

Begründung

Ergänzungssatzung „Flst. Nr. 1014“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil in Oberstadion-Mühlhausen

Gemeinde Oberstadion, Gemarkung Mundeldingen, Ortsteil Mühlhausen, Alb-Donau-Kreis

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung „Flst. Nr. 1014“ wird die bislang im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegende Teilfläche des Grundstückes Flurstück. Nr. 1014 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. 1014“ ist der Wunsch des Kindes des Grundstückseigentümers (Flurstück Nr. 1014, Gemeinde Oberstadion, Gemarkung Mundeldingen, Ortsteil Mühlhausen) 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 Außenbereichsfläche in den Innenbereich einbezogen wird. Bauvorhaben werden künftig nach dem Gebot des Einfügens (§ 34 BauGB) beurteilt.

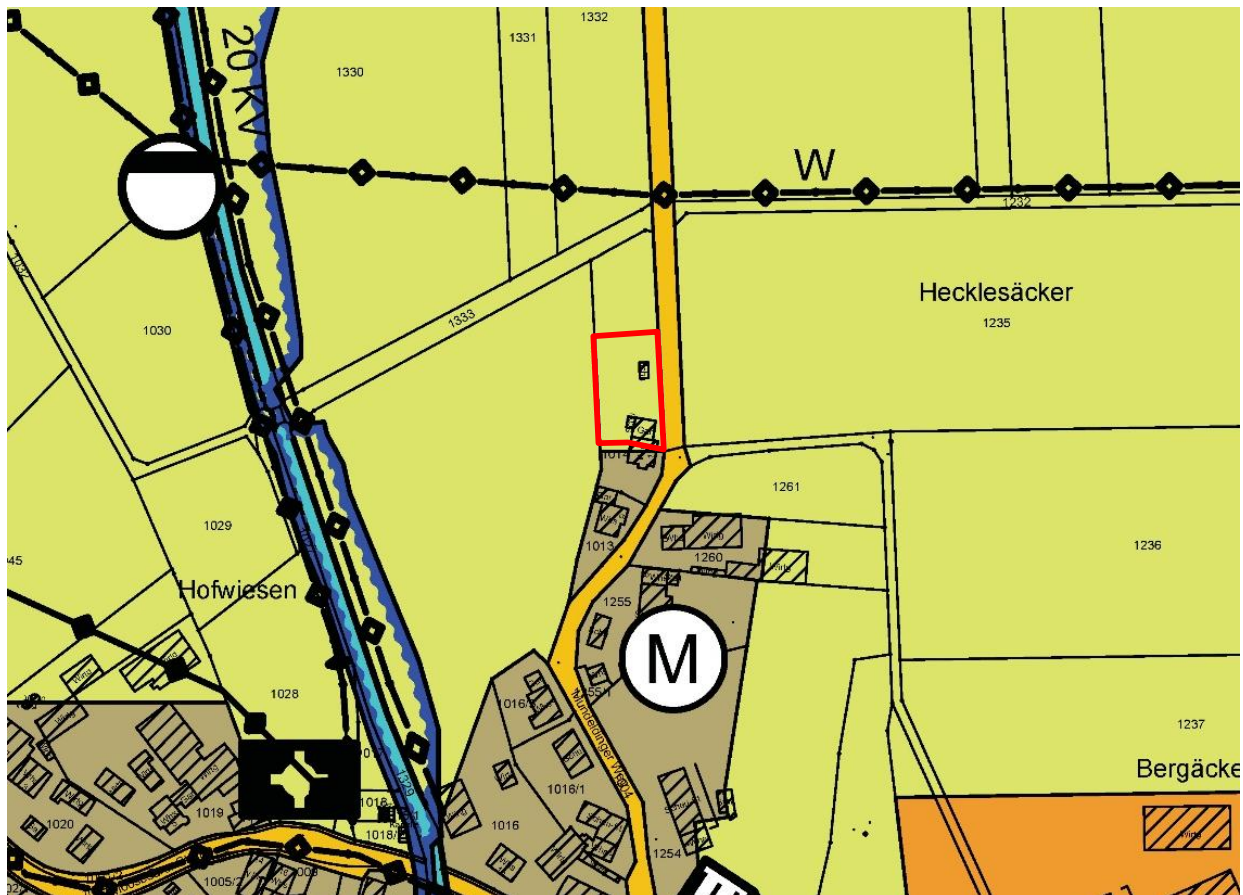
Die geplante Ausführung des Gebäudes lässt eine in Form und Kubatur für den Ort angemessene Bebauung erwarten. Damit ist gewährleistet, dass sich das Wohngebäude in die bestehende Umgebungsbebauung einfügt.

Das geplante Gebäude wird im Norden von Mühlhausen, westlich des Mundeldinger Wegs errichtet. Die Erschließung erfolgt über den Mundeldinger Weg.

3. Plangebiet

Die Ergänzungssatzung umfasst Teile des Flurstückes Nr. 1014.

