

## Begründung

### zur Ergänzungssatzung „Flst. Nr. 1047“ zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil in Oberstadien-Mühlhausen

#### 1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung „Flst. Nr. 1047“ wird eine bislang im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegende Teilfläche des Grundstückes Flst. Nr. 1047 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Mühlhausen (Innenbereich gemäß § 34 BauGB) einbezogen und die bisherige Grenze zwischen dem planungsrechtlichen „Innenbereich“ und „Außenbereich“ geringfügig verschoben.

#### 2. Erfordernis für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Anlass für die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Flst. Nr. 1047“ ist der Wunsch der Kinder des Grundstückseigentümers (Flurstück Nr. 1047, Gemeinde Oberstadien, Gemarkung Mundeldingen, Ortsteil Mühlhausen) auf dem Grundstück zwei Wohngebäude zur Eigennutzung zu errichten. Die projektierten Wohngebäude befinden sich im Außenbereich. Aus diesem Grund ist die Aufstellung einer Ergänzungssatzung erforderlich, deren Sinn es ist, Außenbereichsflächen als in den Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubinden.

Mit der Satzung werden Teile des Grundstückes zum Innenbereich erklärt. Bauvorhaben werden künftig nach § 34 BauGB beurteilt.

Das Flurstück 1047 ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen im Bereich der Ergänzungssatzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die geplante Ausführung des Gebäudes lässt eine in Form und Kubatur für den Ort angemessene Bebauung erwarten. Damit ist gewährleistet, dass sich das Wohngebäude in die bestehende Umgebungsbebauung einfügt.

Die geplanten Gebäude werden westlich der Hofstelle der Gartenstraße errichtet. Die Erschließung erfolgt über die Moosbeurer Straße. Eine Anbindung an die Gartenstraße ist erschließungstechnisch nicht möglich.

#### 3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Aufgrund der flächenmäßig geringfügigen Einbeziehung einer Teilfläche (ca. 1.700 m<sup>2</sup>) des Flurstücks Nr. 1047 in den Innenbereich, sind keine nachteiligen städtebaulichen, siedlungsstrukturellen oder umweltrelevanten Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die nach § 2 Abs. 4 Nr. 4 BauGB in der Abwägung nicht ausgeglichen werden könnten. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

Daher wird im Aufstellungsverfahren der Ergänzungssatzung von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Die Ermittlung der relevanten Umweltbelange und eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung wurden durchgeführt und sind Anlage dieser Ergänzungssatzung.

Aus dem Bericht vom 12.08.2022 wird folgendes zitiert:

*„Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 können für die Artengruppe der Vögel durch zeitliche Beschränkungen der Gehölzfällungen ausgeschlossen werden. Weitere Verbotstatbestände treten nicht ein.*

*Die geplante Bebauung führt zur Überbauung einer Fettwiese mittlerer Standorte. Es kann zudem zu Gehölzfällungen im Geltungsbereich kommen.*

Die geplante Bebauung führt zur Versiegelung von Böden. Es kommt zum Verlust von Bodenfunktionen mit mittlerer bis hoher Bedeutung.

Bei Niederschlagsereignissen tritt aufgrund der Versiegelungen eine Erhöhung des Oberflächenabflusses ein, da das Niederschlagswasser nicht im Boden zurückgehalten werden kann. Eine erhebliche Verringerung der Grundwasserneubildungsrate ist nicht zu erwarten, da die Böden im Gebiet nur eine geringe Durchlässigkeit aufweisen.

Durch die Bebauung gehen Kaltluftentstehungsflächen geringer Größe verloren. Dies ist vor allem im Zusammenhang mit der prognostizierten Zunahme der Sommertage relevant. Aufgrund der geringen Größe und der damit fehlenden siedlungsklimatischen Relevanz des Geltungsbereichs ist die Kaltluftentstehungsfläche jedoch nur von untergeordneter Bedeutung. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher durch den Verlust der Kaltluftentstehungsfläche nicht zu erwarten.

