
Gemeinde Ostrach

Einbeziehungssatzung

Steinreisen

Dokumente zum Bebauungsplan:

- Satzung
- Begründung

SATZUNG **„Steinreisen“, Gemarkung Jettkofen**

über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach am **04.05.2015** folgende Satzung beschlossen:

1. Geltungsbereich

- (1) Das Grundstück Flst. 250/5 (Teilstück), Gemarkung Jettkofen, wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Jettkofen einbezogen.
Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in der als Anlage beigefügten Karte M 1:1000 dargestellt.
- (2) Die Karte M 1:1000 vom 26.01.2015, ergänzt am 20.04.2015 ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

3. Festsetzungen nach § 9 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung ist als Art der baulichen Nutzung „Dorfgebiet“ (MD) nach § 5 BauNVO festgelegt.

4. Erschließung

- (1) Die Erschließungsvereinbarung vom 22.01.2015 liegt der Satzung bei.
- (2) Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind vor einem Anschluss mit Ableitung des Regenwassers andere Möglichkeiten (Versickerung, Anschluss an Vorfluter usw.) zu prüfen und vorrangig auszuführen.

5. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich festgesetzt: Pflanzung einer zweireihigen artenreichen Feldhecke, 50 m lang und 5 m breit auf Flst. 250/5 und Flst. 250/4 der Gemarkung Jettkofen als Abgrenzung zur offenen Feldlage. Die Feldhecke soll bestehen aus den Straucharten z.B.: Zweigriffiger Weißdorn, Heckenrose, Waldhasel, Wasserschneeball, Wildapfel, Wildbirne und Europäisches Pfaffenhütchen, Darstellung gemäß „Lageplan Natur-Ausgleich vom 24.02.2015, ergänzt am 20.05.2015.

Die Umsetzung ist in der Erschließungsvereinbarung vom 22.01.2015 geregelt.

6. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg gilt die Satzung -sofern sie unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder auf Grund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen ist- ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ostrach, den 04.05.2015

Christoph Schulz
Bürgermeister



B E G R Ü N D U N G

zur Satzung „Steinreisen“ auf Gemarkung Jettkofen

über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach hat in der öffentlichen Sitzung vom 09.02.2015 das von dieser Satzung betroffene Grundstück Flst. 250/5 (Teilstück) für die bauliche Erweiterung des Ortsteils Jettkofen festgelegt und die Absicht erklärt, eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen.

Die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB für die Aufstellung dieser Satzung sind berücksichtigt.

Die Einbeziehung dieser Außenbereichsfläche ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu vereinbaren. Es wird für eine organische Siedlungsstruktur gesorgt und eine Zersiedelung verhindert.

Die Planfläche war bis 2014 bebaut, das landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude aufgrund fehlendem Bedarf und Baufälligkeit/Sanierungsbedarf abgebrochen. Das ehemalige Wirtschaftsgebäude wurde vermutlich zwischen 1911 und 1962 erstellt, aufgrund der fehlenden Baugenehmigung ist die Fläche baurechtlich als Außenbereich zu werten. Eine Bauvoranfrage zur Erstellung eines Wohnhauses wurde deswegen in 2014 zurückgezogen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach ist die Fläche als Innenbereich dargestellt, seitens der Raumordnung und des Regionalverbandes wurden keine Bedenken gegen diese Flächen erhoben. Die Satzung ist somit aus dem FNP entwickelt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG ist nicht erforderlich.

Auch liegen der Gemeinde keine Anhaltspunkte vor für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, das Planungsgebiet liegt außerhalb des Natura 2000- Gebietes (Vogelschutz).

Der an die Satzung im Süden und im Westen angrenzende bebaute Bereich ist geprägt durch eine Mischnutzung aus Wohnen, Dienstleistungen, Handwerksbetrieben und Landwirtschaft. In einer Entfernung von ca. 150 m nordwestlich bzw. 200 m südwestlich befinden sich zwei landwirtschaftliche Hofstellen.

Die Bebauung und spätere Nutzung des in der Satzungsfläche befindlichen südwestlichen Teilstücks von Flst. 250/5 mit ca. 625 m² soll mittels Wohnbebauung erfolgen.

Altlasten auf dem Grundstück sind nicht bekannt.

