen zu töten. Ein erhöhtes Kollisionsrisiko ist ebenfalls auszuschließen, da die potenziell vorkommenden Arten an Siedlungsstrukturen angepasst sind.

Erhebliche Störung: Die zu erwartenden baubedingten Belastungen sind zu gering, als dass die zu erheblichen Störungen von Vögeln oder Fledermäusen führen könnten. Die am Siedlungsrand vorkommenden Arten sind an die typischen Belastungen im bebauten Bereich angepasst und dementsprechend unempfindlich.

Anlagebedingte Störungen von Vögeln oder Fledermäusen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da durch das Wohnhaus keine Zerschneidungs- oder erhöhte Kollisionseffekte eintreten werden. Auch eine Veränderung des Mikroklimas ist im Hinblick auf die nur geringflächige Bebauung und den weitgehenden Erhalt der Grünstrukturen auszuschließen.

Betriebsbedingte Auswirkungen wie zusätzliche Lärm-, Licht-, Staub oder Schadstoffbelastungen sind zu gering, als dass sie zu erheblichen Störungen der siedlungsangepassten Tierarten führen könnten. Auch Bewegungen durch Menschen oder zusätzliche Verkehrsbewegungen dürften sich nicht erheblich auswirken, da die potenziell vorkommenden Arten an entsprechende Belastungen angepasst sind.

Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten: Relevante Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind die Obstbäume. Diese werden gänzlich erhalten und damit vom Vorhaben nicht beeinträchtigt. Zerstörungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen können somit ausgeschlossen werden.

Die artenschutzfachliche Einschätzung hat keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG festgestellt, ein Ausnahmeverfahren gemäß § 67 BNatSchG ist nicht notwendig. Das Vorhaben ist aus Sicht des speziellen Artenschutzes zulässig.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Kompensation

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 1.840 m², die mit einer GRZ von 0,25 bebaut werden darf. Neben dem Wohngebäude sind Garagen, Hof- und Wegeflächen sowie sonstige Nebenflächen zulässig.

Bilanz Tiere und Pflanzen						
Bestand						
Biotoyp-Nr.	Biotoyp	Fläche m²	Wertpunkte	Fläche		
33.61	Wirtschaftswiese	1.840	6	11.040		
Summe Bestand				11.040		
Planung						
60.10	Gebäude	335	1	335		
33.43	Magerwiese	435	21	9.135		
60.60	Garten	1.070	6	6.420		
45.40	Obstbäume	5 St.	5 x Punktwert 2 x 65 cm StammU	650		
Summe Planung				16.540		
Summe Tiere und Pflanzen				+ 5.500		
Bilanz Boden						
Akiwas	Kupfla	Fipu	Wertstufe	Ökopunkte/m²	Fläche m²	Summe Ökopunkte
4	3	4	3,666	14,66	335	- 4.911
Kompensationsbedarf extern gesamt (Ökopunkte)						+ 589

Anmerkung: Da die bestehenden Obstbäume erhalten bleiben, werden sie in dieser Bilanz nicht aufgeführt.

Kompensationsmaßnahmen auf dem Satzungsgrundstück Flst. Nr. 242Pflanzung von Obstbäumen:

Pflanzung von zusätzlich insgesamt fünf standortheimischen Obstbäumen im Bereich der festgesetzten Flächen für Pflanzgebote. 3-jährige Erziehungspflege und gleichwertiger Ersatz bei Ausfall. Bindung der Bäume mittels Zweipflock. Verwendung von Obstgehölzen der Artenliste.

Wiesenextensivierung

Extensivierung der Wirtschaftswiese durch 2-schürige Mahd/Jahr. Schnittzeitpunkte: 1. Schnitt witterungsabhängig Mitte bis Ende Juni; 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später. Abfuhr des Mähgutes. Keine Düngung, keine Lagerung von Gegenständen auf der Fläche.

Artenliste Bäume:

Obstgehölze:

Qualität: Hochstämme, StammU 14-16 cm.

Äpfel in Sorten

Birnen in Sorten

Kirschen in Sorten

Zwetschgen in Sorten

Die Verwendung alter regionaltypischer Obstsorten wird empfohlen.

4. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Blaustein hat in der Sitzung vom 14.02.2012 die Einleitung der Einbeziehungssatzung "Flurstück Nr. 242", Gemarkung Dietingen, beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Blaustein Nr. vom 2012.

Die Einbeziehungssatzung "Flurstück Nr. 242" hat vom 2012 bis 2012 als Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen.

Der Gemeinderat Blaustein hat die Einbeziehungssatzung "Flurstück Nr. 242", Gemarkung Dietingen am 2012 als Ortssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:

Blaustein, den 2012
Bürgermeister Kaiser

Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Blaustein Nr. am 2012.

Die Einbeziehungssatzung "Flurstück ²⁴²~~767/3-Oberroth~~" ist mit der Bekanntmachung am 2012 in Kraft getreten.