

Landkreis Sigmaringen
Gemeinde Hohentengen
Gemarkung Ursendorf

Begründung

für die Satzung über die Einbeziehung von Teilflächen einzelner Außenbereichsflächen zur Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in Ursendorf

„Wuhrwiesen“

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 5 BauGB
aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Ergänzungssatzung kommt die Gemeinde Hohentengen ihrer Verpflichtung nach, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Mit der Erweiterung der bebauten Ortslage um den bisher als Lagerplatz und als Werksgelände genutzten Teil des Baugrundstücks soll die Entwicklung einer geordneten Bebauung von Nutzungen entsprechend BauNVO § 6 „Flächen für Mischgebiete“ ermöglicht werden.

Mit Rechtskraft dieser Ergänzungssatzung wird die vorgesehene Fläche in den Innenbereich, d.h., in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ursendorf einbezogen. Damit wird eine bauliche Nutzung der Flächen nach § 34 BauGB und die Ergänzung der vorhandenen Ortsrandbebauung ermöglicht.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gebietsausweisung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mengen – Hohentengen – Scheer der südliche Bereich des Flurstückes F1StNr. 5 als Anpassungsbereich ausgewiesen, so dass die Ergänzungssatzung als aus dem FNP entwickelt gilt. Der nördliche Teil liegt innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Gemischte Bauflächen.

Das Verfahren wird nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile der Gemeinde Ursendorf geführt. Deswegen wird beantragt, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im Sinne der Raumordnung mit den Vorgaben zu einem sorgsamem Umgang mit Grund und Boden wird beantragt, für die vorgesehene Flächenausweisung von 0,50 ha Gemischte Bauflächen an dieser Stelle dafür 0,25 ha an im FNP GVV Mengen ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen auf den Flurstücken F1StNr. 77, 78 und 79 der Gemarkung Ursendorf aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen. Die genaue Lage der Flächen zur Änderung von ausgewiesenen geplanten Gebieten ergibt sich aus dem in der Anlage dargestellten Planausschnitt des FNP GVV Mengen auf der Gemarkung Ursendorf.

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Die bauliche Entwicklung im Gebiet umfasst mögliche Gebäude auf den vorhandenen Bodenplatten oder auf den bestehenden Fundamenten. Im Süden grenzt das Flurstück an ein Biotop nach § 32 BNatSchG an, angrenzend an die Ostseite verläuft der Ursendorfer Bach von Süd Richtung Nord. Diese Bereiche sind nicht bebaubar und bilden mit entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen den Übergang in die freie Landschaft. Im Norden und westlich wird das Gelände durch bestehende Bebauung der Ortslage Ursendorf mit mischgebietstypischen Nutzungen begrenzt.

Außer der Brachfläche des ehemaligen Sägewerkes mit den Bodenplatten und den ehemaligen Fundamenten der Kranbahnen sind im Gebiet keine Strukturen vorhanden. Im Osten steht noch die Klein-Übergabestation.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt von der Ursendorfer Straße her. Erschließungsleitungen sind in der Straße und im Flurstück vorhanden. An diese Leitungen können die neuen Erschließungsleitungen angeschlossen werden.

4. Städtebauliches Konzept

Mit der Ergänzungssatzung „Wuhrwiesen“ soll die Möglichkeit geschaffen werden, auf dem ehemaligen Sägewerks-gelände eine geordnete Bebauung zuzulassen und eine landschaftsgerechte Einbindung des Ortsrandbildes schaffen. Das Grundstück ist aufgrund des Bestandes landwirtschaftlich nicht mehr nutzbar. Die bisherige Ortsrandsituati-on weist derzeit brachliegende Lagerflächen, alte Kranbahnen, abgebrochene Gebäudebodenplatten und Funda-mentreste auf. Es ist geplant, mit der Bebauung eine bauliche Aufwertung des Baubrachegrundstückes zu erreichen.

Die Gestaltung, Nutzung und die Bauweise hat sich in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Zulässig sind Vorhaben entsprechend § 6 BauNVO ausgenommen Abs.2 Nr 5 (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen). Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 sind nicht zugelassen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Eingrünung zur freien Landschaft und zum vorbei fließenden Ursendorfer Bach hin vor. Daher ist an der östlichen und westlichen Plangrenze eine Fläche zum Anpflanzen mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden, die gleichzeitig eine Ausgleichsmaßnahme im Gebiet bildet.

5. Grünordnung / Ausgleich und Ersatz

5.1 Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches und nach Westen hin ist auf den im Plan (Anlage 1) festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine aufgelockerte Schutzpflan-zung aus heimischen Gehölzen gemäß der textlichen Festsetzung anzulegen (M1).

Die naturschutzfachliche Eingriff-Ausgleichsbilanz ist Bestandteil dieser Satzung. Die Berechnung übernimmt in der Fläche nur den Grundstücksanteil der Ergänzungssatzung.

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist das Herstellen einer Wiesenfläche auf dem ehemaligen Holzlagerplatz durch-zuführen. Als Teil der Ausgleichsmaßnahme ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträucher als Feldgehölzhecke entlang der östlichen Grundstücksgrenze geplant. Für die Ausgleichsmaßnahmen sind ausschließlich gebietsheimi-sche Laubbaumarten zu verwenden. Die Ausgleichsmaßnahme (E2) umfasst die Anpflanzung von Obstbäumen auf dem Wiesenteil zur freien Landschaft hin.

