

Begründung

Ergänzungssatzung „Flst. Nr. 36/3“ 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. 36/3“ wird die bislang im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegende Teilfläche des Grundstücks Flurstück Nr. 36/3 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. 36/3“ ist der Wunsch des Grundstückseigentümers (Flurstück Nr. 36/3, Gemeinde Oberstadion, Gemarkung Hundersingen) auf dem Grundstück Flurstück Nr. 36/3 ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten 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.

Das Flurstück Nr. 36/3 ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen als gemischte Baufläche 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.

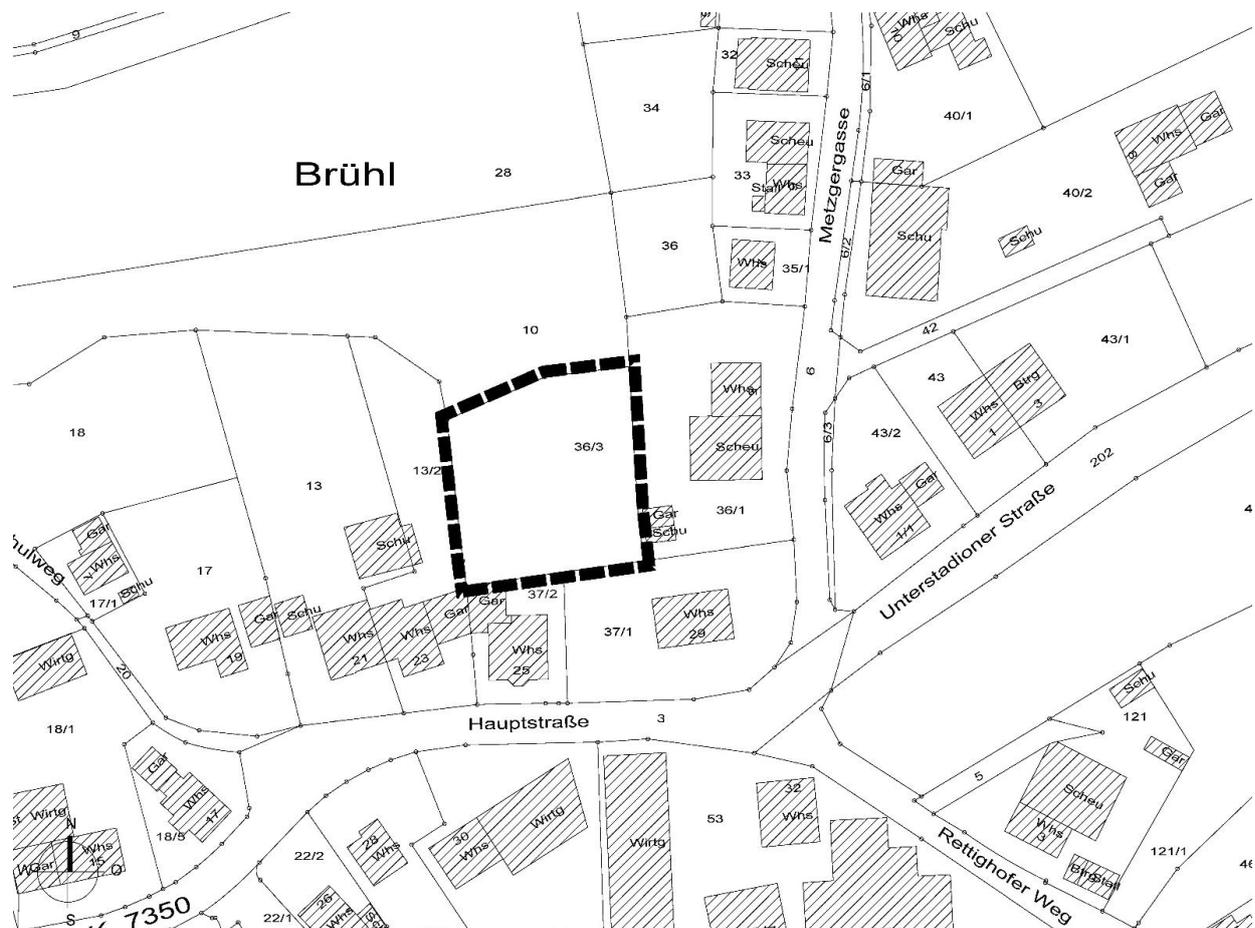
Das geplante Gebäude wird nördlich der bestehenden Gebäude der Hauptstraße sowie westlich der bestehenden Gebäude der Metzgergasse errichtet. Die Erschließung erfolgt über eine von der Metzgergasse ausgehende private Grundstückszufahrt über das Flurstück Nr. 37/1. Hierzu werden die Vorhabensträger mit dem Eigentümer des Flurstücks Nr. 37/1 ein Überfahrtsrecht vereinbaren.

3. Plangebiet

Die Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück Nr. 36/3.

