

Begründung

Ergänzungssatzung „Flst. Nr. 26“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil in Oberstadion-Mundeldingen

Gemeinde Oberstadion, Gemarkung Mundeldingen, Alb-Donau-Kreis

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung „Flst. Nr. 26“ wird die bislang im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegende Teilfläche des Flurstücks Nr. 26 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Mundeldingen (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. 26“ ist der Wunsch des Grundstückseigentümers (Flurstück Nr. 26, Gemeinde Oberstadion, Gemarkung Mundeldingen) auf einer Teilfläche des Grundstücks Flurstück Nr. 26 ein Wohngebäude zur Eigennutzung zu errichten. Das projektierte Wohngebäude befindet sich im Außenbereich. Die Fläche steht im räumlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Innenbereichsflächen. Dem geforderten räumlichen Zusammenhang wird Rechnung getragen und es entsteht eine angemessene Arrondierung des Siedlungskörpers. Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist erforderlich, mit dieser die Außenbereichsflächen in den Innenbereich eingezogen werden. Bauvorhaben werden künftig nach dem Gebot des Einfügens (§ 34 BauGB) beurteilt.

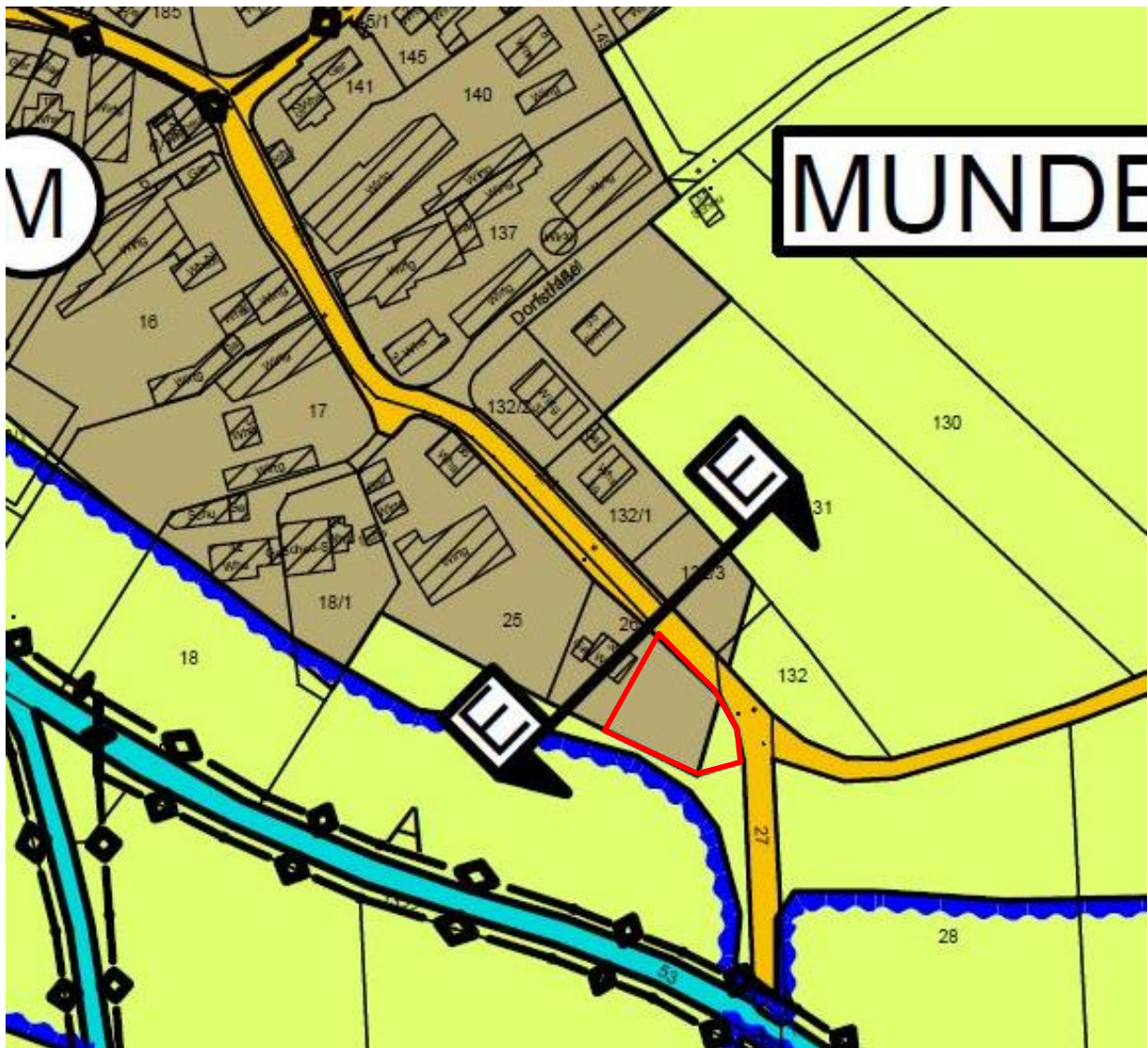
Die geplante Ausführung des Gebäudes lässt eine in Form und Kubatur für den Ort angemessene Bebauung erwarten. Damit ist gewährleistet, dass sich das Wohngebäude in die bestehende Umgebungsbebauung einfügt.

