



GEMEINDE ALLMENDINGEN
HAUSEN OB ALLMENDINGEN
ALB-DONAU-KREIS

FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 1 BAUGB UND § 74 LBO

BEGRÜNDUNG

ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS. 4

„SOMMERBERG Teil-Flst. NR. 3221 – HAUSEN OB ALLMENDINGEN“

– STAND 25.04.2023 –

Die Einbeziehungssatzung und die Satzung über örtliche Bauvorschriften
enthalten Festsetzungen nach

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4), in Kraft getreten am 8. Januar 2022

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Im Geltungsbereich gilt, soweit im zeichnerischen Teil nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

A FESTSETZUNGEN GEMÄß § 34 ABS. 5 NACH § 9 ABS. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

GH max. = maximale Gebäudehöhe = 10,0 m

Die Gebäudehöhe GH wird gemessen am höchsten Punkt der baulichen Anlage in Bezug zum geplanten Gelände. Das Höhenniveau des geplanten Geländes bemisst sich als Mittelwert der Geländehöhen an den vier Baugrundstücksecken.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Gebäude als Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S.d. § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf eine Grundfläche von insgesamt 20 m² begrenzt.

3. Flächen für Geh, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) i.V.m. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

– laut Planeintrag –

Im festgesetzten Bereich -gf-lr- sind

- Leitungsrechte für Ver- und Versorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde Allmendingen einzutragen. Der festgesetzte Schutzstreifen der unterirdischen Leitungstrasse ist von Bebauung freizuhalten und gärtnerisch anzulegen. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur flachwurzelnende Gehölze gepflanzt werden.
- Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit einzutragen; die Fläche dient der Herstellung einer öffentlichen Durchwegung nach Norden.

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1 Pflanzgebote für das Baugrundstück

Auf dem Plangrundstück sind insgesamt mindestens vier standortgerechte, gebietsheimische Bäume oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zwei Bäume sind westlich des Baufensters zur Abschirmung zu pflanzen; die weiteren zwei Standorte sind frei zu wählen; von den im Planteil dargestellten Baumsymbolen des Planteils kann entsprechend abgewichen werden.

Nicht versiegelte Flächen sind gärtnerisch als Ansaat und Pflanzflächen anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 12-14

4.2 Flächiges Pflanzgebot, Randeingrünung

Innerhalb der festgesetzten Fläche -Pfg- ist ein Gehölzstreifen mit mindestens 1-reihiger Pflanzung gebietsheimischer Gehölze im Pflanzabstand von 1,5 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Gehölzschnitt in geometrischer Form ist unzulässig.

B FESTSETZUNGEN GEMÄß § 34 ABS. 5 NACH § 9 ABS. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO**5. Äußere Gestaltung, Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Dachform und Dachneigung
laut Planeintrag ist SD = Satteldach
mit einer Dachneigung von 25° bis 40°
zulässig.

Bei Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig; Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen und Höhenlage des Grundstücks (§74 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 3 Nr. 1)

Die Höhenlage des natürlichen Geländes darf durch Aufschüttungen um maximal 1,0 m verändert werden.

C HINWEISE**7. Schnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten**

Im Geltungsbereich der Satzung ist die Baufeldfreimachung sowie das Schneiden, Fällen und Roden von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und Aktivitätsphase von Fledermäusen zulässig. Die Vogelbrutzeit und Aktivitätsphase von Fledermäusen reichen vom 1. März bis 31. Oktober.

8. Bestandsleitungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Leitungsrechte verlaufen unterirdische Leitungen der Gemeinde Allmendingen bzw. Versorgungsträger. Der Schutzstreifen der Leitungen mit einem Querschnitt von 5,0 m von der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist gemäß Festsetzung A 3. von Bebauung freizuhalten.

Im Plangebiet können weitere Bestandsleitungen unterschiedlicher Versorgungsträger vorhanden sein; die Leitungslinien sind durch den Vorhabenträger eigenverantwortlich zu ermitteln.

