

GEMEINDE: LONSEE

ORTSTEIL: URSRING

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



BEGRÜNDUNG

ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„Albstraße 3 + 3/1“

Entwurf: 24.06.2024

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Eigentümer des Anwesens Albstraße 3 und 3/1 hat auf dem Flst. 2148 im Außenbereich gemäß § 35 BauGB unzulässige bauliche Anlagen ohne Baugenehmigung errichtet. Bei einer Baukontrolle wurde dies durch das Landratsamt geahndet. Nachdem die Bauarbeiten trotzdem weitergeführt wurden, hat das Landratsamt Alb-Donau-Kreis am 7. November 2022 eine Rückbauverfügung erlassen.

Zwischenzeitlich hat der Eigentümer bei der Gemeinde Lonsee beantragt, die baulichen Missstände nachträglich zu legitimieren. Hierfür soll eine Einbeziehungssatzung erlassen werden.

Die Gemeinde will dem Wunsch des Grundstückseigentümers nachkommen, um der Vollstreckung der Abbruchverfügung entgegen zu wirken.

Durch die vorliegende Einbeziehungssatzung soll ausschließlich der illegal errichtete Pool und die Sichtschutzmauer gemäß § 34 BauGB einbezogen werden. Darüber hinaus soll durch die Ausweisung von Grünflächen und Pflanzbindungen die derzeitige Situation zum angrenzenden FFH-/Naturschutzgebiet rechtlich verbindlich festgeschrieben werden. Ebenso soll für die bestehenden Gebäuden eine Klarstellung geschaffen 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 Urspring 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, da nur der Bestand abgebildet wird.

3 Verfahren

Das Verfahren für die Einbeziehungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Gemeinderat hat am 24.06.2024 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Albstraße 3 + 3/1“ beschlossen.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Albstraße 3 + 3/1“ wurde am 24.06.2024 gebilligt und die Auslegung beschlossen. Im Zeitraum vom bis lag der Plan öffentlich aus.

4 Räumlicher Geltungsbereich

4.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in Urspring in der Gemeinde Lonsee und befindet sich am südlichen Ortsrand. Das Plangebiet erstreckt sich über die Flurstücke 2148 und 2149 und Teile des Flst. 2016 (B10). Es schließt nördlich an die bestehende Siedlung an. Im Osten begrenzt die B10 das Plangebiet, im Süden die K 7318. Im Westen wird das Plangebiet durch das Naturschutzgebiet „Heiden in Lonsee und Amstetten“ (Nr. 4.272) begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 4.700 m².

4.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet weist eine leichte Hanglage auf. Es fällt von Westen (NN 570,0 m) nach Südosten (NN 566,0 m) ab.

