



Gemeinde Nersingen

Außenbereichssatzung "Glassenhart", Oberfahlheim

Begründung zur Satzung

E N T W U R F

Nersingen, 01.07.2025

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH
89231 Neu-Ulm

1. Planungsrechtliche Vorgaben

Das gegenständliche Satzungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nersingen mit Ausnahme der südlichen Teilfläche mit der Flurstücks Nr. 536 als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Aussiedlerhof dargestellt und ist somit als Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB einzustufen. Die südliche Teilfläche mit der Flurstücks Nr. 536 ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche mit besonderer ökologischer Bedeutung mit dem Ziel Grünlandnutzung, keine Siedlungsentwicklung dargestellt. Die Errichtung baulicher Anlagen ist damit vorrangig landwirtschaftlichen Anlagen und Einrichtungen vorbehalten.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB kann für bebaute Bereiche im Außenbereich nicht entgegeng gehalten werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie für Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Eine weitere Voraussetzung ist, dass die entsprechenden Außenbereiche nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind, eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist und die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Die angeführten Vorgaben treffen als Voraussetzung für eine Außenbereichssatzung auf das vorgesehene Plangebiet zu.

2. Anlass und Ziel der Planung, Planerfordernis

Die bestehenden baulichen Anlagen im vorgesehenen Satzungsgebiet sind innerhalb der Zwischenkriegszeit sowie der Nachkriegszeit entstanden.

Im Laufe der Zeit hat sich eine Siedlung mit 4 Wohngebäuden sowie Garagen und Nebenanlagen entwickelt. Angaben zur Genehmigung der baulichen Anlagen liegen nicht vor. Ein Bebauungsplan für das Satzungsgebiet existiert nicht. Die baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes wurden vermutlich gemäß § 35 BauGB privilegiert errichtet.

Konkret ist im vorgesehenen Satzungsgebiet die Sanierung eines Wohngebäudes, die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Wohngebäude sowie eine geringfügige Nachverdichtung geplant.

Ziel der Außenbereichssatzung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung und vertragliche Nachverdichtung des Weilers unter Festlegung von städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Vorgaben.

3. Angaben zum Bestand, Geltungsbereich

Das vorgesehene Satzungsgebiet ist Bestandteil des Weilers "Glassenhart" zwischen den Nersinger Ortsteilen Straß und Oberfahlheim und umfasst einen Aussiedlerhof mit mehreren Wohngebäuden im nördlichen Teil des Weilers.

Unmittelbar südlich des Satzungsgebietes besteht die Reitanlage „zur alten Säge“ mit Reithalle, Außenplätzen und Koppeln für Pferde sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle mit mehreren landwirtschaftlichen Nebengebäuden einschließlich Feldkapelle.

Das gegenständliche Satzungsgebiet wird im Westen durch die Roth mit intensivem Ufergehölzen, im Süden durch die Reitanlage, im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Osten durch die Erschließungsstraße "Glassenhartweg" und unmittelbar anschließenden landwirtschaftlichen Acker- und Wiesenflächen eingerahmt.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung bestehen mehrere bauliche Anlagen sowie Nebengebäude. Insbesondere die baulichen Anlagen im südlichen Teil werden als Wohngebäude mit angrenzenden Privatgärten genutzt.

Darüber hinaus besteht im nordöstlichen Teil des Vorhabengebietes ein Gewächshaus sowie unmittelbar am Ufer der Roth ein landwirtschaftliches Nebengebäude in Form einer Geräte- und Maschinenhalle.

Das Plangebiet ist zur Erschließungsstraße im Osten, zur angrenzenden freien Feldflur im Nordosten sowie zur Roth im Nordwesten intensiv mit teils großkronigen, alten Bäumen und Sträuchern eingegrünt. Darüber hinaus bestehen innerhalb des Plangebietes vereinzelte Ziergehölze und Obstbäume mittleren Alters, augenscheinlich durch die Nutzung des Grundstücks als Gärtnerei.

Der Umgriff des Satzungsgebietes beinhaltet die Grundstücke mit den Flurstück Nrn. 526, 526/2, 526/4, 526/3, 526/1, 536 der Gemarkung Oberfahlheim.

Die Flächen des Satzungsgebietes sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nersingen mit Ausnahme des südlichen Flurstücks Nr. 536 als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Aussiedlerhof dargestellt. Die ausgenommene Fläche, Flurstück Nr. 536 ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche mit besonderer ökologischer Bedeutung mit dem Ziel Gründlandnutzung, keine Siedlungsentwicklung ausgewiesen.