Die zeichnerische Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist in der Anlage 1 aufgezeigt.

Eingriff-Ausgleichsbilanz

Bestand:

Biotoptyp	Wertstufe	Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)
<i>(innerhalb Geltungsbereich)</i>			
Werksgelände / Lagerflächen (Teilfläche FIST-Nr.5)	1	7.892	7.892
Summe			7.892
<i>(außerhalb Geltungsbereich)</i>			
Werksgelände / Lagerflächen (Teilfläche FIST-Nr.5)	1	4.192	4.192
Gesamtsumme			12.084

Planung:

Biotoptyp	Wertstufe	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)
(innerhalb Geltungsbereich)			
Versiegelte Fläche (Gebäude/Zufahrten)	0	2.972	0
Gärten	1	4.457	4.457
Feldgehölzhecke (M1)	2	463	926
Summe		7.892	5.383
(außerhalb Geltungsbereich)			
Wiesenflächen mit Obstbäumen (E2), Feldgehölzpflanzungen	2	4.192	8.384
Summe		4.192	8.384

Eingriff-Ausgleichsbilanz			Wertpunkte (WP)
Bilanzwert Planung (innerhalb u. außerhalb Geltungsbereich)			13.767
- Bilanzwert Bestand (innerhalb u. außerhalb Geltungsbereich)			12.084
Gesamt			+ 1.683

Durch die Umsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung mit Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches wird der Eingriff naturschutzrechtlich ausgeglichen.

Die naturschutzfachliche Eingriff-Ausgleichsbilanz ist Bestandteil dieser Begründung.

Der naturschutzsachliche Eingriff wird durch die vorliegenden geplanten Ausgleichsmaßnahmen zu ca. 100 % ausgeglichen.

5.2 Artenschutz:

Mit Datum vom 29.08.2017 wurde eine Untersuchung zum Vorkommen der Zauneidechse – *Lacerta agilis*- erstellt (*Grom, 2017*). Das vollständige Gutachten ist als Anlage 4 beigefügt.

Für das Vorkommen von durch die FFH-Richtlinie oder die Vogelschutzrichtlinie geschützten oder national streng oder besonders geschützten Arten konnten keine Anhaltspunkte gefunden werden. Durch das geplante Vorhaben der Ausweisung von Mischgebietsbauflächen am Ortsrand ergeben sich demnach keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope.

In die südlich angrenzenden Biotope nach § 32 BNatSchG wird nicht direkt eingegriffen. Durch den Rückbau von stark verdichteten Lagerflächen innerhalb des Geltungsbereiches wird die Pufferzone zudem vergrößert.

5.3 Bodenschutz

Daten der Bodenschätzung aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung des Flurstücks sind nicht vorhanden. Eine detaillierte Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen wäre mit zu hohem Aufwand verbunden (Bodenuntersuchungen). Der anstehende Boden ist durch die jahrzehntelange Nutzung anthropogen überformt. Eine Eingriff-Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden wurde deshalb nicht erstellt.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Altlastfläche mit Entsorgungsrelevanz bezeichnet. Der Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen hat sich nach einer Bodenbeprobung jedoch nicht ergeben. Bei anstehenden Baumaßnahmen ist trotzdem eine erhöhte Sorgfaltspflicht beim Aushub anzunehmen. Es ist erforderlich, dass die

Aushubarbeiten durch einen Fachbauleiter für Altlasten gutachterlich überwacht werden. Das Aushubmaterial ist vor der Entsorgung auf Schadstoffe zu untersuchen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich der Ergänzungssatzung wird durch Anbindung an die Straße „Ursendorfer Straße“ von der Ortslage Ursendorf her erschlossen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Gemeinde Hohentengen vom bestehenden Wasserversorgungsnetz aus.

Das im Erweiterungsbereich anfallende Abwasser wird über das bestehende Ortskanalisationsnetz abgeleitet werden. Die Leitungen für Wasser und Abwasser sind auf dem Grundstück vorhanden.

Die Versorgung mit elektrischer Energie soll durch die entsprechenden Versorgungsträger erfolgen.

7. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach § 3b des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) an „Schwellenwerte“ geknüpft, bei deren Erreichen in der Regel eine Vorprüfung stattfinden muss. Die Baugebietsausweisung erreicht nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) den unteren Schwellenwert nicht. Es muss deshalb weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG noch eine überschlägige Vorprüfung nach dem UVPG stattfinden.

Ein Bericht zur Umweltprüfung mit den Inhalten nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuches ist als gesonderter Teil zu Begründung nicht erforderlich. Die Aussagen zum naturschutzfachlichen Ausgleich sowie zum Bodenschutz und zum Artenschutz sind in dieser Begründung entsprechend dem erforderlichen Detaillierungsgrad berücksichtigt.

8. Städtebauliche Daten

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Wuhrwiesen“ in Ursendorf umfasst einen Teil des Flurstücks F1StNr. 5; davon sind

ca.	2.972 m ²	bebaubare Flächen.
ca.	4.457 m ²	Freiraumflächen
ca.	463 m ²	Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

9. Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten.

10. Kosten

Der Gemeinde Hohentengen entstehen keine Kosten. Anfallende Kosten für Planung und ggf. die innere Erschließung werden von privater Seite getragen.

Hohentengen, den

R a i n e r
Bürgermeister