

Stadtbauamt
FB 41 Stadtplanung
Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB dient dazu eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu sichern. Danach werden einzelne Außenbereichsgrundstücke in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen (Ergänzungssatzung).

Der Ortschaftsrat Herlazhofen hat in seiner Sitzung vom 02.04.2009 die Aufstellung der Ergänzungssatzung im Grundsatz befürwortet. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 04.05.2009 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen und am 27.09.2010 den Satzungsbeschluss gefasst..



Übersichtslageplan

Die Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 6501/4 und 6499/13 bemühen sich schon seit vielen Jahren um Baurecht.

Diese Grundstücke sind im genehmigten Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu als Grünfläche ausgewiesen. Der Hauptgrund hierfür liegt in der Tatsache begründet, dass sich in unmittelbarer Nähe eine Hofstelle befindet. Die bisherigen immissionsschutzrechtlichen Untersuchungen und die bis dahin gängige Rechtssprechung hatten Mindestabstände zu einer potenziellen Wohnbebauung von ca. 100 Metern ergeben. Deshalb sind die bisherigen Voranfragen negativ beschieden worden. Unter Beachtung neuerer Gerichtsurteile hat der Emissions- und Stallklimadienst des Regierungspräsidiums Tübingen erneut die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit untersucht. Für eine Wohnnutzung im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) müsste der Abstand zum nächstgelegenen Stall 98 Meter betragen damit – nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme – für den landwirtschaftlichen Betrieb keine erhöhte Rücksichtnahmepflicht mit Betriebseinschränkungen oder –belastungen von nicht unerheblichem Gewicht eintritt. Daraus ergibt sich, dass eine reine Wohnnutzung für den betreffenden Bereich zu gegenwärtigen Zeitpunkt weiterhin nicht in Frage kommt.

Wie die Umgebung wird das Gebiet deshalb als Dorfgebiet im Sinne des § 5 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Das bedeutet, dass innerhalb der zu überplanenden Flächen – neben der Wohnnutzung – auch dorfgebietstypische Nutzungen (zum Beispiel Tierhaltung) vorhanden sein müssen. Der Eigentümer des Flurstücks Nr. 6499/13 hat versichert, dass er auf seinem Grundstück neben zwei Wohngebäuden auch Anlagen zur Pferdehaltung errichten will.

In Bezug auf eine mögliche Wohnnutzung stellt das Regierungspräsidium fest, „dass die Lärm- und Geruchsimmissionen aus dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb von den Nachbarn grundsätzlich hingenommen werden müssen, denn der in Dorfgebieten übliche Arbeitslärm und die üblichen Gerüche aus Stall, Dungstätten etc. sind typische Begleiterscheinungen landwirtschaftlicher Betriebe und somit nicht als unzulässige Störungen anzusehen.“ Auf die Landwirtschaft, einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist Rücksicht zu nehmen.



Bebauungskonzept

Mit der Festsetzung von Baugrenzen innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung erfolgt eine Steuerung der baulichen Nutzung.

Die Landstraße ist aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht als „historische“ Straße zu bewerten. Somit können für diese Erschließungsanlage keine Erschließungsbeiträge entstehen.

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist möglich. Häusliche Abwässer können über den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Landstraße ordnungsgemäß entsorgt werden. Für die Versickerung von Oberflächenwasser wird eine ausreichend dimensionierte Fläche angelegt. Die Sickerfähigkeit ist durch Sickerversuche der Schweikert Geotechnik vom 18.01.2010 nachgewiesen.

Ökologische Belange

Die Fläche der Ergänzungssatzung befindet sich in völlig ebener Lage am östlichen Ortsrand von Urlau. Nördlich und südlich davon besteht bereits eine Bebauung. Der Ortsrand ist hier nicht besonders gestaltet. Gegen die freie Landschaft ist die Fläche durch die auf der ehemaligen Bahnlinie stehenden Gehölze abgeschirmt. Es entsteht deshalb kein Eingriff ins **Landschaftsbild**. In einen schützenswerten Bereich für die **Erholung** wird durch die Planung ebenfalls nicht eingegriffen.

