



Gemeinde Staig, Alb-Donau-Kreis

Begründung

zur Außenbereichssatzung „Westlich von Essendorf“ der Gemeinde Staig gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Anlage 1: Lageplan vom 24.06.2019

1. Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Westlich von Essendorf“ der Gemeinde Staig umfasst die Grundstücke mit den Flurstücknummern 76/1, 75/4 und eine Teilfläche von 75/1, Gemarkung Steinberg, Flur Essendorf mit insgesamt ca. 0,4659 ha.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M 1:1000.

2. Anlass und Bedarf für die Aufstellung

Im Ortsteil Essendorf ergibt sich im westlichen Teil der durch die Kreisstraße vom Gesamtort getrennten Siedlungslage ein Bedarf für nicht privilegierte Wohnbebauung. Die Gemeinde Staig möchte die bereits erfolgten Bauvorhaben, mögliche Um- bzw. Ersatzbauten oder auch Neubauten in Folge der Aufgabe der Landwirtschaft und Abrundung der bisher bestehenden Kleinsiedlung unterstützen, soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. In dem Bereich ist schon Wohnbebauung vorhanden; ein bereits erfolgter Umbau eines früheren Ausgedinggebäudes sowie die Absicht der weiteren baulichen Entwicklung in engem Zusammenhang zu den bestehenden Wohngebäuden lassen die Entstehung einer Splittersiedlung nicht befürchten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

Die vorliegende Satzung soll die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit zusätzlicher Wohngebäude sowie Wohnungserweiterungen begründen. Ziel der Planung ist eine maßvolle bauliche Entwicklung im Sinne der Erhaltung einer bereits bestehenden Kleinsiedlung für die dort seit Generationen ansässige Wohnbevölkerung und deren Nachkommen.

3. Flächennutzungsplan

Der seit dem Februar 2002 rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverband Ulm für die Gemeinde Staig sieht innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung gemischte Bauflächen (Landwirtschaftliche Hofstelle) und landwirtschaftlich genutzte Flächen vor.

Westlich grenzt nach steilerer Hanglage öffentlicher und privater Wald an. Der Gesamtbereich zwischen dem Geltungsbereich und der Ortslage in östlicher Richtung ist als wertvoller Landschaftsbestandteil (Landschaftsschutzgebiet) eingestuft, südlich und nördlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen als Acker- und Grünland an.

4. Umwelt- und Landschaftsschutz

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Außenbereichssatzung weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten. Auch eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebiets um Essendorf ist gemäß der vorliegenden Satzungsabrandung nicht zu erkennen.

5. Lage und Bestand

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt am Westrand des Ortsteils Essendorf, westlich der Kreisstraße K7371. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,4659 ha. Die Grundstücke mit den Flurstücknummern 76/1, 75/4 und eine Teilfläche von 75/1, Gemarkung Steinberg, Flur Essendorf sind im Flächennutzungsplan nicht enthalten. Diese Flächen sind aber z.T. bebaut bzw. seit Jahrzehnten als Gartenflächen genutzt.

Die Anordnung und Funktion der Gebäude auf Fl.Nr. 75/1 - südöstlicher Teil - lassen deutlich erkennen, dass es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle handelt, die inzwischen aufgelöst wurde. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Nutzung überwiegend von Wohnen geprägt.

Südwestlich, südöstlich und nordwestlich schließen landwirtschaftliche Flächen an, unmittelbar nördlich an die bebaute Teilfläche von Flst. Nr. 75/1 grenzen Grünflächen an.

6. Planungskonzeption

Durch die Außenbereichssatzung sollen auf den bisherigen Siedlungszusammenhang beschränkte bauliche Erweiterungen und Ergänzungen der vorhandenen Wohnbauten und der Umbau/Ersatz vorhandener Stallanlagen zu/durch Wohngebäude/-n ermöglicht werden. Durch die Beschränkung dieser erleichterten Zulässigkeit von Bauten im Außenbereich auf das Satzungsgebiet wird gleichzeitig eine ungewünschte weitere Ausdehnung dieser Besiedlung ausgeschlossen.

Mittels Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen gekennzeichnet, innerhalb dieser sind sowohl Neubauten als auch maßvolle Gebäudeerweiterungen möglich. Das ungewollte Entstehen einer erweiterten Splittersiedlung oder eines nach § 34 BauGB zu beurteilenden Ortsteils wird durch die räumlich enge Umgrenzung des Satzungsgebietes verhindert. Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich hinzutretende Vorhaben in die Eigenart des bestehenden Siedlungsansatzes einfügen und keine städtebaulichen oder ortsgestalterischen Konflikte auslösen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert wird.