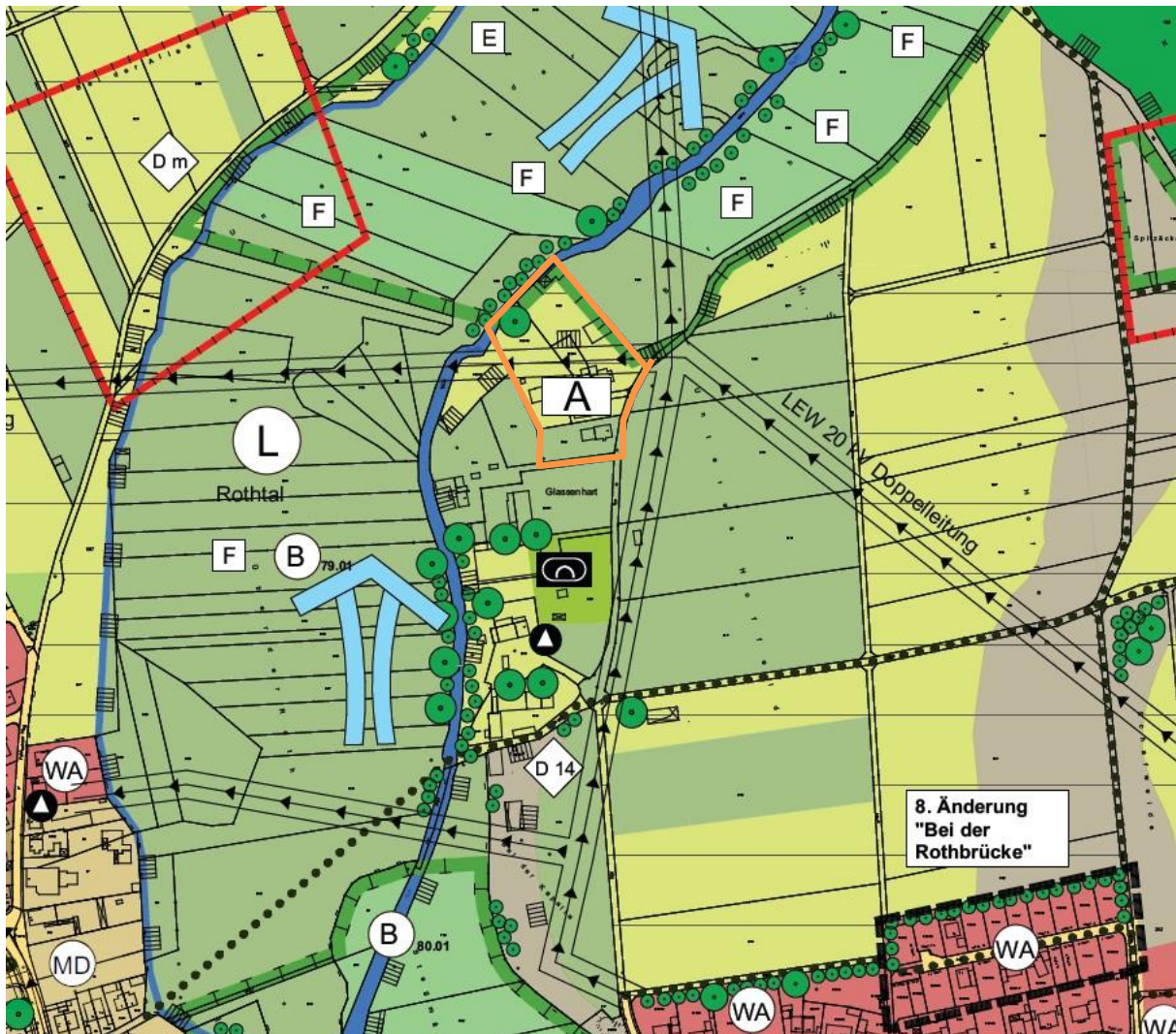


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nersingen

4. Art der Verfahrensbearbeitung

Das Verfahren wird gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 1

BauGB wird dabei von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Als Beurteilungsgrundlage für Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung bildet § 35 Abs. 2 BauGB. Daher ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie der §§ 14 – 17 BNatSchG im Geltungsbereich der Satzung nicht anzuwenden. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt sind im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu bestimmen.

5. Zulässigkeit von Vorhaben

5.1 Vorgaben zur Zulässigkeitsbestimmung

Zur planungsrechtlichen Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie von Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, gelten folgende planungsrechtliche Vorgaben mit den entsprechenden Begründungen:

- Bauliche Vorhaben für Wohnzwecke und kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe sind mit einer Satteldachausbildung in einer Dachneigung von 30° – 45° zu gestalten.

Die bestehenden Gebäude sowohl für Wohnzwecke als auch für landwirtschaftliche und gewerbliche Zwecke sind größtenteils mit steilen Satteldächern in einer Neigung von mindestens 30° ausgebildet. Zur Bewahrung und Weiterentwicklung des Ortsbildes ist diese Vorgabe erforderlich.

