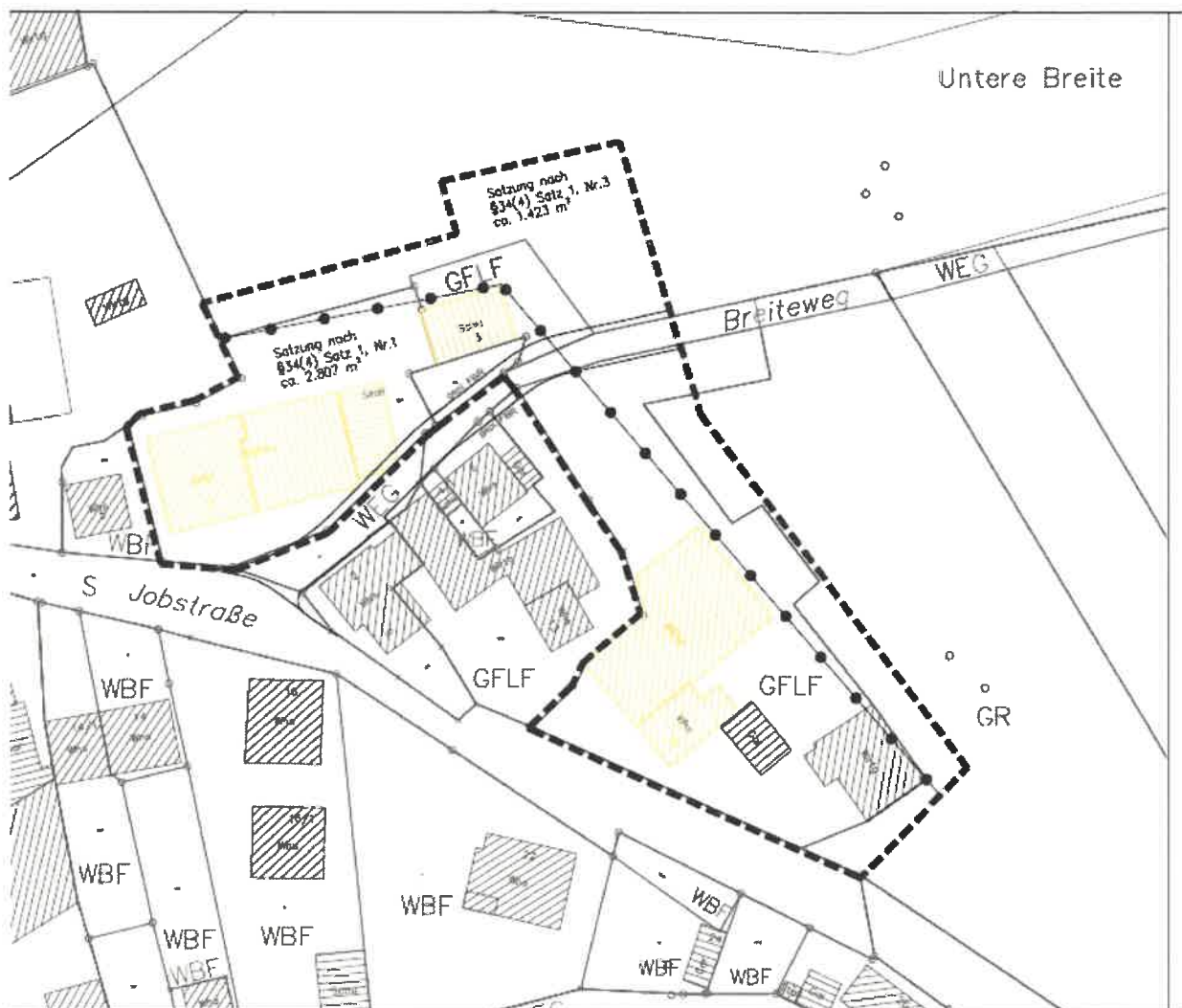


# Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gem. §34 Abs. 4 BauGB “Untere Breite“ Mieterkingen in der Gemeinde Herbertingen



## 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 Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung abgegrenzte Fläche ist teilweise unbebaut bzw. durch Abbruch entstandene freie Fläche. Im Norden und Osten schließt sich das Gebiet an eine landwirtschaftliche Grünfläche und im Süden/Südwesten und auch östlich an bestehende Wohngebäude sowie einen Hof mit Scheunen und Ställen an. Der Geltungsbereich umfasst eine bisher als Garten und landwirtschaftliche genutzte Grünfläche sowie eine durch Abbruch des ehemaligen Gasthauses „Hirsch“ gewonnene innerörtliche Fläche. Durch die Ergänzungssatzung erfolgt eine Abrundung sowie städtebaulich sinnvolle Neuordnung der innerörtlich vorhandenen Strukturen.

