

Begründung

Ergänzungssatzung „Flst. Nr. 121/1“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil in Oberstadion-Hundersingen

Gemeinde Oberstadion, Gemarkung Hundersingen, Alb-Donau-Kreis

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung „Flst. Nr. 121/1“ wird das bislang im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegende Grundstück Flurstück Nr. 121/1 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Hundersingen (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. 121/1“ ist der Wunsch des Grundstückseigentümers (Flurstück Nr. 121/1, Gemeinde Oberstadion, Gemarkung Hundersingen) auf dem Grundstück Flurstück Nr. 121/1 ein Wohngebäude zur Eigennutzung zu errichten. Das projektierte Wohngebäude befindet sich im Außenbereich. Aus diesem Grund ist die Aufstellung einer Ergänzungssatzung erforderlich, mit dieser die Außenbereichsflächen in den Innenbereich eingezogen werden. Bauvorhaben werden künftig nach dem Gebot des Einfügens (§ 34 BauGB) beurteilt.

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.

Das geplante Gebäude wird nordöstlich der bestehenden Gebäude des Rettighofer Wegs errichtet. Die Erschließung erfolgt über eine vom Rettighofer Weg ausgehende Grundstückszufahrt auf dem Flurstück Nr. 121/1.

3. Verfahren

Der Gemeinderat von Oberstadion hat am 20.09.2022 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für die Ergänzungssatzung „Flst. Nr. 121/1“ beschlossen. Die anschließende Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach §§ 3(2) und 4 (2) BauGB findet im Zeitraum vom 04.10.2022 – 04.11.2022 statt.

Den Beschluss über die Behandlung der während der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen zur Ergänzungssatzung „Flst. Nr. 121/1“ sowie der Satzungsbeschluss fand in der Gemeinderatssitzung am 25.01.2023 statt.

Beim Beschluss des Gemeinderats am 25.01.2023 über die Behandlung der während der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen zur Ergänzungssatzung „Flst. Nr. 121/1“ lagen nicht alle abgegebenen Stellungnahmen vor. Demzufolge lag aufgrund der Nichtbeachtung des gesamten Abwägungsmaterials ein Abwägungsfehler vor. Der nachfolgend gefasste Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung fand somit ohne das gesamte relevante Abwägungsmaterial statt.

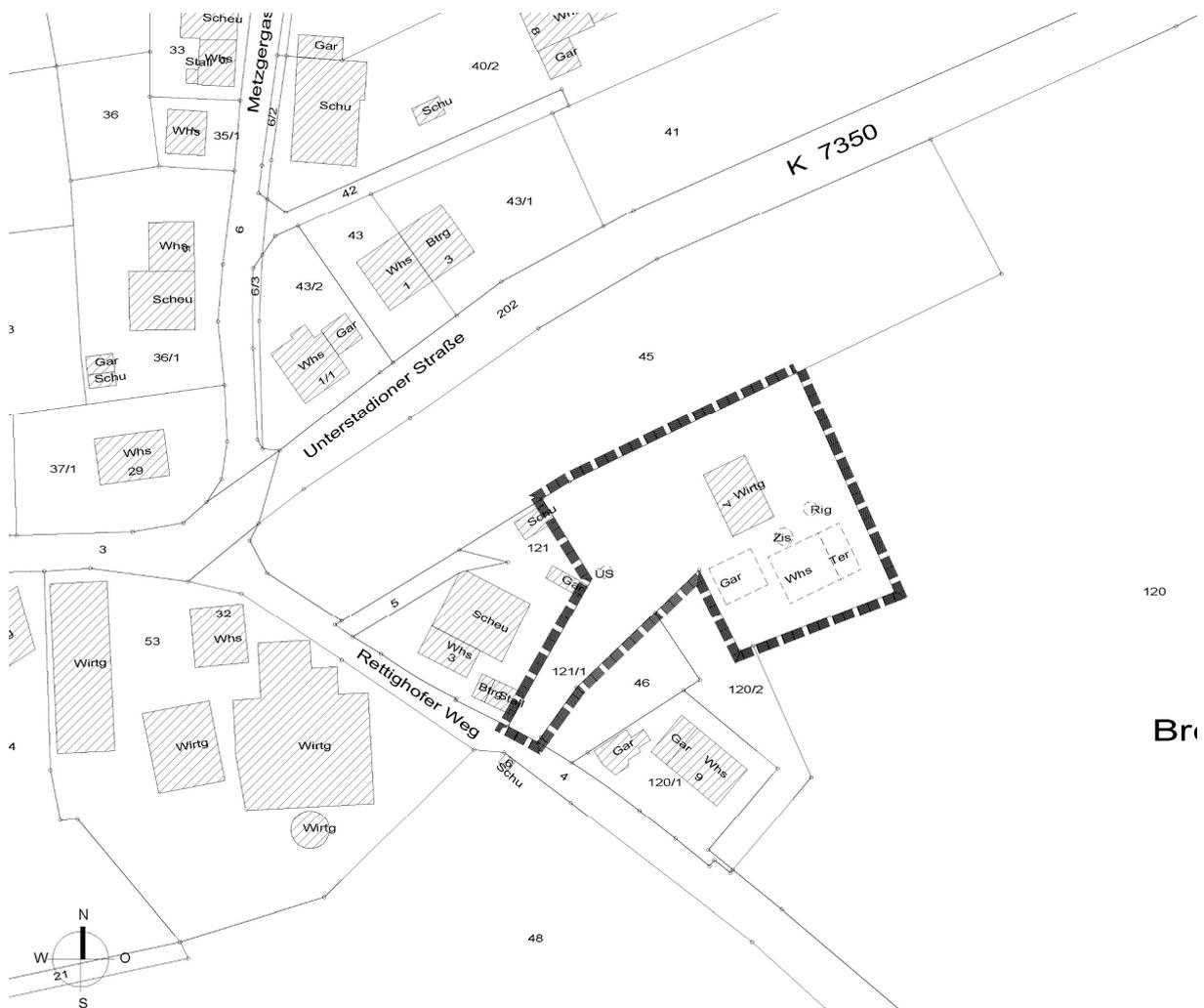
Aus diesem Grund ist gemäß dem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB der erneute Beschluss über die Behandlung der während der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen, basierend auf der neuen und vollständigen Stellungnahmentabelle zur Ergänzungssatzung „Flst. Nr. 121/1“ erforderlich. Zudem ist dadurch auch der Satzungsbeschluss zu wiederholen.