5 Einordnung in die übergeordnete Planung

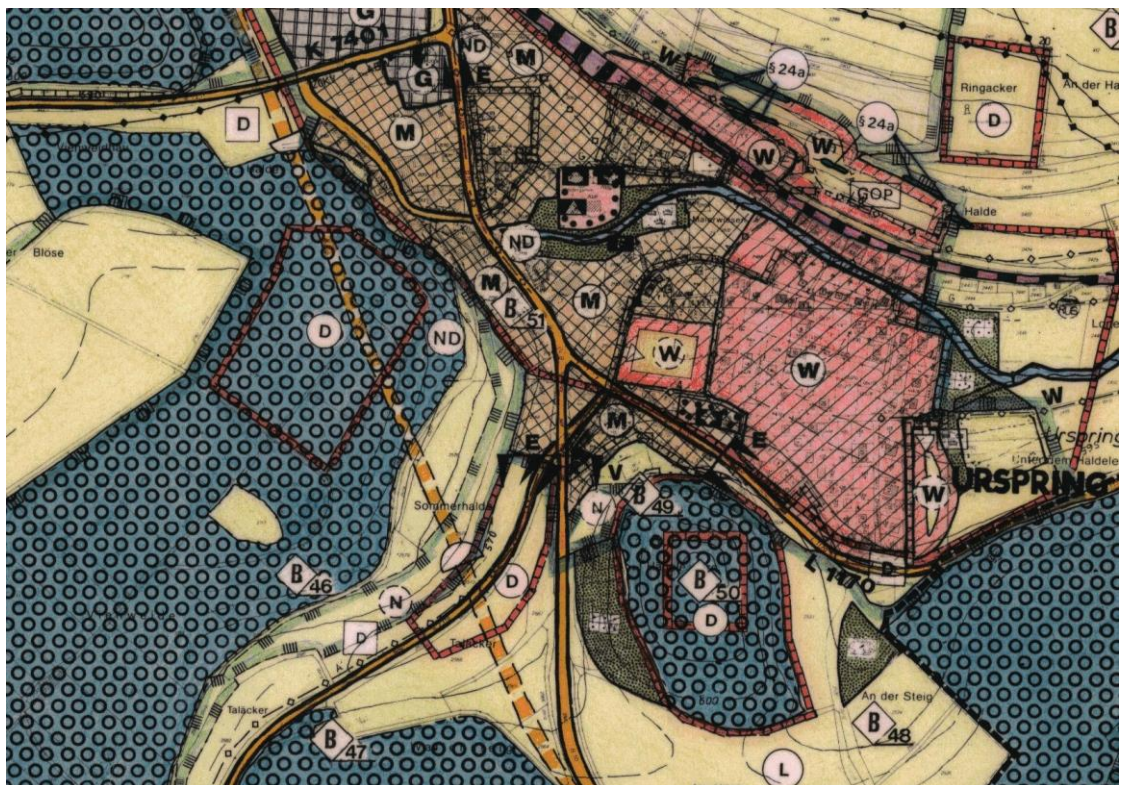
5.1 Regionalplan

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

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die vorliegende Planung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

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.

Da es sich bei dem vorliegenden Verfahren um die nachträgliche Legalisierung von bestehenden baulichen Anlagen handelt, sind Alternativen nicht erkennbar.

7 Bestehende Rechtsverhältnisse

7.1 Planungsrecht

Der Großteil des Plangebietes befindet sich im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der nördliche Bereich befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

7.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 2148 und 2149 innerhalb des Plangebietes befinden 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 befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgüter. Im Westen grenzt ein Naturschutzgebiet, ein FFH-Gebiet und ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 NatSchG an. Zudem tangiert im Westen und Süden die Kernfläche bzw. der Kernraum eines Biotopverbundes trockener Standorte.