2. Räumlicher  
Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs für die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wird wie folgt begrenzt:  
gemäß Planeintrag

Im Norden  
durch die Grünfläche (Parzelle 27)

Im Westen  
durch die bebauten Grundstücke (Parzelle 20/2, 21)

Im Osten  
durch das landwirtschaftliche Grundstück (Parzellen Teil 28/9)

Im Süden  
durch die bebauten Grundstücke (Parzelle Teil 28/4, 28/2) sowie den Weg (Parzelle 28)

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Teil Flst. 27, Teil Flst. 28/9 und Teil Flst. 20, Flst. 20/1 Gemarkung Mieterkingen

Die Bereiche für die Klarstellungssatzung (§34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB) sowie die Einbeziehungssatzung (§34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB) sind im zeichnerischen Teil getrennt dargestellt.

3. Räumliche und  
strukturelle Situation

Der Planungsbereich liegt in Herberdingen im Ortsteil Mieterkingen. Der Umgebungsbereich wird geprägt durch direkt angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen und Hofstellen aber auch durch angrenzende Wohnbebauung.

Die einzubeziehenden Außenbereichsflächen sind nicht Bestandteil eines Natura-2000-Gebietes im Sinne des BNatSchG. Die Planung widerspricht damit nicht den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse:

-

5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben:

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft vom 31.12.2010 ist die Fläche des Plangebietes teilweise als „gemischte Baufläche“ und zum Teil als landwirtschaftliche Fläche enthalten und für einen Teil damit als bauliche Nutzung vorgesehen.

Die im Flächennutzungsplan für die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden in Bezug auf den gesamten Ortsteil von ihrer Größenordnung her als vernachlässigbar angesehen, somit kann auf eine Änderung des FNPs im Parallelverfahren verzichtet werden. Die Flächen werden bei der nächsten Fortschreibung des FNP nachrichtlich mit aufgenommen.



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan

6. Notwendigkeit der Bebauungsplan-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 Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung regelt somit die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs vom Außenbereich.

7. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieser Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung soll die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs vom Außenbereich geregelt und damit auch die Ortslage abgerundet werden. Sie ist daher im Sinne von §34 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

8. Eigentumsverhältnisse: Der Planungsbereich liegt zum Teil im Gemeinde- und zum Teil im Privateigentum. Die betroffenen privaten Eigentümer sind in das Verfahren mit einbezogen worden.
9. Erschließung: Der gesamte Planungsbereich wird über die vorhandenen Straßen „Breiteweg“ sowie die „Jobstraße“ erschlossen. Eine weitergehende Erschließung durch die Gemeinde ist nicht vorgesehen und nicht erforderlich.
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 Einbeziehungssatzung einzelne städtebauliche Festsetzungen getroffen werden, hierauf wird jedoch verzichtet.
- Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind im Plangebiet nicht zulässig. (§ 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BauGB)
11. Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Es sind hier keine weiteren Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorgesehen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Bestandsgrundstücke, bzw. bereits vorhandene Anschlüsse.
12. Gestalterische Vorschriften: Gestalterische Vorschriften werden nicht vorgesehen.
13. Auswirkungen: Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung führt die vorhandene Nutzungsstruktur konsequent entsprechend der städtebaulichen zukünftigen Gesamtzielsetzung im Flächennutzungsplan weiter.
14. Verfahren: Verbundene Aufstellung der Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 bzw. der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1. Nr. 3 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB. Das Gebiet schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet das Ortsbild dadurch ab.
15. Umweltschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft mit Ausgleichsbilanzierung: Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.  
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. 4.230 m<sup>2</sup>, davon entfallen ca. 2.807 m<sup>2</sup> auf den Bereich der Satzung nach § 34 (4) S. 1 Nr. 1 BauGB und ca. 1.423 m<sup>2</sup> auf den Bereich der Satzung nach § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB.

18. Kosten: Es entstehen hier neben den Planungs- und Verfahrenskosten auch teilweise noch Erschließungskosten für die Gemeinde Herbertingen.

