

Ergänzung der Außenbereichssatzung für "Weiherstobel"/Ortschaft Eschach

Begründung (Fassung vom 01.09.2006/16.01.2007)

INHALT :

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN ERLASS EINER AUSSENBEREICHSSATZUNG UND DER ERGÄNZUNG DER AUSSENBEREICHSSATZUNG
5. ZIELE UND ZWECKE DER AUSSENBEREICHSSATZUNG UND DER ERGÄNZUNG DER AUSSENBEREICHSSATZUNG
6. INHALT DER AUSSENBEREICHSSATZUNG UND DER ERGÄNZUNG DER AUSSENBEREICHSSATZUNG
7. UMWELTSCHUTZ
 - 7.1 ALLGEMEINE VORPRÜFUNG UVP-PFLICHT
 - 7.2 EINGRIFF – AUSGLEICH
 - 7.3 IMMISSIONEN
8. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE IM VERFAHREN DER AUSSENBEREICHSSATZUNG
 - 8.1 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE IM VERFAHREN DER ERGÄNZUNG DER AUSSENBEREICHSSATZUNG
9. PLANDATEN
10. VER- UND ENTSORGUNG
11. KOSTENSCHÄTZUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Ergänzung der Außenbereichssatzung wird räumlich wie folgt begrenzt:

Gemäß der schwarz gestrichelten Linie im Lageplan zur Ergänzung der Außenbereichssatzung vom 01.09.2006 wird der Baubestand des gesamten bebauten Bereiches Weiherstobel mitsamt Baulücken erfasst. Der ergänzte Bereich ist grau hinterlegt.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Weiherstobel tritt gegenüber der umgebenden freien Landschaft geschlossen in Erscheinung.

Weiherstobel besteht aus 12 bewohnten Gebäuden mit ca. 16 Wohnungen und ca. 40 Bewohnern.

Von ehemals 4 landwirtschaftlichen Betrieben wird nur noch einer als Vollerwerbsbetrieb geführt. Dieser Betrieb emittiert mit Gerüchen aus der Schweinehaltung auf die Umgebung; vornehmlich durch die Hauptwindrichtung Süd-West nach Nord-Ost. Ein weiterer Landwirt bewirtschaftet seinen Betrieb mit 7 – 10 Pensionspferden im Nebenerwerb.

Durch die Ortslage fließt der Siechenbach zur Schussen. Darin wurde er 2002 hochwassersicher unter Berücksichtigung ökologischer Belange gemäß einer wasserrechtlichen Genehmigung vom 13.07.2001 im Jahre 2002 ausgebaut.

Angrenzende freie landwirtschaftliche Flächen werden derzeit teils als Acker, Obstanlage oder als Grünland bewirtschaftet; sie befinden sich alle in Privateigentum. Weiherstobel ist über die Gemeindeverbindungsstraße an die B 30 und an die K 7981 verkehrlich angebunden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Pumpendruckleitung zur Kläranlage.

Für den geplanten Südabschnitt der B 30 neu soll das Planfeststellungsverfahren 2005 abgeschlossen sein. Die Trasse verläuft ca. 100 m westlich von Weiherstobel.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für das bebaute Gebiet existiert mit in Kraft treten am 02.07.2005 die Außenbereichssatzung für das Gebiet "Weiherstobel"/Ortschaft Eschach. Für das Gebiet der Ergänzung der Außenbereichssatzung (Flst. 383/2) existieren keine Satzungen oder Bebauungspläne.

Der Flächennutzungsplan stellt in Weiherstobel Flächen für die Landwirtschaft dar, welche im Sinne des Regionalplanes als "Freihalteflächen" deklariert sind. Diese Flächen bleiben von der Außenbereichssatzung und der Ergänzung der Außenbereichssatzung unberührt. Baurechtlich ist und bleibt Weiherstobel Außenbereich.

4. VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN ERLASS EINER AUSSENBEREICHSSATZUNG UND DER ERGÄNZUNG DER AUSSENBEREICHSSATZUNG

- Eigenbedarf
- vorhanden ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht (§ 35 (6) BauGB)
- Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar
- Die Erschließung, Ver- und Entsorgung ist gesichert
- Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen gegeben
- keine weitere Verschärfung der Nutzungskonflikte zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und der Wohnnutzung, da gegenseitige Rücksichtnahme bisher schon galt

Folgende Änderung der Sachlage gegenüber der rechtsverbindlichen Satzung hat zur Ergänzung der Außenbereichssatzung geführt:

Das Flst. 383/2 liegt innerhalb des erforderlichen Emissionsabstandes von 67 m. In einer Absichtserklärung vom 11.05.2006 erklärt der Eigentümer des emittierenden Betriebes, dass er seine Schweinehaltung bis Ende des Jahres 2007 aufgibt. Dies bedeutet, dass nach Aufgabe der Schweinehaltung der Emissionsabstand entfällt. Eine Bebauung dieses Flurstückes kann genehmigt werden, wenn die Schweinehaltung definitiv aufgegeben wurde.

Das Regierungspräsidium Tübingen hat zu der beabsichtigten Ergänzung folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Modifikation der Außenbereichssatzung erfasst in nord-östlicher Richtung eine Teilfläche, die noch den Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB entspricht.

Eine Umrahmung durch die bereits vorhandene Bebauung ist gegeben. Bei großzügiger Handhabung der von der Rechtsprechung aufgestellten Kriterien kann diese Fläche als Baulücke angesehen werden.

Die Einbindung von Flst. 383/2 in die rechtsverbindliche Satzung ist möglich, da sich die bisherige Grenzfallsituation durch die Stellungnahme des Regierungspräsidiums und durch die Aufgabe der Schweinehaltung verändert hat.