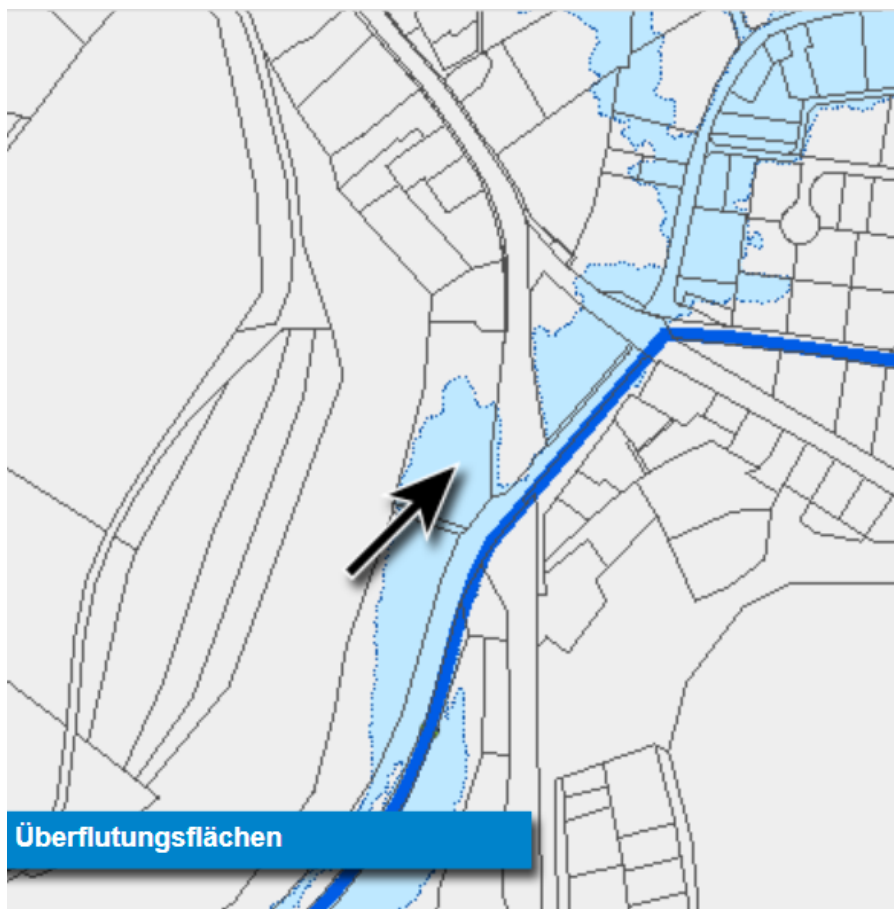
7.5 Hochwasserschutzgebiete

Das Plangebiet ist durch Hochwasser gefährdet. Die Hochwassergefahrenkarten weisen den südlichen Teil des Plangebietes als Überflutungsfläche des extremen Hochwassers (HQ_{Extrem}) aus. Der errechnete Wasserspiegel bei einem Extremhochwasser liegt bei 567,7 m ü. NN. Die geringste Erdgeschossfußbodenhöhe der bestehenden Gebäude liegt 0,3 m über diesem Niveau. Die Mindesterdgeschossfußbodenhöhe wurde mit 568,00 festgesetzt.

Der errichtete Pool hat eine Mindesthöhe von 567,50 m ü. NN. Dies bedeutet, dass dieser bei einem Starkregenereignis geflutet wird.

Es wurden Hinweise zum Schutz vor Starkregen und Überschwemmungen in den Hinweisen mit aufgenommen.

Quelle: LUBW Hochwassergefahrenkarte – abgerufen 27.04.2024



7.6 Denkmalschutzgebiete

Gemäß Flächennutzungsplan liegen im Bereich des Plangebietes keine bekannten Denkmalschutzgebiete. Südlich des Plangebietes weist der Flächennutzungsplan eine denkmalgeschützte Fläche aus. 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 zu großen Teilen als Wohnfläche mit Freizeitbereich genutzt. Eine gewerbliche Nutzung ist dort ebenfalls vorgesehen (Tattostudio, Lager)

Luftbild des Plangebietes:



Quelle: Orthophoto Landesvermessungsverwaltung

9 Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird über die bestehende Albstraße 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 Albstraße eingeleitet. Die Trink-, Brauch und Löschwasserversorgung wird über das bestehende Leitungsnetz gewährleistet.

10 Begründung der Plankonzeption

10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung wurde nicht festgesetzt. Hier gilt § 34 BauGB. Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der bestehenden Bebauung bzw. der in der Gemeinde Lonsee üblichen Festsetzungen vorgenommen. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe mit 579,00 m ü. NN überschreitet den maximalen Bestand um 0,5 m.

10.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass die bestehende Bebauung im nördlichen Bereich ausgewiesen ist. Zudem wurden Flächen für Nebenanlagen (Pool + Sichtschutzwand, Garage) festgesetzt.

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 ortsnahe wieder dem Wasserkreislauf zugeführt werden kann. Bestehende Anlagen haben Bestandsschutz

10.4.2 Pflanzbindungen

Um die Einbindung in die Landschaft zu erhalten, wurde der bestehende Bewuchs durch eine Pflanzbindungen gesichert.

10.4.3 Vermeidungsmaßnahmen

10.4.4 Als Pufferzone zu dem westlich angrenzenden Naturschutzgebiet wurde die bestehende Böschung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

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. Bestehende Anlagen bzw. Dachformen haben Bestandsschutz.

10.5.2 Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze wurde festgesetzt, um die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken ausreichend sicherzustellen. Durch die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum wird ein erheblicher Pendelverkehr zu erwarten sein. Eine ausreichende öffentliche Nahverkehrsanbindung kann nicht gewährleistet werden. Der Anteil des individuellen Personenverkehrs wird dadurch zwangsläufig höher sein. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung, abweichend von der LBO auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung, wird als notwendig angesehen.

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. Da nur der Bestand rechtlich legitimiert wird, fällt kein Ausgleich an. Zudem werden auch Teile des Plangebietes grünordnerisch überplant und manifestiert.

11.2 Artenschutz

Da nur bestehende Anlagen rechtlich legitimiert werden, wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde keine Artenschutzprüfung erforderlich.

12 Immissionsschutz

12.1 Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bundesstraße B 10 an.