Das geplante Gebäude wird südöstlich des bestehenden Gebäudes errichtet. Die Erschließung erfolgt über die unmittelbar angrenzende Dorfstraße.

3. Plangebiet

Die Ergänzungssatzung umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 26.

Die Fläche der Ergänzungssatzung in dieser Abgrenzung beträgt insgesamt ca. 869 m². Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Mundeldingen. Im Norden begrenzt die bestehende Wohnbebauung die Plangebiet. Östlich grenzt die Dorfstraße an. Im Süden und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine gärtnerisch genutzte Wiesenfläche mit Gehölzstrukturen am westlichen und einem Schuppen am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs. Das geplante Gebäude wird östlich der bestehenden Gebäude auf der Wiesenfläche errichtet. Die Erschließung erfolgt über die unmittelbar angrenzende Dorfstraße.



Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen, unmaßstäblicher Ausschnitt

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Aufgrund der flächenmäßig geringfügigen Einbeziehung einer Teilfläche (ca. 869 m²) des Flurstücks Nr. 26 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:

„Im Rahmen der Ergänzungssatzung ist durch den Bau des Wohngebäudes sowie einer Zufahrt und sonstigen Nebenflächen von einer Neuversiegelung von insgesamt 290 m² auszugehen. Dies führt zu einer Versiegelung von Böden und somit zum Verlust von Bodenfunktionen mittlerer Bedeutung.

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 und der unmittelbar angrenzenden Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Kaltluftströmungen nicht zu erwarten.

Die Ergänzungssatzung sieht den Bau eines Wohngebäudes vor. Die geplante Bebauung fügt sich in das Ortsbild ein.“

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 -6.810 Ökopunkten (ÖP). Hierunter entfallen -2.040 ÖP auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ sowie -4.770 ÖP auf das Schutzgut „Boden“.

Mit den festgesetzten Maßnahmen, wie den Ausgleich von Bodenbeeinträchtigungen (Ausgleichsmaßnahme 1), der Pflanzung von Einzelbäumen (Pflanzgebot 1), der Anlage eines Ackerrandstreifens (Ausgleichsmaßnahme 2) und der Anlage eines Blühstreifens (Maßnahme 6) wird dem Defizit ein Wertgewinn von insgesamt 6.880 ÖP gegenübergestellt. Somit werden die erheblichen Beeinträchtigungen vollständig ausgeglichen.

Artenschutz

Aus der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, die Bestandteil von der Umweltinformation vom 11.05.2023 ist, wird folgendes zitiert:

„Europäische Vogelarten

Durch die Neubebauung im Bereich der geplanten Baugebiete kann es zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen.

Bei Abriss der Scheune sowie bei Fällung der Bäume kann es zum Töten und Verletzen von Vögeln und Fledermäusen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, sind Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen (Maßnahme 1).

Ein möglicher Abriss, Umbau oder Sanierung des Schuppens ist auf den Zeitraum vom 1. November bis Ende Februar zu terminieren. Die Scheune ist vor Beginn der Abriss-/Sanierungsarbeiten durch einen Fachgutachter auf potenzielle Quartiere von Fledermäusen sowie Nestern von Gebäudebrütern zu untersuchen. Ggf. wird das Anbringen von Nist- und Quartierhilfen notwendig, um einen dauerhaften Bestand an Fortpflanzungs- und Ruhestätten bereitzustellen. Art und Anzahl der Kästen wird durch den Fachgutachter festgesetzt. Die Kästen sind vor dem Abriss der Scheune im näheren Umfeld anzubringen. (Maßnahme 1)

Im Rahmen der geplanten Bebauung muss der nördliche Apfelbaum gefällt werden. Dieser weist keine Höhlen oder sonstige relevante Strukturen auf. Das Entfernen von Gehölzbeständen, die ausschließlich häufigen Gehölzbrütern als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen, ist nicht grundsätzlich als verbotsrelevant im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG einzustufen (TRAUTNER et al. 2015).

