

Begründung

Ergänzungssatzung „Flst. Nr. 42/1“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil in Oberstadion-Moosbeuren

Gemeinde Oberstadion, Gemarkung Moosbeuren, Alb-Donau-Kreis

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Oberstadion liegt im Südwesten des Alb-Donau-Kreises, ca. 15 km südlich von Ehingen und ist dem Regierungsbezirk Tübingen zugehörig.

Oberstadion besteht aus dem Hauptort und den Teilorten Hundersingen, Mühlhausen, Rettinghofen, Moosbeuren und Mundeldingen. Die Gemeinde hat rund 1.574 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand 03/2024).

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich auf der Gemarkung Moosbeuren.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung „Flst. Nr. 42/1“ wird die bislang im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegende Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 42/1, Gemarkung Moosbeuren, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Moosbeuren (Innenbereich gemäß § 34 BauGB) einbezogen und die bisherige Grenze zwischen dem planungsrechtlichen „Innenbereich“ und „Außenbereich“ geringfügig verschoben.

3. Erfordernis für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Anlass für die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Flst. Nr. 42/1“ ist die geplante Errichtung eines Wohngebäudes zur Eigennutzung angrenzend an die bestehende Siedlungsfläche. 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, um die Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbeziehen zu können. 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 südlich des bestehenden Wohngebäudes (Flst. Nr. 42) errichtet. Die Erschließung erfolgt über den Wohnweg Flst. Nr. 43.

4. Verfahren

Die Ergänzungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde vereinbar, da das Plangebiet eine geringe Größe aufweist und damit eine untergeordnete Funktion einnimmt sowie der räumliche und sachliche Zusammenhang mit den angrenzenden Innenbereichsflächen gegeben ist.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Von einer förmlichen Umweltprüfung wird abgesehen.

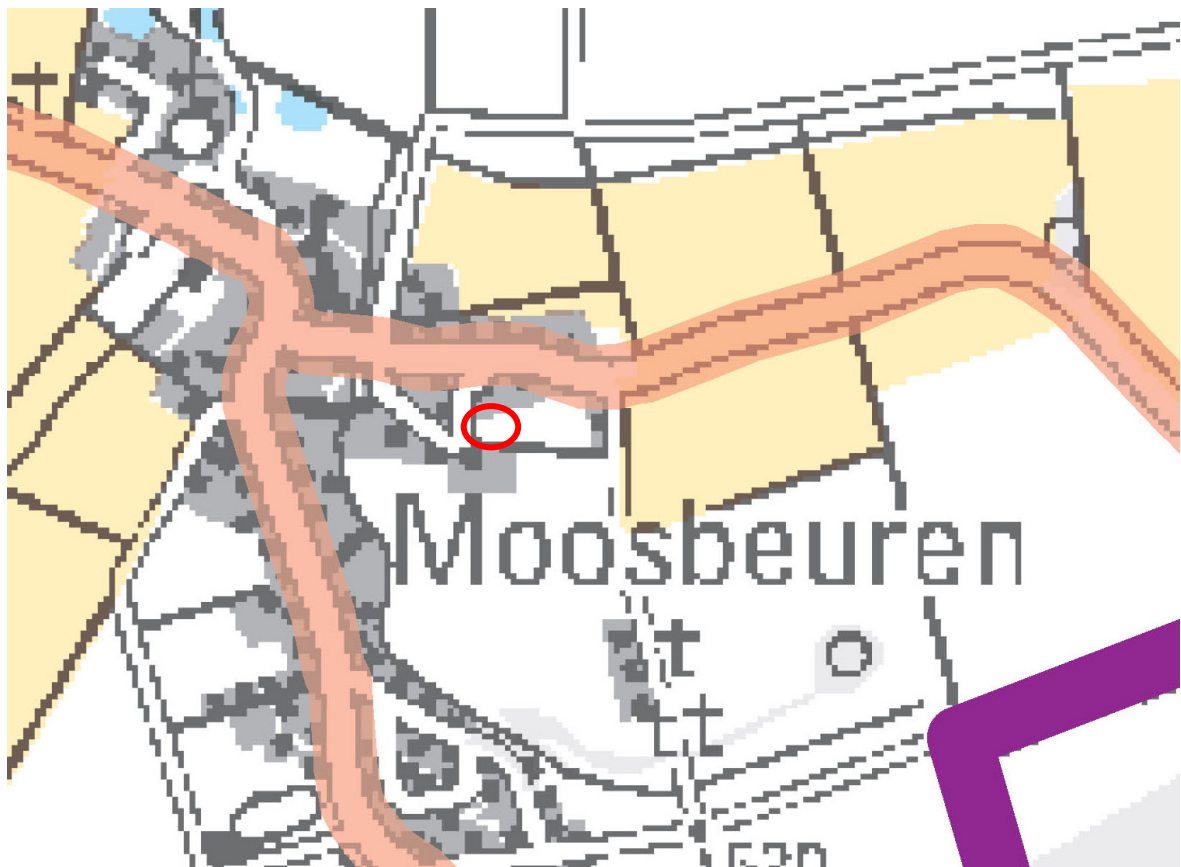
Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde gleichzeitig gefasst und von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgesehen. Die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 24.02.2025 – 28.03.2025 statt. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlungsvorschläge sind in der Anlage Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen zu entnehmen.