9. Ver- und Entsorgung des GebietsTrink- oder Betriebswasser

Die Versorgung des Gebiets mit Trink- oder Betriebswasser ist gemäß der aktuellen Fassung der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV) zu gewährleisten. Bei der Dimensionierung der Versorgungsleitungen ist zu berücksichtigen, dass Wasser unter dem Druck zu liefern ist, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem betreffenden Versorgungsgebiet erforderlich ist. Im Zusammenhang "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

Abwasserbeseitigung

Für das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist der Nachweis einer geordneten Abwasserbeseitigung unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserbeseitigung nach § 46 WG zu erbringen. Die Entwässerungsplanung ist der unteren Wasserbehörde im Rahmen des Bauantragsverfahrens zur wasserrechtlichen Genehmigung/Erlaubnis vorzulegen.

10. Grundwasserschutz

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren können, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserschutzbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

Um weitergehende Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung zu vermeiden, sind Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink, und Blei grundsätzlich zu vermeiden.

11. Regenwasserbehandlung

Die Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser oder die Rückführung unbelasteten Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf sowie die Reduzierung der Abflussmengen auf dem Privatgrundstück mittels Rückhaltung und Verdunstung vor Ort ist anzustreben.

12. Retentionszisternen

Falls eine Regenwasserzisterne der Gewinnung von Brauchwasser dienen soll, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

Gemäß der Abwassersatzung ist ein separater Wasserzähler für die Regenwassernutzung zu installieren.

13. Bodenschutz - Altlasten

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugelände zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

Für das Plangebiet sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.

14. Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gem. § 20 DSchG dies dem Denkmalamt im Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen ist. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen.

15. Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Lage im ländlichen Raum, Emissionen wie Staub, Geruch und Lärm von landwirtschaftlichen Betrieben oder von der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen ausgehen können, die als ortsüblich einzustufen sind und zu dulden sind.

Im Rahmen einer Voranfrage wurden mögliche Immissionskonflikte aus angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben durch den Fachdienst Landwirtschaft im Landratsamt Alb-Donau-Kreis geprüft; danach kann nach einer Geruchsabschätzung eine Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt werden, sofern der Standort als Dorfgebiet zu bewerten ist. Bei der Berechnung wurde

gemäß LRA ein Verzicht der Hofstelle Flst. 3004 (nordöstlich in der Ortslage, 'Zur Tollmaid 3') unterstellt.

16. Bepflanzungen

Bei der Bepflanzung des Grundstücks wird angeregt, auch über die Pflanzgebote hinaus gebietsheimische Pflanzenarten zu verwenden, die der heimischen Tierwelt einen entsprechenden Lebensraum bieten können.

17. Nachbarrechtsgesetz

Nach dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG BW) sind Grenzabstände u.a. zwischen Bäumen, Hecken und Einfriedungen gegenüber landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Hiermit wird auf die §§ 11, 12 und 16 des NRG BW hingewiesen.

18. Geologie

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

Baugrunduntersuchungen

Zu geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

D Begründung

19. Anlass und Planungsziele

Mit der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll eine Teilfläche des Grundstücks Flurstück-Nummer 3221 aufgrund der städtebaulichen Situation am Südrand Hausens ob Allmendingens in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Auf dem Grundstück soll damit eine bauliche Nutzung im Anschluss an die östlich der Straße 'Sommerberg' liegenden, bebauten Grundstücke ermöglicht werden. Mit der Bebauung soll eine Wohnbaunutzung des Grundstücks für Familienangehörige im Sinne der Eigennutzung erfolgen.

Mit der Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohnhauses geschaffen. Der Gemeinderat der Gemeinde Allmendingen hat in seiner Sitzung im Juni 2022 grundsätzlich der Durchführung eines Verfahrens nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zugestimmt und wird folglich den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung fassen.

20. Städtebauliche und bauplanungsrechtliche Situation

Im Teilort Allmendingen-Hausen stagniert seit Jahren die bauliche Entwicklung. Insbesondere aufgrund fehlender Verfügbarkeit geeigneter Flächen für die Gemeinde sowie immissionsrechtlicher Restriktionen durch landwirtschaftliche Geruchsbelastungen konnten keine Baugrundstücke realisiert werden. Die Bereitstellung von Bauland im Sinne der Eigenentwicklung, durch Baulandangebote an die am Ort Lebenden und jüngere Bevölkerungsteile im Ortsteil Hausen zu halten, zeigt sich als sehr schwierig.

Ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren "Südwestlicher Ortsrand", bereits im Jahr 2006 durchgeführt, konnte nicht abgeschlossen werden.

Mit der Einbeziehungssatzung soll die städtebauliche Abrundung am südlichen Ortsrand entlang der Straße 'Sommerberg' im damaligen Entwicklungssinne für ein Grundstück nun punktuell erfolgen.

- Heutige Situation

Die Straße 'Sommerberg' führt von der nord-süd-führenden Ortsdurchfahrtsstraße 'Hausener Berg' nach Westen und ist nördlich wie auch südlich mit Wohngebäuden angebaut. Der Geltungsbereich der Satzung ergänzt die nördliche Bebauungslinie um ein Grundstück nach Westen. Der bisherige Ortsrand wird damit nach Westen verschoben, dem Eindruck einer spornartigen baulichen Entwicklung kann mit den Vorgaben zur Eingrünung nach Westen, die am heutigen Siedlungsrand nicht vorhanden ist, entgegengewirkt werden.

Die Wohnnutzung ist für den Südrand des Ortsteils prägend.

Der einzubeziehende Teilbereich des Flurstücks 3221 ergänzt den Siedlungsbereich und ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt (§ 34 Abs. 4 Nr. 3).

Die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 Nr. 1 bis 3 sind ebenfalls erfüllt.

- Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Bereich des Plangebiets bestehen derzeit keine Bebauungspläne oder frühere baupolizeiliche Vorschriften.

- Darstellung im Flächennutzungsplan FNP 2015

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen-Altheim stellt eine südwestliche Gebietsentwicklung als geplante gemischte Baufläche beidseits der Straße 'Sommerberg' dar. Der Planbereich der Einbeziehungssatzung kann daher aus der gemeindlichen Entwicklungsplanung abgeleitet werden.

Bereits im FNP-Aufstellungsverfahren im Jahr 2000 wurde die Fläche 'Griess' (Flächenbezeichnung der Alternativenprüfung im FNP) für eine wohnbauliche Erweiterung in Bezug auf die Abstände zu landwirtschaftlichen Betrieben am ehesten für möglich abgestimmt. Mit der Ausweisung dieser Fläche im FNP sollte dem Teilort Allmendingen-Hausen eine Eigenentwicklung unter Wahrung der gewachsenen Ortsstruktur zugestanden werden. Die Einbeziehungssatzung ist mit den städtebaulichen Zielen daher weiterhin vereinbar.

Restriktionen einer baulichen Entwicklung sind im Flächennutzungsplan folglich nicht enthalten. Die Ziele der Ergänzungssatzung, Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich, sind aufgrund des geringen Flächenumfangs und der Vorprägung im Umfeld mit den Darstellungen und Zielen des FNP sowie der allgemeinen städtebaulichen Gemeindeentwicklung grundsätzlich vereinbar.

21. Lage und Umfang des Plangebiets, Geltungsbereich der Satzung

Der Planbereich liegt am südwestlichen Siedlungsrand Hausens nördlich der Straße 'Sommerberg', die von der Ortsdurchfahrt 'Hausener Berg' nach Westen abzweigt. Die einzubeziehende Fläche beträgt ca. 960 qm; der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst den östlichen Teilbereich des Grundstücks Flurstück-Nr. 3221. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im zeichnerischen Teil dargestellt ist.

22. Zweck und Auswirkungen der Satzung

22.1 Vorhaben

Mit der Einbeziehungssatzung soll ein Vorhaben zum Neubau eines Wohnhauses auf der östlichen Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 3221 ermöglicht werden. Die Antragssteller des Vorhabens sind in Hausen aufgewachsen und stehen in familiärer Verbindung zum Grundstückseigentümer. Das Vorhaben dient damit der Schaffung von Wohnraum im Sinne der Eigenentwicklung im Ortsteil Allmendingen-Hausen.

22.2 Sicherung der Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße 'Sommerberg'. Die infrastrukturelle Erschließung erfolgt an das vorhandene Leitungsnetz über den Sommerberg.