Die im Rahmen der Ergänzungssatzung überplanten Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Pferdekoppel und Mähwiese intensiv genutzt. In der artenarmen Wiese gibt es keine Nachweise über ein Vorkommen von seltenen und geschützten **Tier- und Pflanzenarten**. Weitere Biotopstrukturen sowie Bäume und sonstige Gehölze sind auf der Fläche nicht vorhanden. Die Gehölze auf dem ehemaligen Bahndamm sind abschnittsweise als **Biotop** nach § 32 NatSchG ausgewiesen. Da ein Abstand von über 100m eingehalten wird, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Weitere wertvolle Biotope sind in der Umgebung im Einwirkungsbereich der zukünftigen Bebauung nicht vorhanden. Südlich von Urlau liegt das Naturschutzgebiet „Taufach-Fetzachmoos“ das auch als Fläche nach der FFH-Richtlinie ausgewiesen ist. Durch die große Entfernung können negative Auswirkungen auf das Schutzgebiet ausgeschlossen werden. Das Landschaftsschutzgebiet „Adelegg und zugehöriges tertiäre Hügelland“ liegt ebenfalls südlich der Ortslage von Urlau. Auch hier können keine Auswirkungen entstehen.

Anhand des Öko-Konto-Modells der Städte Isny-Leutkirch-Wangen wird der **Ausgleichsbedarf** ermittelt:

Nr.	Biotoptyp	Biotopwert	vor dem Eingriff		nach dem Eingriff	
			Fläche	Punkte	Fläche	Punkte
Bestand:						
1	intensiv genutztes Grünland	3	3.320 m²	9.960		
2	Straßenfläche	0	220 m²	0		
				0		
Summe:			3.540 m²	9.960		
Planung:						
1	Straßenfläche	0			220 m²	0
2	Sickerflächen	3			350 m²	1.050
3	Wohnbaufläche	2			2.970 m²	5.940
						0
Summe:					3.540 m²	6.990
Bilanzierung:			vorher:		nachher:	
			3.540 m²	9.960	3.540 m²	6.990
Differenz:			-2.970	Punkte		

Es entsteht ein externer Ausgleichsbedarf in Höhe von 2.970 Punkten. Dafür müssen an anderer Stelle durch die Aufwertung von Flächen ein Ausgleich bzw. ein Ersatz erbracht werden. Anhand von Kostenberechnungen aus anderen Verfahren wird ein Ausgleichsbetrag festgesetzt, über die Satzung nach § 135 BauGB abgelöst und dem städtischen Öko-Konto gutgeschrieben.

Durch die Versiegelung von Flächen wird in das Schutzgut **Wasser** eingegriffen. Insbesondere wird die Grundwasserneubildungsrate verringert. Da aber das gesamte Niederschlagswasser gesammelt und auf einer Sickerfläche großflächig über die belebte Bodenkrume versickert wird, kann dieser Eingriff als ausgeglichen betrachtet werden. Die Lage in Wasserschutzzone III bedeutet für die geplante Wohnbebauung keine besondere Einschränkung. Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet keine vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer ist die ca. 200 m entfernte Eschach. Zwischen der neu geplanten Bebauung und der Eschach liegt die Ortschaft Urlau.

Im Bereich der Ergänzungssatzung gibt es keine Altstandorte oder Altablagerungen. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung wurde der Boden vom Menschen bereits stark überprägt. Auf der ebenen Fläche werden keine Abgrabungen oder Aufschüttungen notwendig. Mit der neuen Überbauung von Wiesenflächen wird in das Schutzgut **Boden** eingegriffen. Da Flächen für einen Ausgleich durch Entsiegelung nicht zur Verfügung stehen, wird für diesen Eingriff durch die Aufwertung von anderen Flächen ein Ersatz geschaffen. Diese Aufwertung findet im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme statt.

Auf das Schutzgut **Luft/Klima** hat die kleine Erweiterung keinen relevanten Einfluss. Eine Erweiterung der Straßenbeleuchtung ist nicht geplant. Durch die Ausweisung der Fläche als Dorfgebiet nach § 5 Baunutzungsverordnung ist sichergestellt, dass die Belange des Immissionsschutzes gegenüber einem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb innerhalb der Ortslage sichergestellt sind.

Für die in der Umgebung wohnenden **Menschen** entstehen durch die Entwicklung der Fläche keine negativen Auswirkungen. Die Ortschaft Urlau ist gut an das überörtliche Verkehrsnetz und an den öffentlichen Personenverkehr angebunden.

Die neu überplante Fläche hat durch die eingeengte Lage am Ortsrand von Urlau für die Landwirtschaft keine besondere Bedeutung mehr. Deshalb stellt die Überplanung keine Beeinträchtigung im Sinne einer Vernichtung **wirtschaftlicher Werte** dar. Eine Existenzgefährdung für landwirtschaftliche Betriebe durch Verlust der Betriebsgrundlage ist nicht gegeben.