Die Ergänzungssatzung sieht den Bau von zwei Einfamilienhäuser vor. Die geplante Bebauung fügt sich in die bestehende Bebauung ein. Relevante Sichtbeziehungen werden durch den Neubau nicht beeinträchtigt.“

### Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Im Rahmen der Aufstellung von Ergänzungssatzungen ist ergänzend die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

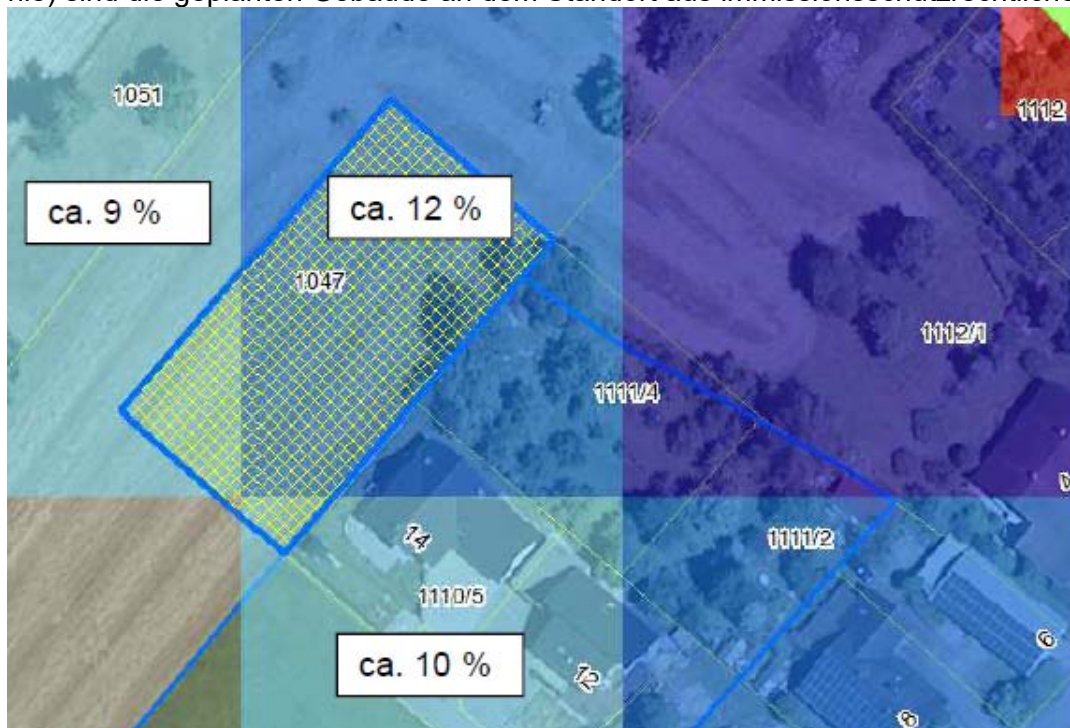
Für die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ und wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung (ÖKOV 2010) durchgeführt. Diese ist in der Umweltinformation als Anlage der Begründung enthalten.

Im Rahmen der Gesamtbilanz entsteht durch den Eingriff der Ergänzungssatzung ein Defizit von -27.365 Ökopunkten (ÖP). Hierunter entfallen -11.855 ÖP auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ sowie -15.510 ÖP auf das Schutzgut „Boden“.

Mit den festgesetzten Maßnahmen, wie die Pflanzung von Einzelbäumen (Pflanzgebot 1) und der Extensivierung von Grünland und Pflanzung von Streuobst (Ausgleichsmaßnahme 5), wird dem Defizit ein Wertegewinn von insgesamt 27.380 ÖP gegenübergestellt. Somit werden die erheblichen Beeinträchtigungen vollständig ausgeglichen.

