

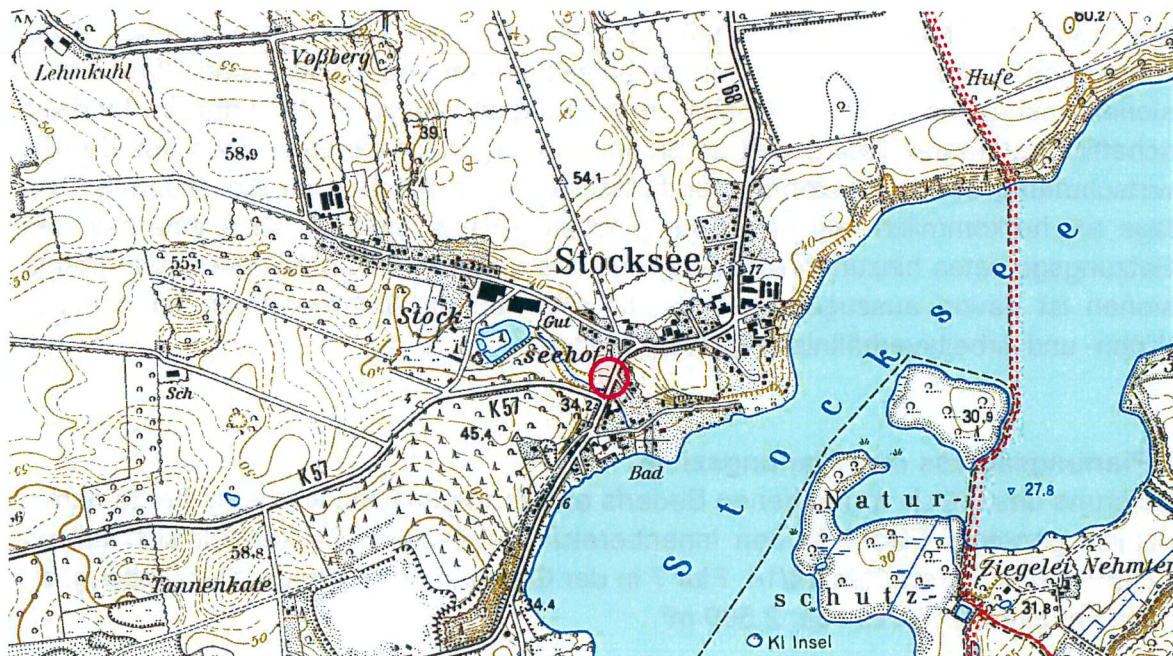
Gemeinde Stocksee

Satzung gemäß § 34 (4), Satz 1, Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Stocksee

für den Bereich

„Westlich Dorfstraße, südlich Waldweg 3, nördlich Dorfstraße 36“

Begründung



1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Stocksee hat in ihrer Sitzung am 12.12.2017 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.

Der Landschaftsplan (Dreyer & Birkhoff, 07.01.2002) sieht den Satzungsgebiet nicht für die Siedlungsentwicklung vor. Seit 2002 hat sich die Nachfrage nach Wohnbauflächen stark erhöht, wobei die Flächenkonkurrenz stark gestiegen ist und sich die Verfügbarkeit geeigneter Flächen gleichzeitig erheblich vermindert hat. Die Zielsetzung der Gemeinde hat sich im Hinblick auf die innerörtlichen Flächennutzungen geändert. Um die damalige Zielsetzung nicht gänzlich zu verwerfen, werden Festsetzungen zur Sicherung der Blickbeziehung in den Talraum getroffen.