Die Fläche der Ergänzungssatzung in dieser Abgrenzung beträgt insgesamt ca. 1.200 m². Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am nördlichen Ortsrand von Mühlhausen. Im Süden schließt die bestehende Wohnbebauung an das Plangebiet an. Östlich grenzt der Mundeldinger Weg mit einer dahinterliegenden landwirtschaftlichen Fläche an. Im Norden befindet sich eine gärtnerisch genutzte Grünfläche mit einzelnen Gehölzen. Westlich des Plangebiets grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine gärtnerisch genutzte Wiesenfläche mit Gehölzstrukturen und einem Schuppen. Das geplante Gebäude wird nördlich des bestehenden Gebäudes errichtet. Die Erschließung erfolgt über den unmittelbar angrenzenden Mundeldinger Weg.



Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen, unmaßstäblicher Ausschnitt

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Aufgrund der flächenmäßig kleinen Einbeziehung einer Teilfläche (ca. 1.200 m²) des Flurstücks Nr. 1014 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 22.06.2023 wird folgendes zitiert:

„Die geplante Bebauung führt zu einer Versiegelung von Böden und somit zum Verlust von Bodenfunktionen. Diese weisen eine geringe Bedeutung auf. Der Großteil der überplanten Fläche wird als Garten genutzt, teile werden von einem Schuppen bestanden. Kleinflächig kommt es zudem zu einem Verlust von Fettwiesen.

Im Rahmen der Ergänzungssatzung ist durch den Bau des Wohngebäudes sowie einer Zufahrt und sonstigen Nebenflächen von einer Neuversiegelung von insgesamt 365 m² auszugehen.

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

Aufgrund der geringen Größe und der darauf befindlichen Gehölze ist der Geltungsbereich als Kaltluftentstehungsfläche nicht von Bedeutung. Erhebliche Beeinträchtigungen der Kaltluftströmungen sind nicht zu erwarten.

Die Ergänzungssatzung sieht den Bau eines Wohngebäudes vor. Durch die den Garten umgebenden Gehölze ist eine Eingrünung und eine Einbindung in das Landschaftsbild gegeben.“

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 -5.443 Ökopunkten (ÖP). Hierunter entfallen -3.485 ÖP auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ sowie -1.958 ÖP auf das Schutzgut „Boden“.

Mit der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme 1 (A1), der Pflanzung von Streuobstbäumen auf dem Flst. Nr. 1131, Gemarkung Mundeldingen, wird dem Defizit ein Wertgewinn von insgesamt 5.600 ÖP gegenübergestellt. Somit werden die erheblichen Beeinträchtigungen vollständig ausgeglichen.

Artenschutz

Aus der Potenzialabschätzung Artenschutz vom Oktober 2022 wird folgendes zitiert:

„Vögel

*In der Artengruppe Vögel sind im Plangebiet Vorkommen von Arten des Siedlungsrandes und von Gehölzbrütern möglich. Zu erwarten sind häufige und weit verbreitete Arten, als Arten der Vorwarnliste sind allerdings auch Brutvorkommen von Haus- und Feldsperling möglich. Durch das geplante Vorhaben sind Verluste von Gehölzen, des Gemüsegartens und des Schuppens im Mittelteil zu erwarten. Die zu erwartenden Auswirkungen auf mögliche Brutvorkommen von Vogelarten sind gering, ferner der Gartencharakter im sonstigen Plangebiet erhalten bleibt. In der Umgebung sind Brutvorkommen von Offenlandvogelarten, insbesondere der Feldlerche (*Alauda arvensis*) möglich. Zusätzlich Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da keine erhebliche Änderung der Ortsrandkulisse zu erwarten ist.*

Fledermäuse

Für Fledermäuse ist das Plangebiet als Nahrungsgebiet geeignet, diese Funktion wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Quartierpotenzial besteht nur im Schuppen bzw. im dort gelagerten Brennholz (Kriechquartiere). Brennholzstapel sind auf dem Gelände auch weiterhin zu erwarten bzw. sind allgemein ein sehr häufig vorkommender Quartiertyp, Beeinträchtigungen für Fledermäuse sind deshalb nicht zu erwarten.

Weitere Artengruppen

*Für Vorkommen weiterer geschützter Arten(gruppen) ergaben sich im Rahmen der Übersichtsbegehung keine Hinweise. Eine Lebensraumnutzung durch die besonders geschützte Blindschleiche (*Anguis fragilis*) ist prinzipiell möglich, erhebliche Beeinträchtigungen sind für Art aber nicht zu erwarten.“*

Geruchsimmissionen

Nach aktueller Kenntnis des Landratsamts Alb-Donau-Kreis können die Geruchsemissionen von Pferde-, Rinder- und Schweinehaltungen (Flst. Nrn. 1255, 1019, 1020) sowie bei Wiederaufnahme von Tierhaltungen auf einer nicht aktiven Hofstelle (Flst. Nr. 1260) zu einer relevanten Geruchsbelastung im Plangebiet führen.

Eine finale Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation, ob diese zu Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebiets führen werden, erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

Reutlingen, den 22.06.2023

Oberstadion, den 22.06.2023

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

Kevin Wiest
Bürgermeister