Anerkannt:  
Herbertingen, 13.09.2023

Aufgestellt:  
Herbertingen, 09.11.2023



.....  
Bürgermeister Hoppe



.....  
Bürgermeister Hoppe

## **Ergänzung zur Begründung Nr. 15 Bodenschutz und Naturschutz „Untere Breite“, Mieterkingen:**

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zur Ergänzungssatzung „Untere Breite“

### **Grundannahme:**

Beim für die Entwicklung vorgesehenen Gebiet wird es sich faktisch um ein Dorfgebiet nach BauNVO handeln, hier ist eine mögliche Bebauungsdichte von GRZ 0,6 anzunehmen, sofern der Bebauungsplan bzw. die Satzung keine anderen Vorgaben macht. Dies ist hier der Fall. Bei einer Gebietsfläche der Einbeziehungssatzung nach §34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB von ca. 1.423 m<sup>2</sup> ergäbe sich demnach eine bebaubare Fläche (Eingriffsfläche) von rd. 854 m<sup>2</sup> (1.423 m<sup>2</sup> x 0,6), für die ein Ausgleich für die Schutzgüter Boden sowie Natur und Landschaftsbild zu erbringen ist.

Da die Gesamteingriffsfläche somit unter 0,1 Ha liegt, kann für den Ausgleich die vereinfachte Bewertungsmatrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für Natur- und Bodenschutz bei Bauvorhaben bis 0,1 Ha Fläche im Außenbereich im Landkreis Sigmaringen zum Einsatz kommen.

Demnach wird der Ausgleich wie folgt vorgenommen:

### **Schutzgut Boden:**

Gemäß der vereinfachten Bewertungsmatrix des Landkreises kann der Eingriff in das Schutzgut Boden ausgeglichen werden, wenn das 0,5-fache der Eingriffsfläche (854 m<sup>2</sup> x 0,5 = 427 m<sup>2</sup>) an anderer Stelle entsiegelt oder um mindestens 1 Stufe der Matrix aufgewertet wird. Dies ist hier der Fall, da unmittelbar angrenzend an das Plangebiet 2 Fahrsiloanlagen im Zuge des Verfahrens abgebrochen wurden (s. Lageplan). Es handelt sich hierbei um eine Fläche von rd. 447 m<sup>2</sup>, die entsiegelt wird (Bisher: Geschlossene Betonfläche, jetzt: Grünland). Somit ist der Ausgleich für das Schutzgut Boden erbracht.

### **Schutzgut Natur und Landschaftsbild:**

Auch hier kann die vereinfachte Bewertungsmatrix angewandt werden, nach der der Ausgleich angenommen wird, wenn je 25 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein heimischer Laubbaum oder Streuobst-Hochstammbaum gepflanzt wird. Diese Verpflichtung wird dem Bauherren durch die Satzung auferlegt.

### **Die Begründung der Satzung wird unter Punkt 15 wie folgt gefasst:**

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Für das Gebiet nach §34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB wird eine faktische Entwicklung als Dorfgebiet mit einer GRZ von 0,6 angenommen. Bei der Gebietsfläche von ca. 1.423 m<sup>2</sup> ergibt sich somit eine maximal zu erwartende Eingriffsfläche von 854 m<sup>2</sup> = 0,0854 Ha.

Da die Gesamteingriffsfläche somit unter 0,1 Ha liegt, kann für den Ausgleich die vereinfachte Bewertungsmatrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für Natur- und Bodenschutz bei Bauvorhaben bis 0,1 Ha Fläche im Außenbereich im Landkreis Sigmaringen zum Einsatz kommen.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird demnach durch die Entsiegelung einer Fläche von mindestens der Hälfte der Eingriffsfläche (854 m<sup>2</sup>\*0,5=427 m<sup>2</sup>) ausgeglichen. Diese Entsiegelung erfolgt auf den Flurstücken 27 und 28/9, Gemarkung Mieterkingen, durch den Abbruch der sich dort befindlichen Fahrsiloanlagen. Hierdurch wird eine Fläche außerhalb des Plangebiets von ca. 447 m<sup>2</sup> entsiegelt.



Der Eingriff in das Schutzgut Natur und Landschaftsbild kann gemäß der Vereinfachten Bewertungsmatrix durch die Anpflanzung eines heimischen Laubbaumes bzw. eines Hochstamm-Streuobstbaumes je 25 m<sup>2</sup> Eingriffsfläche ausgeglichen werden.

Der benötigte Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Schutzgut Natur und Landschaftsbild ist von den Eigentümern im Zuge der Realisierung der einzelnen Vorhaben zu prüfen und mit verbindlichen Nachweisen (Lageplänen, ggf. dinglichen Sicherungen) zu erbringen.

Durch diese Maßnahmen wird die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung erbracht und die erfolgten Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Natur und Landschaftsbild werden ausgeglichen.