Die zuvor nicht aufgeführten Stellungnahmen führen in ihrer Behandlung nicht zu Veränderungen am Inhalt und Ergebnis der Ergänzungssatzung. Aus diesem Grund kann die Ergänzungssatzung erneut als Satzung beschlossen werden ohne eine erneute öffentliche Auslegung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchführen zu müssen.

4. Plangebiet

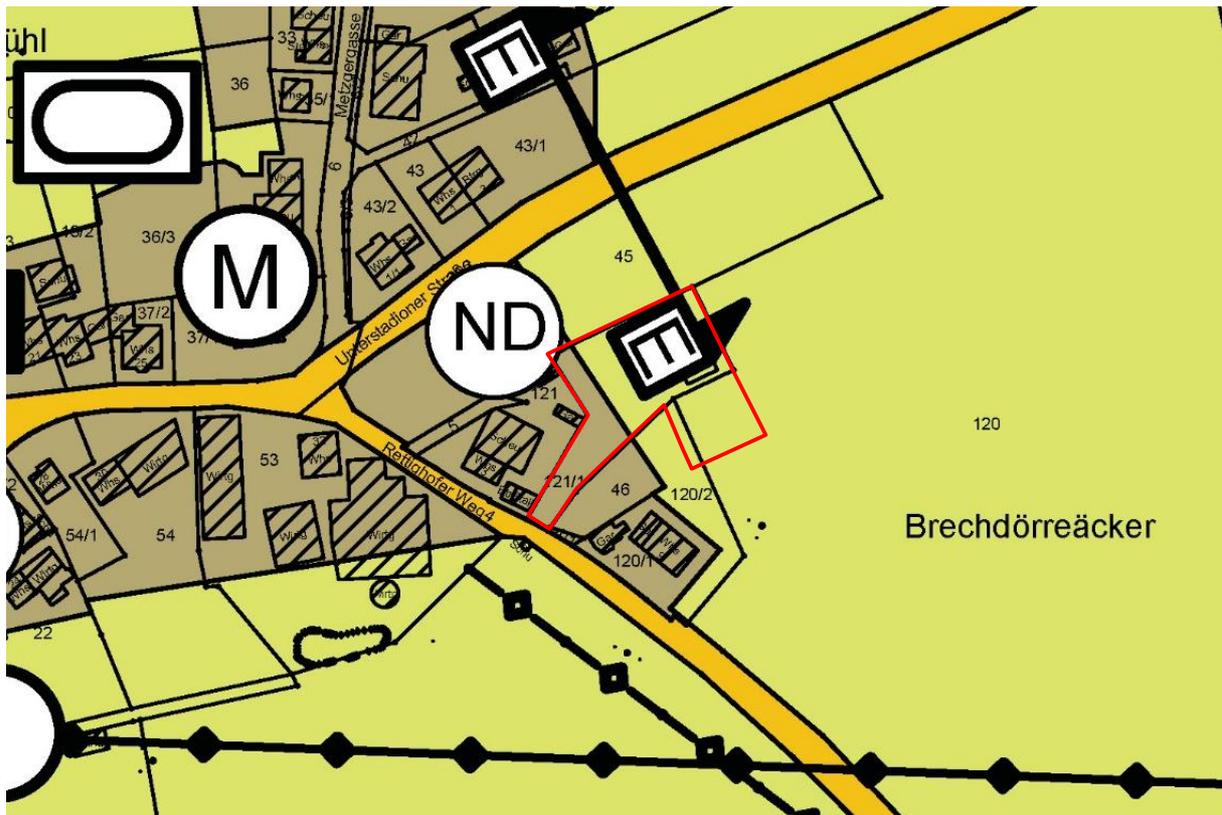
Die Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück Nr. 121/1.
Die Fläche der Ergänzungssatzung in dieser Abgrenzung beträgt insgesamt ca. 3.064 m². Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Hundersingen. Im Norden begrenzt eine Grünfläche mit Baumbestand das Plangebiet. Östlich befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Im Süden und Westen grenzen Wohnhäuser sowie der Rettighofer Weg an. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Grundstückszufahrt und ein Wirtschaftsgebäude, sowie Teile der landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche. Das geplante Gebäude wird östlich der bestehenden Gebäude des Rettighofer Wegs errichtet. Die Erschließung erfolgt über die vom Rettighofer Weg ausgehende Grundstückszufahrt auf dem Flurstück 121/1.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:



5. Flächennutzungsplan

Das Flurstück Nr. 121/1 ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen im vorderen Bereich, entlang des Rettighofer Wegs, als gemischte Baufläche dargestellt. Im rückwärtigen Bereich, in dem sich das Bauvorhaben befindet, ist eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen, unmaßstäblicher Ausschnitt

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Aufgrund der flächenmäßig geringfügigen Einbeziehung einer Teilfläche (ca. 3.064 m²) des Flurstücks Nr. 121/1 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. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Daher wird bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen. Die Ermittlung der relevanten Umweltbelange wurden durchgeführt und sind in Form einer Umweltinformation der Begründung beigelegt.

Aus dem Bericht vom 11.05.2023 wird folgendes zitiert:

„Die geplante Bebauung führt zu einer Versiegelung von Böden und somit zum Verlust von Bodenfunktionen. Diese weisen eine mittlere bis hohe Bedeutung auf.

Bei Niederschlagsereignissen tritt aufgrund der neuen Versiegelungen eine Erhöhung des Oberflächenabflusses ein, da das Niederschlagswasser nicht versickern kann. Eine erhebliche Verringerung der Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme nicht zu befürchten.

Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs ist dieser als Kaltluftentstehungsfläche nur von untergeordneter Bedeutung. Erhebliche Beeinträchtigungen auf Kaltluftströmungen sind nicht zu erwarten.

Die Ergänzungssatzung sieht den Bau eines Wohngebäudes vor. Die geplante Bebauung fügt sich in das Ortsbild ein und ist überwiegend aus der näheren Umgebung wahrnehmbar.“

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 „Boden“ 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 -5.802 Ökopunkten (ÖP). Hierunter entfallen -895 ÖP auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ sowie -4.907 ÖP auf das Schutzgut „Boden“.

Mit den festgesetzten Maßnahmen, wie den Ausgleich von Bodenbeeinträchtigungen (Ausgleichsmaßnahme 1), der Pflanzung eines Einzelbaums (Pflanzgebot 1) und der Anlage eines Ackerrandstreifens (Maßnahme 4), wird dem Defizit ein Wertegewinn von insgesamt 6.940 ÖP gegenübergestellt. Somit werden die erheblichen Beeinträchtigungen vollständig ausgeglichen.

Artenschutz

Aus der Potenzialabschätzung Artenschutz vom November 2022 wird folgendes zitiert:

„Vögel

*In der Artengruppe Vögel sind Brutvorkommen von Gebäudebrütern möglich (Schuppen Rettighofer Weg 7), hier sieht die Planung keine Änderungen vor. Angrenzend sind südlich außerdem Offenlandvogelarten möglich, insbesondere die Feldlerche (*Alauda arvensis*). Erhebliche Beeinträchtigungen, die zu Revierverlust führen könnten, sind nicht zu erwarten, da mit dem Wohnhaus Rettighofer Weg 9 die Siedlungskulisse ohnehin bereits weit nach Süden vorragt. Innerhalb des Plangebiets sind aufgrund der Nähe zur Siedlungskulisse keine Fortpflanzungsstätten von Bodenbrütern zu erwarten. Für die nördlich angrenzende Streuobstfläche sind durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen zu erwarten.*