Der Teilort Jettkofen mit dem Satzungsgebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Jettkofen, Zone IIIB. Die Bestimmungen zum Schutzgebiet und die Rechtsverordnung vom 18.05.1998 sind einzuhalten. Die Nutzung von Erdwärme (Erdwärmesonden, Grundwasserpumpen) zu Heiz- bzw. Kühlzwecken ist in Zone IIIB ggf. nur unter eingeschränkten Bedingungen und nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde möglich.

Natura 2000-Gebiete, ausgewiesene Überschwemmungsgebiete, Moore, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturschutzgebiete werden von dieser Satzung nicht berührt.

Die verkehrliche Erschließung der Satzungsfläche erfolgt über die öffentlichen Anliegerstraßen „Steinreisen“ (Flst. 258) an die „Ostracher Straße“ (Flst. 47). Ein ausreichend dimensioniertes Sichtdreieck (3/70) ist von jeder Bebauung freizuhalten, ebenso Sichthindernisse zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe im Ausfahrtsbereich.

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung in Jettkofen ist gesichert.

Das im Satzungsgebiet anfallend Schmutzwasser kann über private Erschließung an die Mischwasserkanalisation im Ortsteil Jettkofen an die Sammelkläranlage Ostrach angeschlossen werden. Für die Beseitigung von Niederschlagswasser sollen Möglichkeiten zur Versickerung vorrangig geprüft und ausgeführt werden.

Der mit dieser Satzung verbundene Eingriff in die Natur ist geringfügiger Art. Die Satzungsfläche war bis 2014 mit einem landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude und entsprechende Zufahrten bebaut, die Restflächen als Grünland genutzt. Als Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich ist eine ca. 50 m lange Buchenhecke als Abgrenzung zur offenen Feldlage auf Flst. 250/5 vorgesehen.

Durch die vorhandene Baufläche mit Zufahrtswegen und einer geringfügigen Umwandlung von Grünland in Bauflächen für eine Mischnutzung bei gleichzeitiger Schaffung von privaten Grünflächen wird ökologisch keine wesentlich geringere Wertigkeit als zuvor erreicht. Der Eigentümer von Flst. 250/5 und 250/4 sowie der zukünftige Eigentümer der Teilfläche von Flst. 250/5 (Bauplatz) haben sich in Abstimmung mit dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt gegenüber der Gemeinde Ostrach verpflichtet, entsprechend der Intensität des Eingriffs einen ökologischen Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung auf Flst. 250/5 und 250/4 zu erbringen. Es ist folgende Anpflanzung vorgesehen:

Eine zweireihigen artenreichen Feldhecke, 50 m lang und 5 m breit auf Flst. 250/5 und auf Flst. 250/4 der Gemarkung Jettkofen als Abgrenzung zur offenen Feldlage, die im Grenzbereich an das Satzungsgebiet Richtung Nordosten als „natürlicher Puffer“ zum weiterhin genutzten Grünland/ Wiese dienen soll.

Die Feldhecke soll bestehen aus den Straucharten z.B.: Zweigriffiger Weißdorn, Heckenrose, Waldhasel, Wasserschneeball, Wildapfel, Wildbirne und Europäisches Pfaffenhütchen, Darstellung gemäß „Lageplan Natur-Ausgleich vom 24.02.2015, ergänzt am 20.05.2015. Der durchzuführende Ausgleich wurde rechtlich abgesichert durch die Erschließungsvereinbarung mit der Gemeinde Ostrach vom 22.01.2015.

Die in der Satzung vorgesehenen Abgrenzungen werden den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung gerecht, zumal sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widersprechen, d. h. sich dort einfügen. Im Flächennutzungsplan (Rechtskräftig mit Datum 29.05.2014) ist der Bereich dieser Satzung als gemischte Baufläche (M) berücksichtigt.

Festsetzungen für die Satzung nach § 74 LBO sind nicht erforderlich. Die Bestimmbarkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung lässt sich ohne weiteres ablesen aus der vorhandenen, sich an das Satzungsgebiet anschließenden Umgebungsbebauung.

Aufgestellt:

Ostrach, den 26.01.2015, ergänzt am 20.04.2015

Bauamt Ostrach
G. Stark Rothacher

