

GEMEINDE: LONSEE

ORTSTEIL: LUIZHAUSEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



## BEGRÜNDUNG

ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG

### „Wallersteig Süd“

Entwurf: 20.06.2022

#### 1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Eigentümer der Hofstelle Scharenstetter Str. 14 möchte eine Wohnbebauung nördlich seiner Hofstelle auf einer Teilfläche des Flurstücks 65 errichten. Damit soll eine Betriebsnachfolge gefördert und zum anderen die weitere Wohngebietsentwicklung vorangetrieben werden. Da das Wohnhaus kurzfristig erstellt werden soll und der Grunderwerb für das geplante Wohngebiet nördlich der vorliegenden Satzung noch nicht vollständig abgeschlossen ist, soll die vorliegende Planung vorab vorangetrieben werden. Für eine weitere Entwicklung der bestehenden Hofstelle wird eine Pufferfläche zwischen der Wohnbebauung und der Hofstelle vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt privat über das Flst. 65.

Das gesamte Flurstück und somit auch das Plangebiet als südliche Teilfläche des Flurstückes mit einer Größe von ca. 2925 m<sup>2</sup> befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und ist bereits teilweise mit Wirtschaftsgebäuden bebaut.

Die Gemeinde will dem Wunsch des Vorhabenträgers nachkommen. Momentan befindet sich das Plangebiet im Außenbereich.

Durch die vorliegende Einbeziehungssatzung soll die südliche Teilfläche des Flurstücks 65 in den südlich und westlich angrenzenden Siedlungsbereich gemäß § 34 BauGB einbezogen werden.

## **2 Voraussetzung für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB**

Durch die Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Sie ist mit den Entwicklungszielen des Ortsteiles Luizhausen vereinbar. Für die durch die Satzung zulässigen Bauvorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Schutzgebiete - LSG, NSG, FFH u. ä) liegt nicht vor.

## **3 Verfahren**

Das Verfahren für die Einbeziehungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Gemeinderat hat am 20.06.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Wallersteig Süd“ beschlossen.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Wallersteig Süd“ wurde am 20.06.2022 gebilligt und die Auslegung beschlossen.

## **4 Räumlicher Geltungsbereich**

### **4.1 Beschreibung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt in Luizhausen in der Gemeinde Lonsee und befindet sich am nördlichen Ortsrand. Das Plangebiet erstreckt sich über eine Teilfläche des Grundstücks der Flst.-Nr. 65. Es schließt westlich und südlich an bestehende Siedlung an. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 2.925 m<sup>2</sup>.

### **4.2 Topographie**

Das zu überplanende Gebiet weist eine leichte Hanglage auf. Es fällt von Westen (NN 627,0 m) nach Südosten (NN xx m) ab.

## 5 Einordnung in die übergeordnete Planung

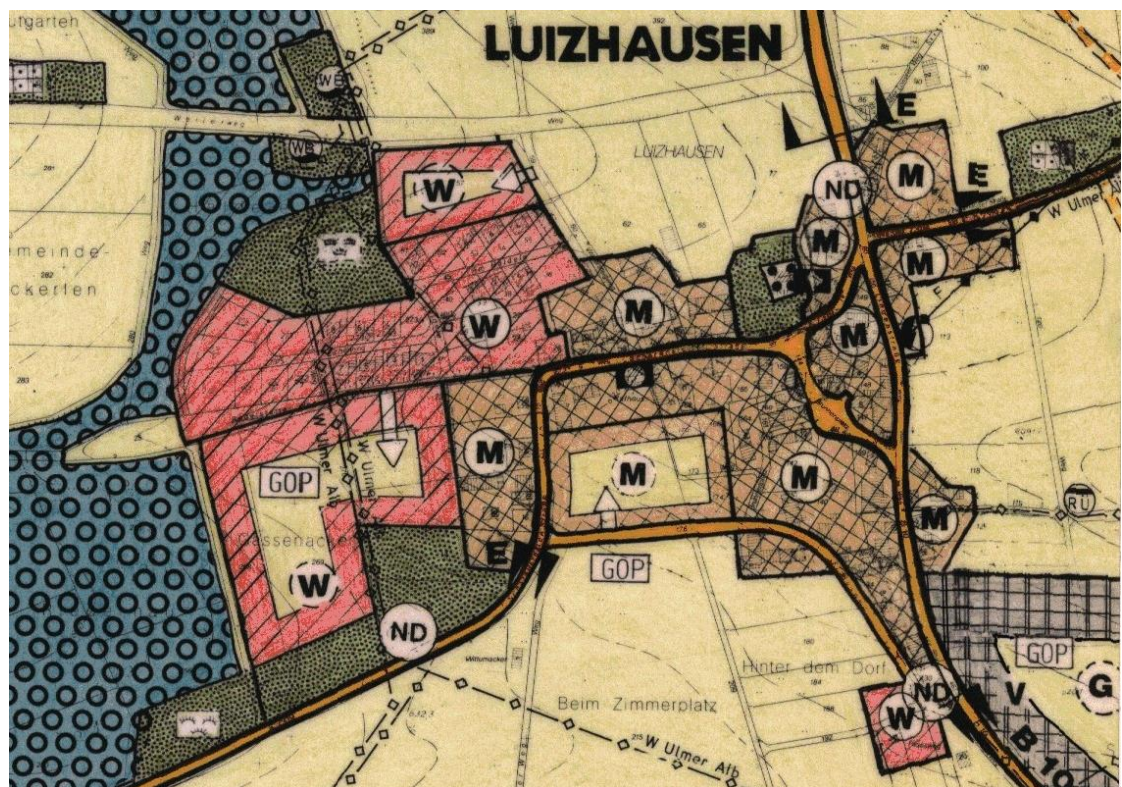
### 5.1 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion des Regionalverbands Donau-Iller (RVDI). Es werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung tangiert.