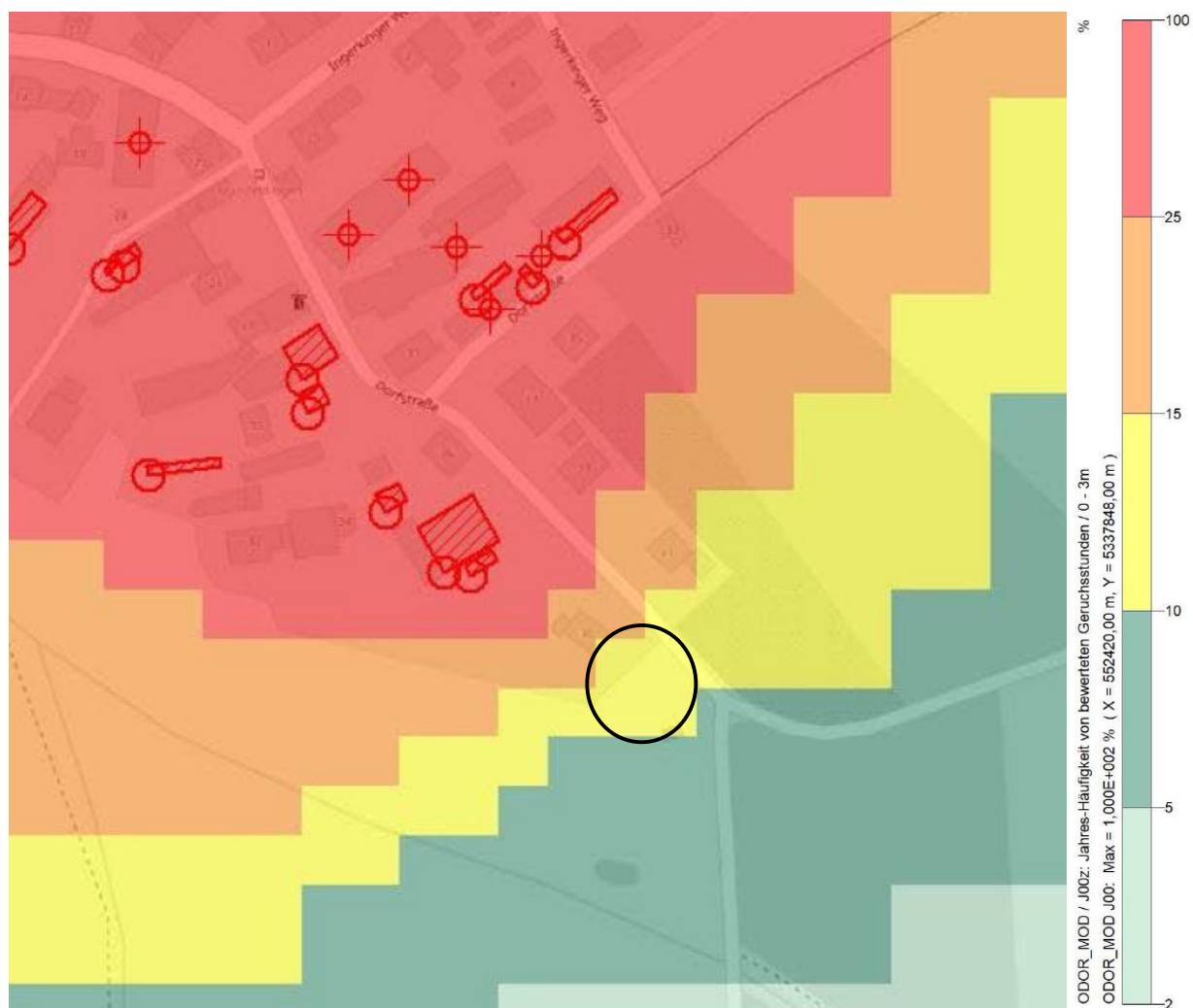
Der südliche Apfelbaum, welcher als Habitatbaum anzusehen ist, sowie die Birke im Südwesten des Geltungsbereichs werden erhalten.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die geplante Bebauung zu erheblichen Störungen der Brutvogelfauna in der nördlich angrenzenden Streuobstwiese führt, welche sich negativ auf die Population auswirken. Der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG tritt somit nicht ein.

Aufgrund der den Geltungsbereich einrahmenden Kulissen (Bäume, Scheune, Bebauung) ist nicht davon auszugehen, dass die geplante Bebauung zu einer zusätzlichen Kulissenwirkung führt, die zu einer Verschiebung oder Aufgabe von Revieren der Feldlerche, die potenziell östlich des Geltungsbereichs brütet, führt. Beeinträchtigungen von Offenlandbrütern sind nicht zu erwarten.“

Geruchsimmissionen

Das geplante Bauvorhaben befindet sich in einem Geruchsstundenhäufigkeitsgebiet von 10 % - 15 %. Laut Kapitel 3.1 der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie) sind in Dorfgebieten Immissionswerte von 15 %, verursacht durch Tierhaltungsanlagen, zulässig. Da die nähere Umgebung aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur als Dorfgebiet qualifiziert werden kann, ist das Bauvorhaben an diesem Standort aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zulässig.



Geruchsstundenhäufigkeiten am Ort des Bauvorhabens, Quelle: ProVis GmbH 27.03.2023

Reutlingen, den 11.05.2023

Oberstadion, den 11.05.2023

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

Kevin Wiest
Bürgermeister