Fledermäuse

Das Plangebiet ist in geringem Umfang als Nahrungsgebiet für Fledermäuse geeignet. Im Schuppengebäude Rettighofer Weg 7 sind Spaltenquartiere für Fledermäuse (Ruhestätten) nicht auszuschließen. Beeinträchtigungen sind auf Basis der Planung nicht zu erwarten, da der Schuppen erhalten wird. Im Fall des Abbruchs des Schuppengebäudes Rettighofer Weg 7 ist zuvor auf Fledermausquartiere zu prüfen, ggf. sind entsprechende Ersatzmaßnahmen umzusetzen.

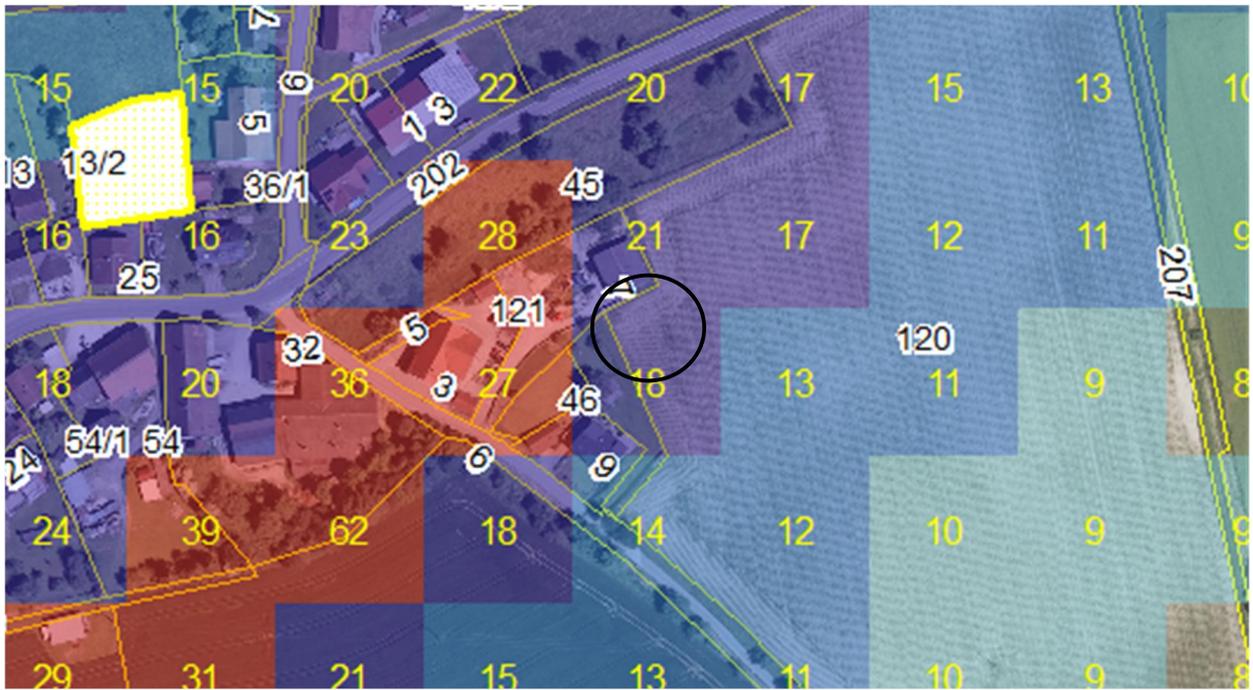
Weitere Artengruppen

Eine Betroffenheit weiterer geschützter Arten bzw. Artengruppen ist nicht zu erwarten.“

Geruchsmissionen

Das geplante Bauvorhaben befindet sich in einem Geruchsstundenhäufigkeitsgebiet von < 20 %. Laut Zweifelsfallfragen zur GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie) sind gemäß Frage 31 im Übergang vom Dorfgebiet zum Außenbereich Immissionswerte zwischen 15 % und 20 % der Jahresstunden heranzuziehen. Aus diesem Grund ist das Bauvorhaben an diesem Standort aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Eine finale Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Vonseiten des Landratsamt Alb-Donau-Kreis wird signalisiert, dass die immissionsschutzrechtliche Situation einer Baugenehmigung nicht im Wege steht. Die Erstellung eines detailliertes Geruchsgutachten ist aus diesem Grund nicht erforderlich.



Reutlingen, den 11.05.2023

Oberstadion, den 11.05.2023

Clemens Künstler
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Kevin Wiest
Bürgermeister