An das Satzungsgebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen kommt es seit jeher in der Umgebung vorübergehend zu Geruchsbelästigungen sowie Lärm- und Staubimmissionen, insbesondere in der Bestell- und Erntezeit. Aufgrund der Lage im landwirtschaftlich geprägten Raum sind derartige vorübergehende Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen für die gesamte Ortslage als herkömmlich und ortsüblich einzustufen und insofern auch innerhalb des Satzungsgebietes hinzunehmen. Aufgrund des temporären Charakters dieser Immissionen ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

2 Planungsanlass und Planungsziele

Aufgrund des örtlich vorhandenen Bedarfs an Wohnbaufläche wird eine heute bereits baulich geprägte Fläche in den Innenbereich einbezogen. Es handelt sich um ein Teilstück des Flurstückes 24/14, Flur 7 in der Gemarkung Stocksee. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2.500 m².

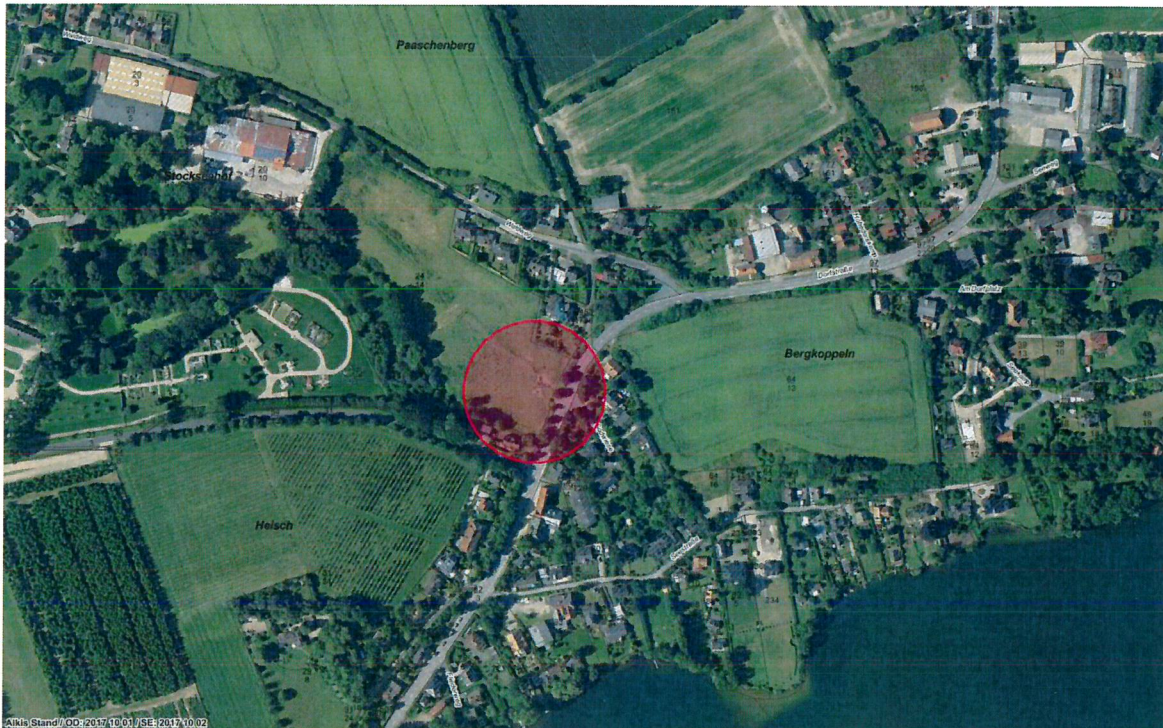
Ziel der Einbeziehung ist:

- die städtebaulich sinnvolle Arrondierung eines baulich vorgeprägten Bereiches,
- die Schaffung ca. 3 Bauplätzen für den örtlichen Wohnraumbedarf,

- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

3 Planungsinhalte

3.1 Städtebau



Durch die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den Innenbereich wird die Ortslage von Stocksee sinnvoll abgerundet und die innerörtliche Lücke in der Bebauung westlich der Dorfstraße geschlossen. Bei der in den Innenbereich einbezogenen Fläche handelt es sich um eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen den Grundstücken Waldweg 3 und Dorfstraße 36.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ist die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern möglich. Um die Nutzungsintensität den dörflichen Strukturen anzupassen, werden maximal 2 Wohneinheiten für ein Einzelhaus und 1 Wohneinheit für eine Doppelhaushälfte festgesetzt. Zur Schonung des Landschaftsbildes wird eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt.