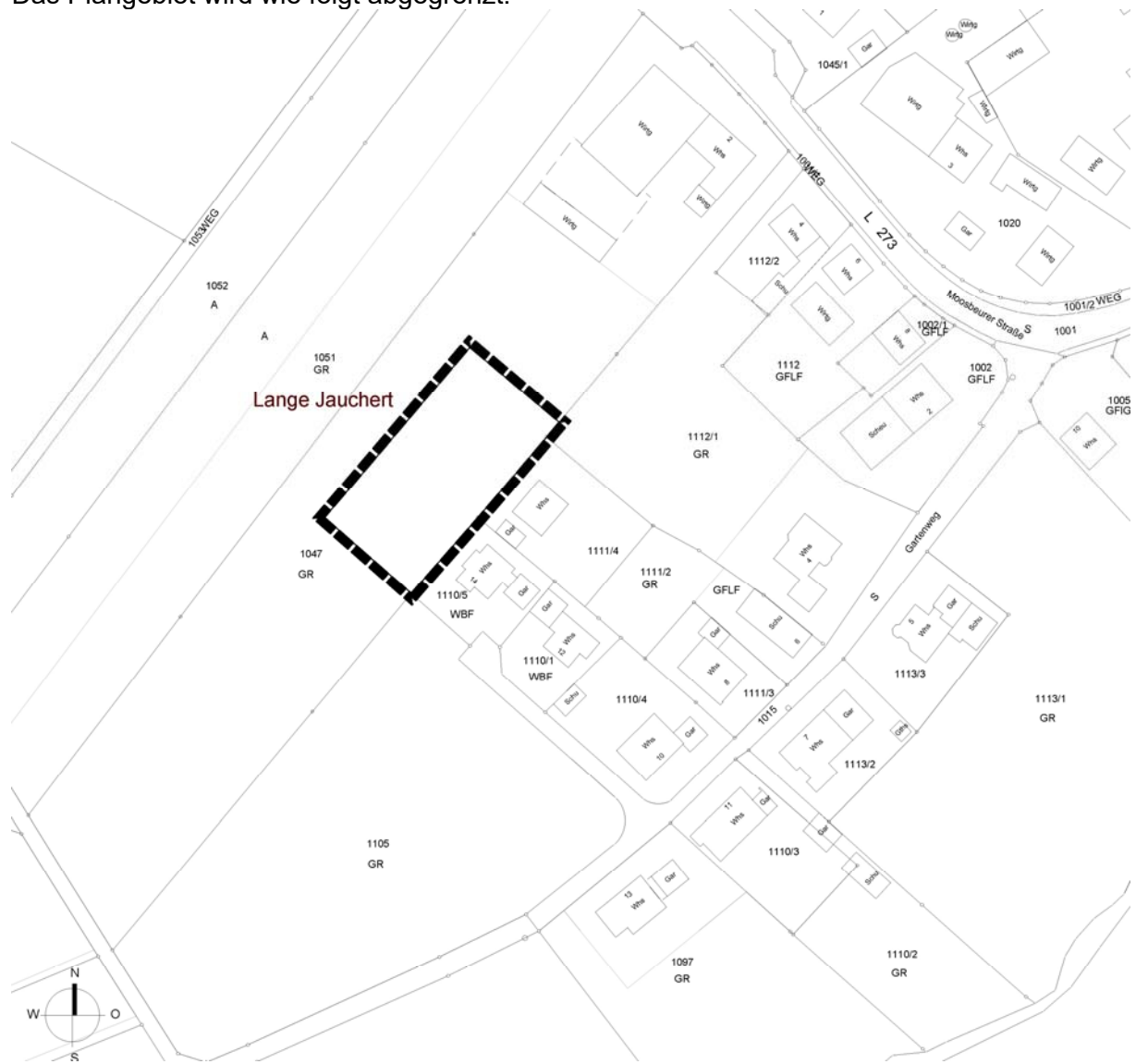
### Geruchsimmissionen

Östlich des Plangebiets befinden sich in ca. 120 bis ca. 220 m Entfernung zwei landwirtschaftliche Betriebe, die zurzeit Rinder und Schweine halten. Das Plangebiet befindet sich in einem Geruchsstundenhäufigkeitsgebiet von 9 – 12 %. Gemäß Kapitel 3.3 der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie) sind die geplanten Gebäude an dem Standort aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zulässig.



#### 4. Plangebiet

Die Ergänzungssatzung betrifft Teile des Flurstückes Nr. 1047.  
Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:



Die Fläche der Ergänzungssatzung in dieser Abgrenzung beträgt insgesamt ca. 1.730 m<sup>2</sup>. Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am westlichen Ortsrand von Mühlhausen. Die geplanten Gebäude werden westlich der bestehenden Wohngebäude der Gartenstraße, welche innerhalb des Bebauungsplans „Gartenweg“ (rechtskräftig seit 04.09.2009) sind, errichtet. Die Erschließung erfolgt über eine private Zufahrt mit Überfahrtsrecht, ausgehend von der Moosbeurer Straße über die Flurstück Nr. 1047.

Oberstadion, den 20.09.2022

Kevin Wiest  
Bürgermeister