Die Bauvorhaben unterliegen der Genehmigungspflicht und sollen sich in das bestehende bauliche Umfeld einfügen. Die Gemeinde Staig ist gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ermächtigt, für bebaute Gebiete im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zugunsten des Wohnungsbaus und gegebenenfalls kleinerer, wohnverträglicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange auszuschaalten, die dem Bauvorhaben ansonsten gemäß § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden könnten. Die Rechtsfolge der Satzung ist, dass Außenbereichsvorhaben "begünstigt" sind, wie Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung sind die "begünstigten" Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, wobei die Satzung nichts an der Außenbereichslage ändert. Die Besonderheit, die die Satzung schafft, besteht darin, dass im Gegensatz zu sonstigen Außenbereichsvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB den Vorhaben im Satzungsgebiet nicht entgegengehalten werden kann, sie stünden im Widerspruch zu Darstellungen im

Flächennutzungsplan oder würden den Belang "Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung" beeinträchtigen.

Alle anderen öffentlichen Belange könnten den Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden. Dazu würden u.a. zählen: schädliche Umwelteinwirkungen, unwirtschaftliche infrastrukturelle Aufwendungen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Erweiterung einer Splittersiedlung.

Die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich ist nicht zuletzt im Hinblick auf den Schutz des Außenbereichs an enge Voraussetzungen geknüpft. Die Außenbereichssatzung soll in erster Linie eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nutzung einer Kleinsiedlung im Außenbereich ermöglichen. Der Erlass der Satzung setzt voraus, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Die bestehenden Wohngebäude im Bereich des Satzungsumgriffs können als Siedlungsansatz bzw. als "bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht" bezeichnet werden. Der obige Begriff beginnt bei kleinen Siedlungsstrukturen und endet vor dem "Ortsteil" im Sinne des § 34 BauGB. Die Außenbereichssatzung ist also einerseits nur dort zulässig, wo die vorhandene Bebauung das für einen Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB notwendige Gewicht noch nicht erreicht hat (bei etwa 15 Wohngebäuden).

Die Wohnbebauung muss im Hinblick auf den Siedlungsansatz städtebaulich relevante Gesichtspunkte berühren, insbesondere müssen sich die durch die Außenbereichssatzung begünstigten "Bauvorhaben" in den bebauten Bereich einfügen.

Eine klassische landwirtschaftliche Prägung liegt hier nicht vor, da innerhalb und in der nächsten Umgebung des Geltungsbereiches der Satzung keine landwirtschaftlichen aktiven Betriebe bzw. Hofstellen existieren. Durch diese Abwägung soll u.a. der Außenbereich als Produktionsraum der Landwirtschaft erhalten und vor Konflikten mit auftretender Wohnnutzung geschützt werden.

Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Ein Widerspruch bestünde, wenn die Satzung eine räumliche Erweiterung der vorhandenen Splittersiedlung zuließe. Die Satzung greift hier nicht über die bestehende Wohnbebauung hinaus, sondern ermöglicht lediglich die baulichen Erweiterungen und Ergänzungen der vorhandenen Wohnbauten und der Umbau/Ersatz vorhandener Stallanlagen zu/durch Wohngebäude/-n.

7. Erschließung

Der Geltungsbereich grenzt im Westen an die Kreisstraße K7371. Zwei Zufahrten zur Kreisstraße sichern bis dato die Anbindung der Kleinsiedlung an die überörtliche Kreisstraße, auf der auch Linienbusse des ÖPNV verkehren und den Ortsteil Essendorf in mittelbarer Entfernung an den ÖPNV anbinden. Eine von der Kreisstraße getrennte Fuß- und Radwegverbindung führt weiter nach Süden und nach Norden. Östlich schließt sich auf der Höhe der Kleinsiedlung der Mündungsbereich der Gemeindeverbindungsstraße an der Kreisstraße als kurze Verbindung zur Ortsmitte von Essendorf an, so dass von einer vergleichsweise günstigen Anbindung an das Essendorfer Ortsmitte, das Kleinzentrum Staig sowie an die Nachbargemeinde Illerkirchberg, angrenzend an den Stadtkreis Ulm, ausgegangen werden kann.

Das Planungsgebiet ist ausreichend erschlossen. Anschlussmöglichkeiten für Strom und Wasser sind vorhanden und gesichert.

Das Oberflächenwasser wird derzeit im Bestand versickert. Es kann davon ausgegangen werden, dass für neue Bauvorhaben die Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers durch geeignete Maßnahmen möglich ist.

Es wird auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist den Landratsamt Alb-Donau-Kreis und dem ZV Wasserversorgung Steinberggruppe anzuzeigen.

Soweit keine Versickerung erfolgen kann, ist in ein Oberflächengewässer einzuleiten.

8. Sonstige Belange

Die Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes sowie die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Eine Hochwassergefährdung oder Gefährdung durch wild abfließendes Wasser ist nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit z.T. sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Evtl. Kellerräume sind dementsprechend wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

Weder im Planungsgebiet noch im näheren städtebaulichen Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke. Mit Bodendenkmälern ist nicht zu rechnen. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Staig frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben. Werden dennoch bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das LRA Alb-Donau-Kreis zu benachrichtigen. Der Aushub ist in diesem Falle in dichten abgedeckten Containern zu lagern, bis die Entsorgung geklärt ist.

Staig, 18.01.2023

Gemeinde Staig

.....
Martin Jung, Bürgermeister