- Erhaltungsgebot der bestehenden Gehölzstandorte.

Die bestehenden großen Baumstandorte stellen ein wesentliches Gestaltungsmerkmal für das Orts- und Landschaftsbild des Satzungsgebietes dar. Eine Erhaltung dieser Strukturen ist für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Splittersiedlung deshalb zwingend erforderlich.

- Die Erschließung der Gebäude muss unmittelbar von der Straße "Glassenhartweg" erfolgen.

Diese Vorgabe ist zur Vermeidung von aufwendigen internen Erschließungsmaßnahmen im Satzungsgebiet sowie zur Vermeidung von größeren Versiegelungsmaßnahmen erforderlich.

- Die zulässige Zahl der Wohneinheiten wird auf zwei (2) je Wohngebäude beschränkt.

Die Vorgabe dient der Einfügung in das bestehende Nutzungsgefüge des Satzungsgebietes sowie zur Vermeidung von einer nicht angemessenen Anzahl an Wohneinheiten im Zusammenhang mit der Größe und Struktur des Geltungsbereiches.

- Die zulässige Grundfläche für Wohngebäude wird auf 120 m² beschränkt.

Die Vorgabe dient der Einfügung in die bestehende Bebauungsstruktur des Satzungsgebietes sowie zur Vermeidung von einer nicht angemessenen Baumasse der Gebäude sowie zur Begrenzung der Versiegelung im Zusammenhang mit der Größe und Struktur des Geltungsbereiches.

- Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das oberste Geschoss von Wohngebäuden sich im Dachraum befinden muss.

Die Vorgabe dient der Einfügung in die bestehende Bebauungsstruktur des Satzungsgebietes sowie zur Vermeidung von einer nicht angemessenen Baumasse der Gebäude im Zusammenhang mit der Größe und Struktur des Geltungsbereiches.

- Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf 9,0 m nicht überschreiten.

Die Vorgabe dient der Einfügung in die bestehende Bebauungsstruktur des Satzungsgebietes sowie zur Vermeidung von einer nicht angemessenen Baumasse der Gebäude im Zusammenhang mit der Größe und Struktur des Geltungsbereiches.

Mit den angeführten Vorgaben zur Zulässigkeitsbestimmung von Vorhaben im Satzungsgebiet soll eine angemessene Einfügung ergänzenden baulicher Vorhaben in die bestehende Struktur des Geltungsbereiches erreicht werden.

5.2 Prüfung der Voraussetzungen nach Satz 1 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Das vorgesehene Satzungsgebiet ist Bestandteil der Splittersiedlung Glassenhart. Es besteht somit bereits ein bebauter Bereich im Außenbereich. Der Geltungsbereich umfasst bereits mehrere Wohngebäude sowie Nebenanlagen. Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung ist innerhalb des Geltungsbereichs nicht gegeben.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes bezieht alle Grundstücke und Flächen mit ein, auf denen bereits eine Wohnnutzung besteht bzw. eine ergänzende Wohnbebauung vorgesehen ist. Im Geltungsbereich bestehen bereits vier Wohngebäude bzw. eine in ein landwirtschaftliches Gebäude integrierte Wohnung. Damit bestehen insgesamt vier (4) Wohneinheiten. Es ist somit eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden.

Die Voraussetzungen gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB für die Außenbereichssatzung sind damit erfüllt.

5.3 Prüfung der Voraussetzungen nach Satz 4 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Die Prüfung richtet sich zunächst nach der vorhandenen städtebaulichen Prägung des Satzungsgebietes. Die Struktur des Geltungsbereiches wird durch Wohngebäude und deren Nebenanlagen mit Garagen bestimmt.

Südlich des Satzungsgebietes bestehen ausschließlich landwirtschaftliche Gebäude eines Pferdehofs sowie einer weiteren landwirtschaftlichen Hofstelle.

Die städtebauliche Struktur des Geltungsbereiches wird wesentlich geprägt durch großvolumige ehemalige landwirtschaftliche Gebäude, die größtenteils Satteldächer aufweisen. Die Höhe der Gebäude weist dabei ca. 9,0 m auf.

Eine ergänzende Bebauung ist im Bereich des Grundstücks Fl.st. Nr. 526 (Teilfläche) ohne wesentliche Einschränkungen möglich.

