

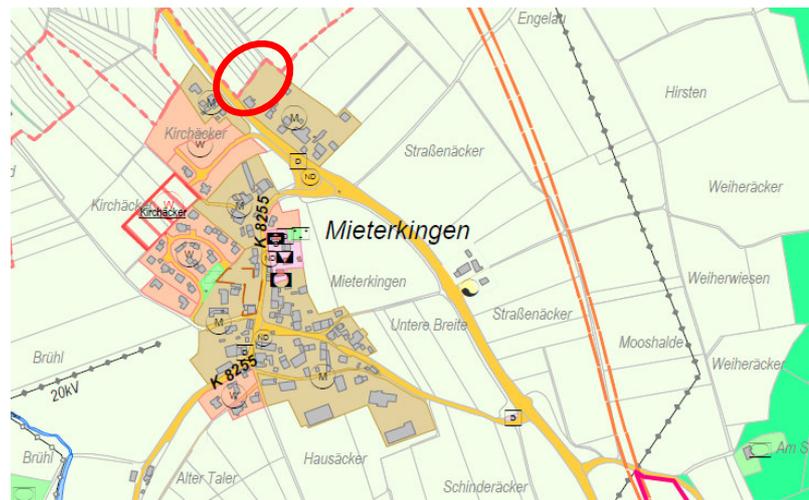
# Ergänzungssatzung “Saulgauer Straße“ Mieterkingen in der Gemeinde Herbertingen



# **BEGRÜNDUNG**

1. ALLGEMEINES
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
3. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHABEN
6. NOTWENDIGKEIT DER ERGÄNZUNGSSATZUNGAUFSTELLUNG
7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
8. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
9. ERSCHLIESSUNG
10. BAULICHE NUTZUNGEN
11. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
12. GESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN
13. AUSWIRKUNGEN
14. VERFAHREN
15. UMWELTSCHUTZ, EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT MIT  
AUSGLEICHSBILANZIERUNG
16. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
17. PLANDATEN
18. KOSTENSCHÄTZUNG

1. Allgemeines  
Die in der Ergänzungssatzung abgegrenzte Fläche ist unbebaut. Im Norden und Osten schließt sich das Gebiet an eine landwirtschaftliche Grünfläche und im Süden/Südwesten an bestehende Wohngebäude sowie ein Wohn- und Gewerbegebäude und einen Hof mit Scheunen und Ställen an. Der Geltungsbereich umfasst eine bisher als Garten genutzte Grünfläche. Durch die Ergänzungssatzung erfolgt eine Abrundung der innerörtlich vorhandenen Strukturen.
2. Räumlicher Geltungsbereich  
Die Abgrenzung des Geltungsbereichs für die Ergänzungssatzung wird wie folgt begrenzt:  
gemäß Planeintrag  
  
Im Nord/Westen  
durch einen landwirtschaftlichen Weg (Parzelle 1345)  
  
Im Norden  
durch die Grünfläche (Parzelle 1334)  
  
Im Nord/Osten  
durch die Grünfläche (Parzelle Teil 232/2)  
  
Im Osten  
durch bebaute Grundstücke (Parzellen 232/1 und 232/2)  
  
Im Süden  
durch das bebaute Grundstücke (Parzelle Teil 232)  
  
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. 232/4, Teil Flst. 232 und Teil Flst. 232/3, Gemarkung Mieterkingen
3. Räumliche und strukturelle Situation  
Der Planungsbereich liegt in Herbertingen im Ortsteil Mieterkingen. Der Umgebungsbereich wird geprägt durch direkt angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen, ein Wohn- und Gewerbegebäude sowie eine Hofstelle aber auch durch angrenzende Wohnbebauung.
4. Bestehende Rechtsverhältnisse:  
-
5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben:  
Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft vom 31.12.2010 ist die Fläche des Plangebietes als „gemischte Baufläche“ enthalten und für eine bauliche Nutzung vorgesehen.



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan

6. Notwendigkeit der Beb.-Plan-Aufstellung
- Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist die Lage des Grundstücks von besonderer Bedeutung. Während innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) grundsätzlich gebaut werden darf, ist eine Bebauung im Außenbereich nach § 35 BauGB nur unter bestimmten Voraussetzungen bzw. einer Privilegierung zulässig. Die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile vom unbebauten Außenbereich ergibt sich aus der tatsächlichen öffentlichen Situation. Oftmals ist die Zuordnung eines Grundstücks zum Innen- oder Außenbereich strittig. Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB werden die Gemeinden ermächtigt die Grenzen des Innenbereichs in einer Satzung festzulegen. Die Ergänzungssatzung regelt somit die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs vom Außenbereich.
7. Ziele und Zwecke der Planung
- Mit der Aufstellung dieser Ergänzungssatzung soll die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs vom Außenbereich geregelt und damit auch die Ortslage abgerundet werden.
8. Eigentumsverhältnisse:
- Der Planungsbereich liegt und bleibt im Privateigentum.
9. Erschließung:
- Der gesamte Planungsbereich wird über die vorhandenen privaten Grundstücke erschlossen. Eine weitergehende Erschließung durch die Gemeinde ist nicht vorgesehen.
10. Bauliche Nutzungen:
- Die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke orientiert sich an der Umgebungsbebauung.
- Zusätzlich zur zeichnerischen Abgrenzung können in der Ergänzungssatzung einzelne städtebauliche Festsetzungen getroffen werden, hierauf wird jedoch verzichtet.
11. Ver- und Entsorgungseinrichtungen:
- Es sind hier keine weiteren Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorgesehen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Bestandsgrundstücke.

12. Gestalterische Vorschriften: Gestalterische Vorschriften werden nicht vorgesehen.
13. Auswirkungen: Die Ergänzungssatzung führt die vorhandene Nutzungsstruktur konsequent entsprechend der städtebaulichen zukünftigen Gesamtzielsetzung im Flächennutzungsplan weiter.
14. Verfahren  
Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Das Gebiet schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet das Ortsbild dadurch ab.  
  
Die vorgesehenen Entwicklungsbauten dienen dem mittlerweile etablierten Gewerbebetrieb, welcher neben diesen Maßnahmen auch einen Erweiterungsbau am Bestandsgebäude plant. Es ist damit ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zu der Hauptnutzung „Mischgebiet“ mit Wohnen und Gewerbe gegeben. Im unmittelbaren Bereich befinden sich zudem mehrere landwirtschaftliche Gebäude. Das Baugrundstück wird demnach, wie in § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gefordert, „durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt“.
15. Umweltschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft mit Ausgleichsbilanzierung: Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.  
Der vorhandene Baumbestand entlang der Grundstücksgrenze soll soweit aus Verkehrssicherungspflicht möglich dabei erhalten bleiben bzw. ergänzt werden.  
Der benötigte Kompensationsbedarf für den Eingriff ist von den Eigentümern im Zuge der Realisierung der einzelnen Vorhaben zu prüfen und zu erbringen.
16. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange: Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange werden entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen angehört.
17. Plandaten: Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 3.300 m<sup>2</sup>
18. Kosten: Es entstehen hier außer den Planungs- und Verfahrenskosten keine weiteren Kosten wie z.B. Erschließungskosten für die Gemeinde Herbertingen.

Anerkannt:  
Herbertingen,

Aufgestellt:  
Herbertingen,

.....  
Bürgermeister Hoppe

.....  
Bürgermeister Hoppe