3.2 Naturschutz

Das Plangebiet wird als Grünland genutzt. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung könnte wieder aufgenommen werden. Ein gesetzlicher Biotopschutz besteht für diese Fläche nicht. Die Fläche fällt nicht unter die gesetzlich besonders geschützten Biotope nach § 30 Abs. 2 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (keine 20% Feuchtezeiger, keine 10% Binsen und Seggen).

Etwa mittig der Straßenfront befindet sich gegenüber der Sodwiese eine 8 m breite Zufahrt. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist ein Streifen von 6 m von der Wiese abgezaunt. Er wird lediglich extensiv bearbeitet und dient als Pufferfläche zum angrenzenden Graben. Das Geländeniveau liegt deutlich unter dem der Straße. Im Süden liegt die Straße ca. 1 m höher, im Norden ca. 3 m. Dementsprechend ist eine Böschung ausgebildet. Südlich der Zufahrt befinden sich auf der Böschungsoberkante 3 Ahorne mit Stammdurchmessern von 50, 40 und 20 cm. Ansonsten ist dort lediglich eine Krautschicht vorhanden. Nördlich der Zufahrt ist die Böschung lichter mit Gehölzen bestanden. Auf der Oberkante befinden sich um 2 Ahorne mit Stammdurchmessern von 40 und 60 cm. Der Bewuchs befindet sich bis auf einen schmalen Krautstreifen vollständig außerhalb des Plangebietes und wird nicht verändert.

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. 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 analoger 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. Da durch die Satzung keine konkreten Baurechte geschaffen werden, sondern eine Fläche lediglich in den Innenbereich einbezogen wird, ist es heute nicht möglich, den Umfang etwaiger Eingriffe zu bilanzieren

Kompensationsmaßnahmen sind umzusetzen, wenn es zur Realisierung von Bauvorhaben kommt. Der Ausgleich soll entlang der westlichen Plangebietsgrenze und in einem Abstand von 10 m zur Uferkante der Au eine Knickneuanlage erfolgen. Die Knickanlage ist multifunktional. Sie trägt auch zu einer Belebung des Ortsbildes, zur Sicherung des Unterhaltungstreifens der Au und dem Erhalt der Blickbeziehung in den Talraum bei.

Im Gebiet sind keine Grünstrukturen vorhanden, die als Nahrungs- und Bruthabitat für geschützte Vogelarten oder Fledermausarten potentiell geeignet sind. Für Wiesenvögel ist die Fläche aufgrund der nördlich, östlich und südlich gelegenen Bebauung ohne Bedeutung.

Es sind keine Gründe erkennbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten grundsätzlich befürchten lassen. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden von der Planung nicht berührt.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die vorhandene Zufahrt direkt an die Dorfstraße. Weitere Zufahrten sind nicht vorgesehen.

4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes einschl. der Löschwasserversorgung kann über die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt werden.

5 Hinweise

Archäologie

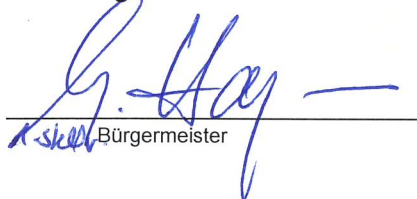
Da im Nahbereich des Plangebietes archäologische Kulturdenkmale bekannt und daher im Plangebiet weitere Funde nicht auszuschließen sind, sind Erdbauarbeiten 14 Tage vor Beginn der Arbeiten beim Archäologischen Landesamt anzuzeigen.

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.

Grundwasserschutz

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


Bürgermeister

Stocksee, den 23. 04. 2018