Die Fläche der Ergänzungssatzung in dieser Abgrenzung beträgt insgesamt ca. 1.430 m². Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich im Südosten von Hundersingen. Im Westen, Süden und Osten grenzen Wohngebäude an das Plangebiet an. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Wiesenfläche. Bei der Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs handelt es sich ebenfalls um eine Wiesenfläche. Das geplante Gebäude wird nördlich der bestehenden Gebäude der Hauptstraße bzw. westlich der Metzgergasse errichtet. Die Erschließung erfolgt über eine von der Metzgergasse ausgehende private Grundstückszufahrt mit Überfahrtsrecht über das Flurstück Nr. 37/1.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:



4. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Aufgrund der flächenmäßig geringfügigen Einbeziehung einer Teilfläche (ca. 1.430 m²) des Flurstücks Nr. 36/3 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 und eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung wurden durchgeführt und sind in Form einer Umweltinformation als Anlage dieser Ergänzungssatzung beigelegt.

Aus dem Bericht vom 25.01.2023 wird folgendes zitiert:

„Durch die geplante Entwicklung des Gebietes kann es zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen.

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.

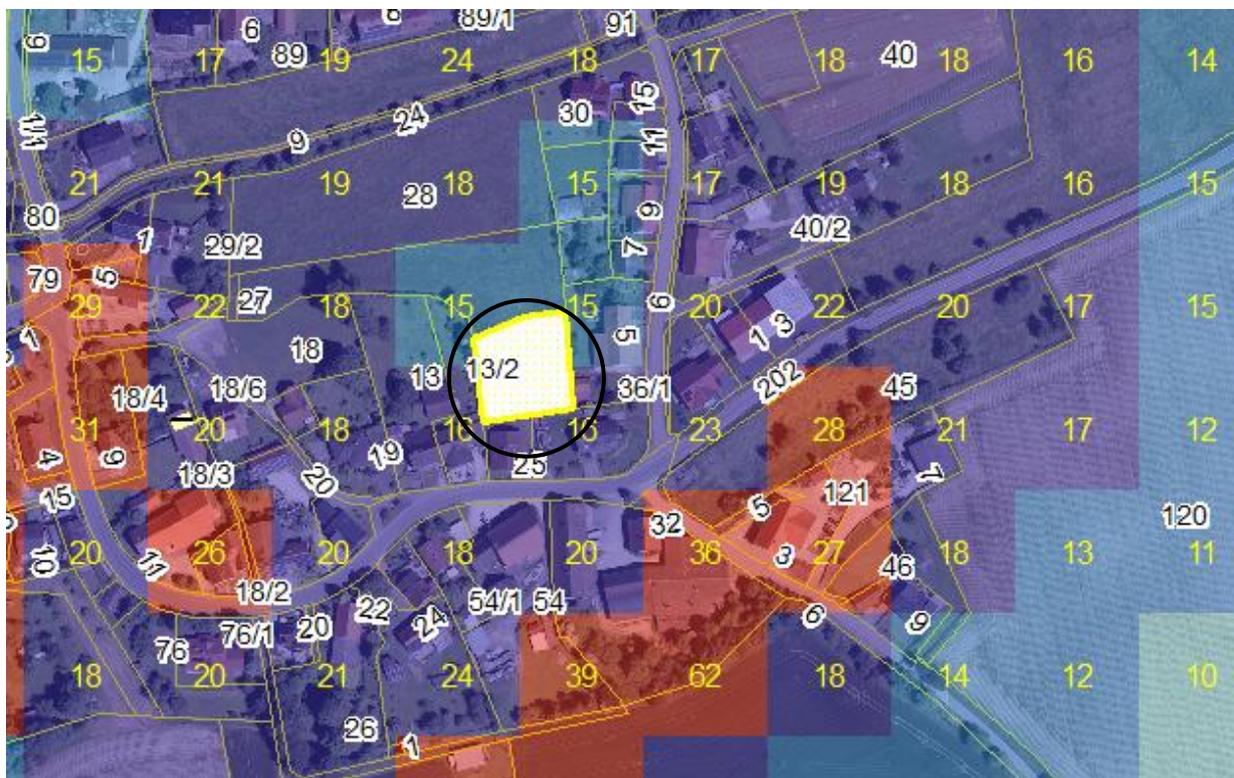
Für die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ und „Boden“ wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung (ÖKOV 2010) durchgeführt. Diese ist in der Umweltinformation als Anlage der Begründung enthalten.

Im Rahmen der Gesamtbilanz entsteht durch den Eingriff der Ergänzungssatzung ein Defizit von -11.695 Ökopunkten (ÖP). Hierunter entfallen -3.715 ÖP auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ sowie -7.980 ÖP auf das Schutzgut „Boden“.

Mit den festgesetzten Maßnahmen, wie den Ausgleich von Bodenbeeinträchtigungen (Ausgleichsmaßnahme 3), der Pflanzung von Einzelbäumen (Pflanzgebot 1) und der Pflanzung von 16 Bäumen entlang des Rettighofer Wegs (Ausgleichsmaßnahme 1) sowie der Pflanzung von Streuobst auf dem Flurstück Nr. 45 (Ausgleichsmaßname 2), wird dem Defizit ein Wertgewinn von insgesamt 11.780 ÖP gegenübergestellt. Somit werden die erheblichen Beeinträchtigungen vollständig ausgeglichen.

Geruchsimmissionen

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.



Geruchsstundenhäufigkeiten am Ort des Bauvorhabens, Quelle Landratsamt Alb-Donau-Kreis, 27.09.2021

Reutlingen, den 25.01.2023

Oberstadion, den 25.01.2023

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

Kevin Wiest
Bürgermeister