### 5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die vorliegende Planung kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Radierverfahren berichtigt.

**Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan:**



## 6 Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtungs- und Innenentwicklungsmöglichkeiten

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Alternativen bestehen aufgrund der Eigentumssituation nicht.

## **7 Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **7.1 Planungsrecht**

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich.

### **7.2 Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück innerhalb des Plangebietes befindet sich in Privateigentum.

### **7.3 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes Zone III und III A, WSG 1 ZV Landeswasserversorgung Stuttgart.

### **7.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete**

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Biotopverbund mittlerer Standorte sowie einige Obstbäume in privaten Gärten, die jedoch nicht als Streuobst kartiert sind.



Des Weiteren befinden sich keine naturschutzrechtlichen gesicherten Schutzgebiete im Plangebiet.

### **7.5 Hochwasserschutzgebiete**

Im Plangebiet kommt kein Hochwasserschutzgebiet (HQ<sub>10</sub>, HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>) vor.

### **7.6 Denkmalschutzgebiete**

Gemäß Flächennutzungsplan liegen im Bereich des Plangebietes keine bekannten Denkmalschutzgebiete. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

### **7.7 Sonstige Schutzgebiete**

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

### **7.8 Altlasten / Altablagerungen**

Es sind keine Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.



## 8 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Im südlichen Bereich befindet sich ein Schuppen mit Hackschnitzellager und ein Hochsilo. Im Plangebiet sind einige Obstbäume vorhanden, die teilweise erhalten werden können. Das Plangebiet grenzt direkt an Siedlung an und kann über die bestehende Scharenstetter Straße erschlossen werden.

### Luftbild des Plangebietes:



Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW

## 9 Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird über die bestehende Scharenstetter Straße an das örtliche Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Das Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation in der Scharenstetter Straße eingeleitet. Der Kanal ist von Privat über das eigene Grundstück herzustellen ist. Auch der Trinkwasseranschluss ist über das Grundstück von Privat herzustellen.

## **10 Begründung der Plankonzeption**

### **10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die Art der baulichen Nutzung wurde als dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der Umgebungsbebauung bzw. der in der Gemeinde Lonsee üblichen Festsetzungen vorgenommen. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe mit 635,50 m ü NN erlaubt ein Gebäude mit einer Höhe von ca. 8,50 m.

### **10.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass eine Wohnbebauung im nördlichen Bereich und eine Pufferfläche, die landwirtschaftlich genutzt werden kann, zwischen der Wohnbebauung und der Hofstelle liegt.

Es wurden Regelungen getroffen, dass landwirtschaftliche Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, um eine Entwicklung des Betriebes nicht einzuschränken.

### **10.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen trägt dazu bei, dass sich die Wohnungsanzahl der Umgebung entsprechend entwickelt und somit eine für den Ort angemessene städtebauliche Dichte nicht überschreitet.

### **10.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### 10.4.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation zur Kläranlage geleitet damit dieses gereinigt werden kann. Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert, damit dieses ortsnah wieder dem Wasserkreislauf zugeführt werden kann.

#### 10.4.2 Pflanzgebote

Zur Einbindung in die Landschaft sind Pflanzgebote festgesetzt.

#### 10.4.3 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

- wird im Laufe des Verfahrens ergänzt -

## **10.5 Örtliche Bauvorschriften**

### **10.5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, äußere Gestaltung unbebauter Flächen**

Um ein Einfügen in das Ort- und Landschaftsbild zu gewährleisten, wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie der unbebauten Flächen getroffen.

### **10.5.2 Stellplätze**

Die Anzahl der Stellplätze wurde festgesetzt, um die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken ausreichend sicherzustellen.

### **10.5.3 Werbeanlagen**

Für Werbeanlagen werden gestalterische Anforderungen sowie die Position definiert aus Rücksichtnahme auf das Ortschaftsbild.

## **11 Umweltschutz und Umweltverträglichkeit**

### **11.1 Prüfungsumfang und Ausgleichspflicht**

Das vereinfachte Verfahren ist freigestellt von Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltüberwachung.

### **11.2 Artenschutz**

Der Artenschutz ist unabhängig vom Verfahren immer zu beachten.

- Ergebnisse der Artenschutzprüfung werden im Laufe des Verfahrens ergänzt -

## **12 Immissionsschutz**

### **12.1 Verkehrsimmissionen**

Das Plangebiet befindet sich 350 m entfernt von der Bundesstraße B 10. Mit einer Beeinträchtigung des Plangebiets oder angrenzender Baugebiete aufgrund des Vorhabens ist nicht zu rechnen.

### **12.2 Immissionen der Landwirtschaft**

Im näheren Umfeld des Plangebiets kommen landwirtschaftlichen Hofstellen vor. Angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Plangebiet ist mit landwirtschaftlich auftretenden Immissionen zu rechnen. Dies ist für den Ortsteil Luizhausen typisch und zu dulden.



### **13 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung**

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten.  
Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt unberührt.

Aufgestellt:

Ulm, 20.06.2022

Lonsee, 20.06.2022

**WASSERMÜLLER ULM GMBH  
INGENIEURBÜRO**

**Bürgermeisteramt Lonsee  
Jochen Ogger, Bürgermeister**