Durch die bestehende Bebauung der Splittersiedlung ist das Orts- und Landschaftsbild bereits vorbelastet. Die Teilfläche des Geltungsbereiches für eine mögliche Wohnbebauung besteht im Wesentlichen aus einem untergeordneten Gehölzbestand mit ergänzenden Heckenstrukturen und weist keine besonderen Landschaftselemente sowie bedeutsame Biotoptypen auf. Die vorgesehene Bebauung erfolgt damit in einen kleineren Teilbereich des Außenraumes ohne naturraumbezogene Besonderheiten. Eine geordnete städtebauliche Struktur und Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes kann mit der vorgesehenen Bebauung gewährleistet werden.

Im Satzungsgebiet ist kein Vorhaben beabsichtigt, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Hinsichtlich der Voraussetzung nach § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 BauGB bestehen im Satzungsgebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Natura 2000 Gebiete. Ebenso werden die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bei der Planung nicht berührt.

Die Voraussetzungen gemäß § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB für die Außenbereichssatzung sind damit erfüllt.

5.4 Prüfung der Voraussetzungen sonstiger öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB

Vorhaben im Satzungsgebiet unterliegen der Zulässigkeitsbeschränkung nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB. Die Einhaltung der Einschränkungen ist dabei nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 und 7 BauGB durch die Satzung bereits gegeben. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens sind somit nur die Beeinträchtigungen öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 2 – 6 wie folgt zu prüfen:

Nr. 2:den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht

Im Umfeld des Satzungsgebietes bestehen keine einschränkenden bzw. sonstige Festsetzungen im Landschaftsplan der Gemeinde Nersingen.

Nr. 3:schädliche Umweltauswirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird

Schädliche Umwelteinwirkungen durch die Satzung sind nicht erkennbar.

Nr. 4:unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen zur Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert

Eine Beeinträchtigung der aufgeführten Belange ist nicht gegeben. Das Satzungsgebiet ist bereits über die Straße "Glassenhartweg" erschlossen einschließlich der Wasserversorgung und der Schmutzwasserentsorgung.

Nr. 5:Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind durch die Bestimmungen zur Erhaltung der bestehenden alten Gehölzbestände sichergestellt. Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt. Ebenso wird die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert durch die Planung nicht beeinträchtigt. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Inanspruchnahme für die planungsrechtlicher Sicherung sowie ergänzende Wohnbebauung nicht nachteilig verändert. Innerhalb der Fläche bestehen insbesondere im nördlichen Teil mehrere große, landschaftsbildprägende Bäume sowie untergeordnete Gehölzbestände im Uferbereich sowie zum Übergang zur freien Landschaft. Eine Beeinträchtigung kann durch Erhaltungsgebote ausgeschlossen werden.

Nr. 6:Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet.

Die aufgeführten Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Eine ersichtliche Beeinträchtigung öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 2 – 6 ist damit nicht gegeben.

5.5 Naturschutz, Landschaftspflege und Artenschutz

Die Satzung muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Satzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB sind nicht umweltprüfungspflichtig. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB muss im Rahmen der Satzung nicht angewendet werden. Eine erforderliche naturschutzrechtliche Kompensation von Eingriffen ist im Baugenehmigungsverfahren nach den Bestimmungen der §§ 14 – 17 BNatSchG zu prüfen.

Die bestehenden erhaltenswerten alten Baumstandorte sind durch die Bestimmungen der Satzung zu erhalten. Es erfolgt damit kein Eingriff in die bestehenden und landschaftsbildprägenden Gehölzstrukturen und Biotope im Satzungsgebiet.

Die Fauna im Geltungsbereich ist als Siedlungsgebiet im Außenbereich zu qualifizieren das den Störfwirkungen durch die bestehenden Nutzungen ausgesetzt ist. Hinsichtlich geschützter Arten nach § 44 BNatSchG sind durch den festgelegten Erhalt der bestehenden Gehölz-

pflanzungen keine wesentlichen Planungshindernisse hinsichtlich des Artenschutzes zu erkennen.

Parallel zur Erarbeitung der Außenbereichssatzung wird durch das Büro für Landschaftsplanung, Dr. Andreas Schuler, eine artenschutzrechtliche Begutachtung erarbeitet. Das Ergebnis des Artenschutzgutachtens wird bis zum Satzungsbeschluss in die Außenbereichssatzung eingearbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorabschätzung sind im Geltungsbereich der Satzung sowie im unmittelbaren Umfeld Gehölz- und Gebäudebrüter, Fledermäuse, Reptilien sowie Haselmaus nicht auszuschließen. Dies wird im Rahmen von artenschutzrechtlichen Kartierungen im kommenden Jahr untersucht und deren Ergebnisse bzw. Maßnahmen in die Satzung aufgenommen.

5.6 Kostenangaben

Der Gemeinde Nersingen entstehen keine Kosten durch die Bearbeitung der Außenbereichssatzung. Die Kosten für die Bearbeitung werden vollständig von den Grundstückseigentümern getragen.