22.3 Bestehende Leitungen im Geltungsbereich

Entlang der östlichen Grenze von Flurstück Nr. 3221 liegen zwei Abwasserleitungen der Gemeinde Allmendingen. Die Lage ist dauerhaft zu erhalten und die Leitungen können nicht überbaut werden. Im Geltungsbereich ist hierzu eine Fläche mit entsprechenden Schutzstreifen zur Leistungstrasse als Fläche mit einzutragenden Leitungsrechten sowie als nicht überbaubar festgesetzt.

22.4 Umweltauswirkungen

Durch die Einbeziehungssatzung soll der östliche Teilbereich des Flurstücks Nr. 3221 zukünftig baulich genutzt werden. Damit sind Umweltauswirkungen verbunden. Der Flächenumfang und die bauliche Nutzungsdichte sind jedoch so gering, dass wesentliche Beeinträchtigungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind. Im Rahmen der Festsetzungen zur Satzung sind zudem Minderungsmaßnahmen vorgesehen.

- **Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Anlage I) sind die dann zulässigen Eingriffe dargestellt und rechnerisch bilanziert. Diese Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz dient der Feststellung der Kompensationsnotwendigkeit und Bemessung des notwendigen Kompensationsumfangs.

Unter Berücksichtigung der planinternen Maßnahmen und Pflanzvorgaben können die Eingriffe in den Naturhaushalt nicht vollständig ausgeglichen werden. Es bleibt ein Defizit, das über geeignete, noch festzulegende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auszugleichen ist.

22.5 Besonderer Artenschutz

Zur Einschätzung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG ist das Plangebiet einer Habitatspotenzialanalyse unterzogen worden.

Im Rahmen von Begehungen im Sommer 2022 wurden die bestehenden Habitatstrukturen erfasst. Bei den Begehungen wurde auf Vorkommen von relevanten und sonstigen Arten geachtet. Als Datengrundlage wurden die über die LUBW zugänglichen Datenbanken genutzt.

Im Eingriffsbereich erstreckt sich vollständig eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die intensiv bewirtschaftet wird. Nach Osten grenzt ein Privatgarten des bestehenden Wohnhauses mit einzelnen Gehölzen. Der vorgelagerte Grassaum entspricht der Fläche über den Bestandsleitungen, die weiterhin von Bebauung freibleiben.

Die landwirtschaftliche Fläche wird intensiv bewirtschaftet, so dass von ständigen Einwirkungen und Störungen potenzieller Habitaträume für planungsrelevante Tierartengruppen auszugehen ist. Vorkommen geschützter Pflanzenarten wurden nicht erkannt und können aufgrund der Nutzung und der Standortbedingungen generell ausgeschlossen werden.

Die bestehenden Gebäude und Hausgartenbereiche am Sommerberg wirken bereits heute im Sinne einer Kulissenwirkung auf das Plangebiet ein. Die Verschiebung der Bebauungskante nach Westen um rund 25 m lässt keine wesentliche Veränderung der bestehenden Kulissenwirkung gegenüber den Landwirtschaftsflächen erwarten.

- geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
 - Im gesamten Geltungsbereich ist die Baufeldfreimachung sowie das Schneiden, Fällen und Roden von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und Aktivitätsphase von Fledermäusen zulässig. Die Vogelbrutzeit und Aktivitätsphase von Fledermäusen reichen vom 1. März bis 31. Oktober.
 - Durch Pflanzgebote im Geltungsbereich und der Vorgabe einer Randeingrünung nach Westen werden im Planbereich neue Landschaftsstrukturen und Lebensräume geschaffen. Störungen in den westlichen Landschaftsraum werden durch die Randeingrünung abgeschirmt.

Anhand der festgestellten Habitatstrukturen und der bekannten Verbreitungsareale kann unter Berücksichtigung der projektspezifischen Wirkfaktoren und der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgestellt werden, dass bezüglich Vogelarten sowie europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ein Vorkommen oder eine Betroffenheit, die Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen würden, weitgehend ausgeschlossen werden können.

23. Begründung der Festsetzungen

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden im Rahmen des § 34 Abs. 5 Satz 2 folgende Festsetzungen getroffen:

23.1 Maß der baulichen Nutzung

Zur städtebaulichen Einfügung am südlichen Ortsrand werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Mit den Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse und zur maximalen Gebäudehöhe kann unter Wahrung einer Flexibilität für den Bauherrn die städtebauliche Ordnung gewährleistet werden.