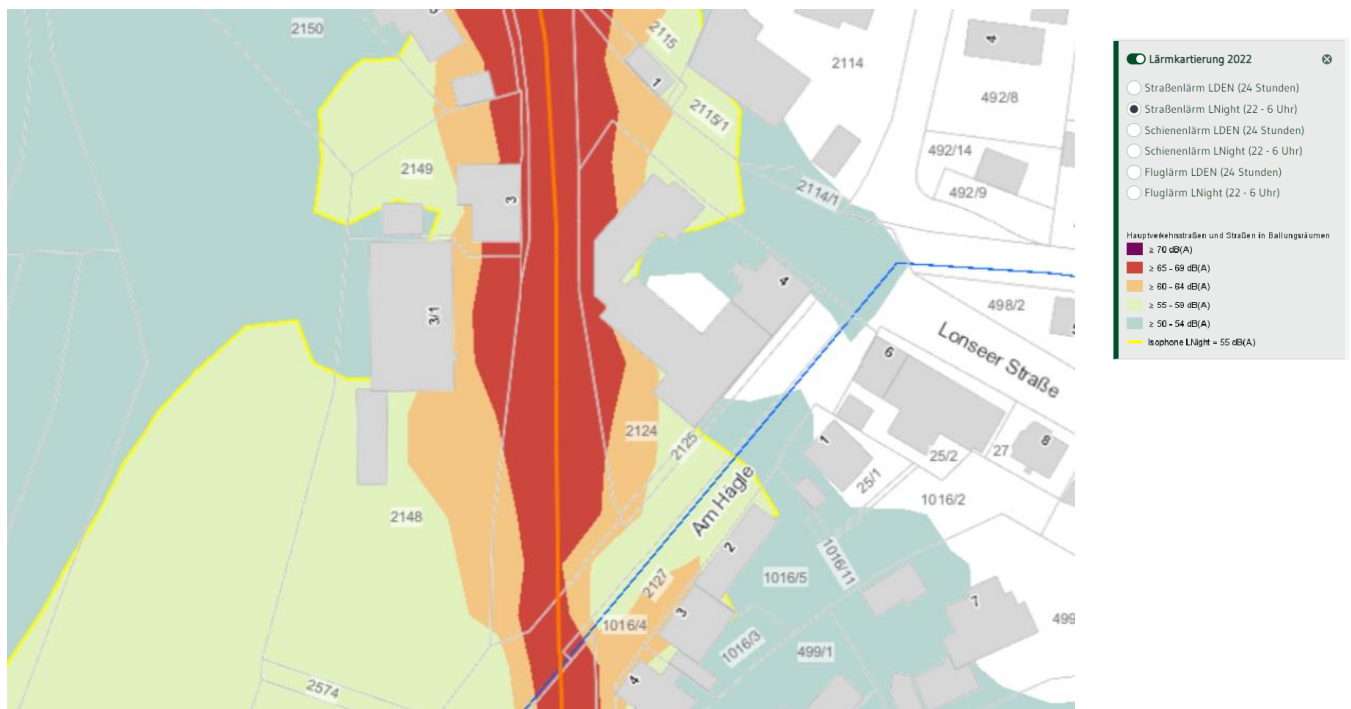
Die Bundesstraße ist mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 13.000 Kfz/24 h belastet. Die tangierte Wohnbebauung befindet sich unmittelbar im Emissionsbereich der Bundesstraße.

Eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Lärmsituation wurde nicht durchgeführt. Es wurden die Daten aus der Umgebungslärmkartierung 2022 der Landesanstalt für Umwelt BW zur Beurteilung herangezogen. Daraus ist ersichtlich, dass Überschreitungen vorliegen, insbesondere im Nachtbereich.

Auszug LUBW Umgebungslärmkartierung 2022 24h



Auszug LUBW Umgebungslärmkartierung 2022 nachts 22-6 Uhr



Als Grundlage für die tatsächliche Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Schallschutzgutachten zu erstellen und der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zu erbringen.

12.2 Immissionen der Landwirtschaft

Im näheren Umfeld des Plangebietes kommen keine landwirtschaftlichen Hofstellen vor. Im Plangebiet ist trotzdem mit landwirtschaftlich auftretenden Immissionen zu rechnen. Dies ist für den Ortsteil Urspring typisch und zu dulden.

13 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten.

Aufgestellt:

Ulm, 24.06.2024

Lonsee, 24.06.2024

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

**Bürgermeisteramt Lonsee
Jochen Ogger, Bürgermeister**