

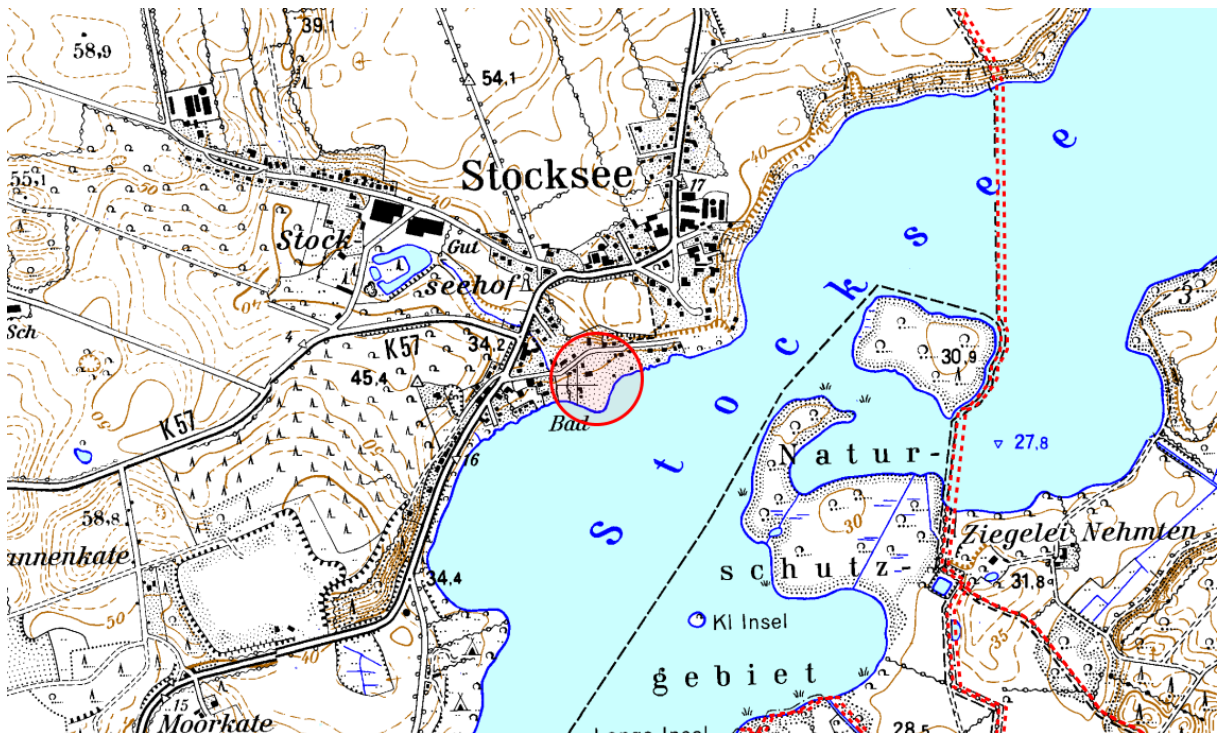
Gemeinde Stocksee

Satzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Stocksee

für den Bereich

„Südlich Seestraße 14 + 14a, östlich Seestraße 12c + 12d, westlich Seestraße 16“

Begründung



1 Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertretung Stocksee hat in ihrer Sitzung am 02.12.2015 die Aufstellung einer Satzung über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Stocksee beschlossen.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

2 Planungsanlass und Planungsziele

Aufgrund des örtlich vorhandenen Bedarfs an Wohnbaufläche und der Nachfrage nach einer großzügigeren Gestaltungsmöglichkeit für die Gärten der großen Seegrundstücke werden zwei zwischen der Bebauung Seestraße und dem Stocksee gelegene, baulich geprägte Flächen in den Innenbereich einbezogen. Es handelt sich um einen Teilbereich der Flurstücke 234, 236 und 89/5, Flur 5, Gemarkung Stocksee in einer Größe von zusammen ca. 2.600 m². Die Grundstücke werden heute gärtnerisch genutzt. Die Gründe für die Einbeziehung sind:

- die städtebaulich sinnvolle Arrondierung eines durch umliegende Bebauung vorgeprägten Bereiches,
- die Schaffung von bis zu 4 Bauplätzen für den örtlichen Wohnraumbedarf,
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und Baumerhalt.

3 Planungsinhalte

3.1 Städtebau

Durch die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den Innenbereich wird die Ortslage von Stocksee sinnvoll abgerundet und der Ortsrand bzw. die bauliche Entwicklung in Richtung des Stocksees abgeschlossen. Bei den in den Innenbereich einbezogenen Flächen handelt es sich um die Hausgärten der Grundstücke Seestraße 14 und 14a, die gärtnerisch intensiv genutzt werden. Aus den Hausgärten werden zwei Teilstücke herausgelöst und in den Innenbereich einbezogen. Die beiden Teilstücke besitzen keine direkte Anbindung an die Seestraße.



Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ist die Errichtung von max. 2 Einzel- oder 2 Doppelhäusern möglich. Um die Nutzungsintensität der sensiblen Lage unmittelbar am Stocksee anzupassen, werden maximal 2 Wohneinheiten für ein Einzelhaus und 1 Wohneinheit für eine Doppelhaushälfte und zusätzlich eine Mindestgrundstücksgröße von 900 m² für ein Einzelhaus und 450 m² für eine Doppelhaushälfte festgesetzt. Die Grundstücksgröße bezieht sich auf den innerhalb der Satzung liegenden Grundstücksanteil. Zur Schonung des Landschaftsbildes wird eine maximale Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt.

3.2 Naturschutz

Durch die Bebauung im Geltungsbereich der Satzung mit Einzel- oder Doppelhäusern zuzüglich der damit verbundenen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen kommt es i.S.d. Naturschutzrechtes zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Bei den Grundstücken handelt es sich um intensiv genutzte, naturferne Hausgärten von geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit. Gehölze oder andere naturnahe Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die Versiegelung von Fläche werden die Funktionen des Schutzgutes Boden vollständig und dauerhaft ausgesetzt. Die Ermittlung der naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensation der verlorengegangenen Werte und Funktionen des Schutzgutes Boden erfolgt in Anwendung des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013. Bei dessen Anwendung ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 50% der versiegelten Fläche. Die Kompensationsmaßnahmen sind umzusetzen, wenn die durch die Satzung geschaffenen Baurechte beansprucht werden. Der Ausgleich soll auf den Baugrundstücken durch die Anpflanzung von Gehölzen erfolgen.

Es ist heute noch nicht möglich abzuschätzen, in welchem Umfang diese Baurechte in Anspruch genommen werden. Das Ausgleichserfordernis wird daher als Verhältnis zu der tatsächlich überbauten Fläche festgesetzt. Je angefangene 50 m² überbauter Fläche soll 1 heimisches Gehölz oder Obstgehölz gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Da die Grundstücke groß sind, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Gehölze dauerhaft uneingeschränkt entwickeln können. Von der Festsetzung eines konkreten Standortes für diese Pflanzungen wird abgesehen, um dem Eigentümer einen großzügigen Gestaltungsspielraum zu gewähren.

Die Pflanzung von Gehölzen ist multifunktional und trägt auch zu einer Belebung des Ortsbildes bei. So kann die geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes kompensiert werden.

Südlich der Flurstücksgrenzen beginnt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 11 „Stocksee und Tensfelder Au“. Schutzzweck des Gebietes sind der Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Erhalt und die Pflege des Landschaftsbildes.

Die Ausweitung der Bebauung in den Außenbereich trägt zu einer Zersiedelung der Landschaft bei. Auch wenn die Ausweitung durch max. zwei Hauptgebäude als geringfügig bewertet werden kann, so erfordert die Lage unmittelbar am Stocksee eine besondere Berücksichtigung. Der Abstand des Geltungsbereiches zum Stocksee beträgt rd. 50 m. Dieser 50 m breite Streifen ist der naturschutzrechtliche Gewässerschutzstreifen, innerhalb dessen eine Bebauung unzulässig ist. Damit steht fest, dass eine weitere Ausdehnung der Bebauung in Richtung See ausgeschlossen ist.

Das Plangebiet besitzt aufgrund fehlender natürlicher Strukturen keine Habitatfunktionen für geschützte Tierarten und europäische Vogelarten. Am Stocksee gibt es ein nachgewiesenes Seeadlervorkommen. Westlich der Ortslage von Stocksee gab es ein Milanvorkommen, welches aktuell jedoch nicht bestätigt ist. Das Plangebiet ist im Norden, Westen und Osten bereits von Bebauung umgeben und baulich geprägt. Eine Bebauung des Plangebietes mit 2 Einzel- oder Doppelhäusern rundet den bebauten Bereich ab. Es sind keine Gründe erkennbar, die eine Beeinträchtigung geschützter Arten grundsätzlich befürchten lassen. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden von der Planung nicht berührt.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die in den Innenbereich einbezogenen Flächen sind nicht direkt an die Seestraße angebunden. Die Erschließung erfolgt über die Grundstücke Seestraße 14 und 14a.

4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Einrichtungen in der Seestraße sichergestellt werden.

5 Hinweise

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hier gemäß § 14 DSchG der Grundeigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Gemeinde Stocksee
Der Bürgermeister

Stocksee, den