23.2 Zur Art der baulichen Nutzung

erfolgt auch aufgrund des geringen Flächenumfangs keine Festsetzung; es entsteht kein Baugebiet im Sinne der BauNVO. Die geplante Wohnnutzung fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung mit den vorhandenen östlich gelegenen Wohngebäuden. Mit der landwirtschaftlich geprägten Ortsstruktur ist insgesamt im Teilort Hausen von einem Gebietscharakter eine dörflichen Mischgebiets auszugehen. Dies dokumentiert ebenso auch der Flächennutzungsplan.

Im Rahmen einer Voranfrage durch den Vorhabenträger wurden mögliche Immissionskonflikte aus angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben durch den Fachdienst Landwirtschaft im Landratsamt Alb-Donau-Kreis geprüft; danach kann nach einer Geruchsabschätzung eine Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt werden. Bei der Berechnung wurde gemäß LRA ein Verzicht der Hofstelle Flst. 3004 (nordöstlich in der Ortslage, 'Zur Tollmaid 3') unterstellt. Danach sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 1 BImSchG zu erwarten, die einer Wohnnutzung entgegenstehen.

23.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt und gewährleistet den Standort der Bebauung in räumlicher Abstimmung zur östlichen Bestandsbebauung und zum nicht überbaubaren Planbereich der Leitungstrasse.

Mit der Definition der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen wird eine bauliche Inanspruchnahme ungefähr auf die Fluchten der bestehenden Bebauung begrenzt. Nebenanlagen als Gebäude sind außerhalb der Baugrenzen im Umfang begrenzt. Damit soll eine weitere bauliche Inanspruchnahme von Flächen begrenzt werden. Der Umfang im Sinne der begrenzten Grundfläche ermöglicht beispielsweise weiterhin die Garage anteilig auch außerhalb der Baugrenzen nach Norden, entsprechend den benachbarten Bestandssituationen, zu realisieren.

23.4 Flächen für Geh-, Fahr- und Leistungsrechte i.V.m. von Bebauung freizuhaltenen Flächen

Die Fläche für Leitungsrechte sichert weiterhin die gemeindliche Entwässerungsleitungen. Der Schutzstreifen der bestehenden Entwässerungsleitungen ist mit einem Querschnitt von 5,0 m zudem von Bebauung freizuhalten; die Fläche ist entsprechend festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Fläche soll langfristig, die im städtebaulichen Konzept und Bebauungsplanentwurf 2006 vorgesehene Verbindung nach Norden über eine öffentliche Wegefläche mit einem Querschnitt von 3,0 m hergestellt werden. Hierzu werden für die Fläche einzutragende Geh- und Fahrrechte festgesetzt. Damit kann gewährleistet werden, dass bei einer späteren Realisierung der wohnbaulichen Entwicklung nördlich des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung, das dortige städtebauliche Konzept der Gemeinde mit einer Verbindung für Fußgänger und Radfahrer nach Süden an den 'Sommerberg' umgesetzt werden kann. Die Eintragung der Rechte wären dann nicht mehr erforderlich, sobald die Fläche von der Gemeinde erworben werden kann.

23.5 Pflanzgebote, Bindung von Bepflanzungen

Die Festsetzung von Pflanzgeboten und Pflanzbindung dient grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/Biotope, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung. Sie dient zudem der Vermeidung des Eintritts von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

Mit entsprechender Gehölzpflanzung wird der Übergang vom Siedlungsbereich in den freien Landschaftsraum gegliedert und Eingriffe bzw. negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermindert. Hierzu dient die Pflanzung einer naturnahen Heckenstruktur sowie die Baumpflanzung westlich des Baufensters und damit vor der nach Westen in die freie Landschaft orientierten Fassade der zukünftigen Bebauung. Die Umwandlung der ackerbaulich genutzten Fläche in vorgesehenem Umfang in ein Wohnbaugrundstück mit eingegrünter Gartenfläche führt zu keinen wesentlichen Umweltauswirkungen.

23.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen dienen der Sicherung einer ortsbildverträglichen Einbindung der Baulichkeiten.

aufgestellt:

Stuttgart, den 31.10.2022

letztmalig geändert: 25.04.2023

Wick+Partner