5. ZIELE UND ZWECKE DER AUSSENBEREICHSSATZUNG UND DER ERGÄNZUNG DER AUSSENBEREICHSSATZUNG

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung und der Ergänzung der Außenbereichssatzung sollen nicht privilegierte Bauvorhaben (neue Bebauung oder Umnutzung) ermöglicht werden. Durch die Ergänzung um Flst. 383/2 soll auch diesem Eigentümer ein Wohnzwecken dienendes Vorhaben ermöglicht werden. Baurecht entsteht dadurch nicht, lediglich öffentliche Belange bezüglich der Darstellung im Flächennutzungsplan als auch bezüglich

Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung können Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden. Somit kann angemeldeter Eigenbedarf für eine nicht privilegierte Wohnnutzung erleichtert entschieden werden.

Der bebaute Bereich Weiherstobel soll im Außenbereich verbleiben.

6. INHALT DER AUSSENBEREICHSSATZUNG UND DER ERGÄNZUNG DER AUSSENBEREICHSSATZUNG

Die im räumlichen Geltungsbereich erfassten Flurstücke sind bis auf wenige Baulücken bebaut.

Die in der Satzung enthaltenen Bestimmungen über die Zulässigkeit betreffen die beabsichtigte Erleichterung von nicht privilegierten Bauvorhaben. Die genannten Wohnzwecken sowie Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Außenbereich müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des erfassten Bereiches ist gesichert.

7. UMWELTSCHUTZ

7.1 ALLGEMEINE VORPRÜFUNG UVP-PFLICHT

Der Rechtscharakter einer Außenbereichssatzung als auch der geringe Umfang möglicher Baumaßnahmen verdeutlicht, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 1 a (2) 3 BauGB durchzuführen ist.

Die möglichen Auswirkungen der Außenbereichssatzung auf die zu beachtenden Schutzgüter sind gering.

7.2 EINGRIFF – AUSGLEICH

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist nicht durchzuführen, da kein Baurecht gemäß einem Bebauungsplan entsteht.

7.3 IMMISSIONEN

Es wird auf übliche Geruchsmissionen von landwirtschaftlichen Betrieben innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches hingewiesen.

Für das Grundstück Flst. 383/2, das sich innerhalb des Emissionsabstandes von 67 m zu einem Schweinezuchtbetrieb befindet, kann eine Bebauung ab Zeitpunkt der Aufgabe der Schweinezucht genehmigt werden.

Erforderliche Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Schallimmissionen der geplanten B 30 neu werden im entsprechenden Planfeststellungsverfahren abgeklärt.

8. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE IM VERFAHREN DER AUSSENBEREICHSSATZUNG

Bezüglich dem geruch-emittierenden landwirtschaftlichen Betrieb (Schweinehaltung) wurde vorab vom Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Ravensburg ein Emissionsabstand von ca. 67 m von der Stallmitte ermittelt. Weil aber 2 Wohngebäude bereits innerhalb dieses Schutzabstandes liegen und weitere Wohngebäude nicht näher zum Stall erstellt werden können, wurden keine Bedenken erhoben.

Während der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes wurden Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.07.2002 um Stellungnahme gebeten.

Außer Hinweisen wurde lediglich vom Landratsamt angeregt, Nutzungsbeschränkungen innerhalb des festgesetzten Gewässerrandstreifens zu benennen und im Satzungstext festzusetzen. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass häusliches Schmutzwasser und Niederschlagswasser getrennt zu erfassen und nach technischen und rechtlichen Vorgaben abzuführen sind (modifiziertes Trennsystem).

Diese Anregungen wurden berücksichtigt.

Ein Bürger hat angeregt, alternativ eines von zwei am Ortsrand gelegene Flurstücke mit in die Satzung einzubeziehen, wozu die Rechtsgrundlage für Außenbereichssatzungen leider keine Ermächtigung bietet.

Ein weiterer bauwilliger Bürger verfügt über ein Grundstück innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches und ist lediglich an einer baldigen Rechtskraft der Außenbereichssatzung interessiert.

8.1 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE IM VERFAHREN DER ERGÄNZUNG DER AUSSENBEREICHSSATZUNG

Vor Ergänzung der Außenbereichssatzung wurde die rechtliche Zulässigkeit der beabsichtigten Einbeziehung des Flurstückes 383/2 mit dem Regierungspräsidium Tübingen abgestimmt (s. Punkt 4. der Begründung).

Während der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23.11.2006 um Stellungnahme gebeten.

Es gingen keine zu berücksichtigende Anregungen ein.

9. PLANDATEN

Umfang räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung	ca. 2,8 ha
Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzung der Außenbereichssatzung	ca. 2,87 ha
Anzahl bestehender Gebäude mit Wohnungen	12 Stück
Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe	1 Stück

Die Anzahl der Gebäude mit Wohnungen kann durch weitere Neubauten auf ca. 15 Stück anwachsen.

Der landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb beabsichtigt nach Aufgabe der Schweinehaltung eine Betriebsumstellung.

10. VER- UND ENTSORGUNG

Vorhanden ist im Ortsteil Weiherstobel die Ver- und Entsorgung mit Frischwasser, Abwasser, Strom + Telekom und die Erschließung. Eine Busverbindung gibt es nicht.

11. KOSTENSCHÄTZUNG

Der Gemein,de entstehen mit der Aufstellung der Ergänzung der Außenbereichssatzung ebenso wie mit der ursprünglichen Außenbereichssatzung außer dem Verwaltungsaufwand keine Kosten für Erschließung und sonstige baulicher Maßnahmen.

Aufgestellt:

Ravensburg, 16.01.2007

Stadtplanungsamt/Mohr

gez.

Dunkelberg