5. Überörtliche Planungen

5.1 Regionalplan Donau-Iller

Der Regionalplan vom 05.12.2023 (Satzungsbeschluss), der am 02.12.2024 durch die zuständigen Ministerien von Baden-Württemberg und Bayern genehmigt wurde, trat am 20.12.2024 in Kraft.

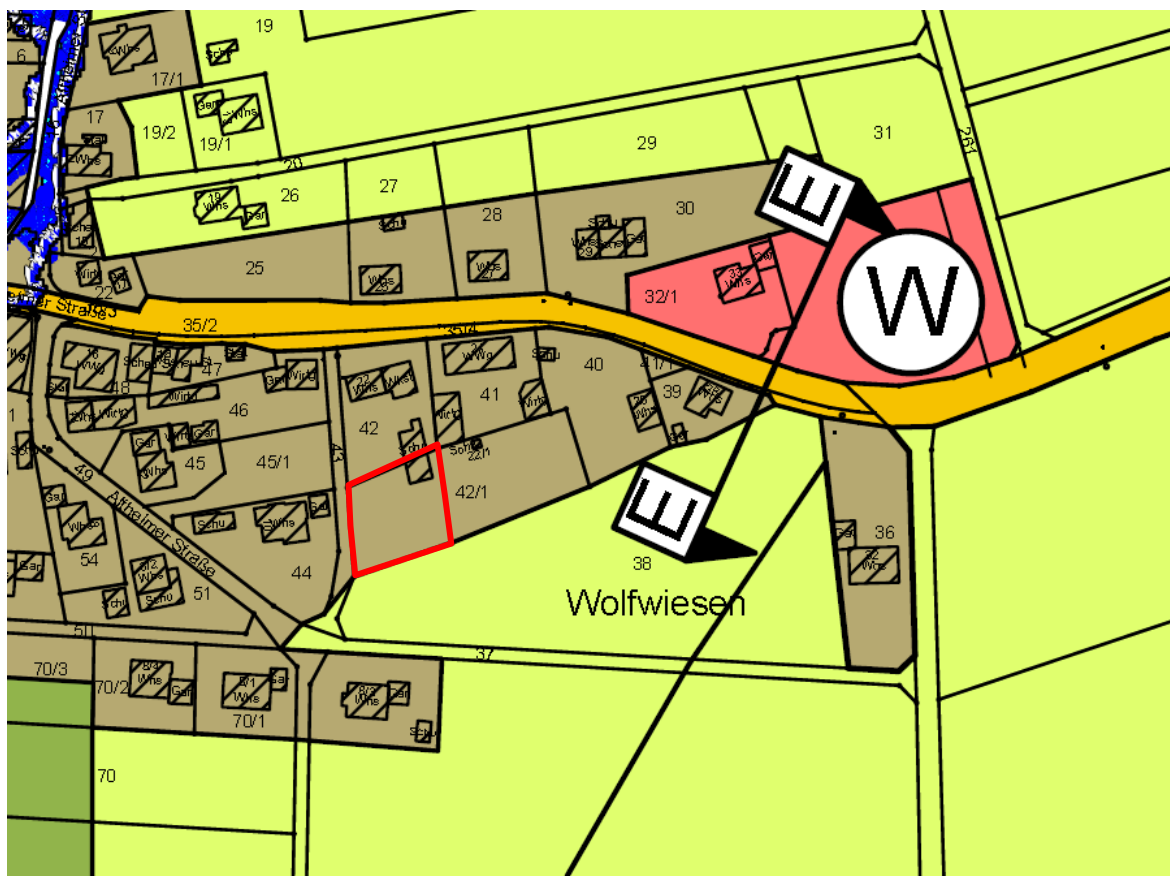
In der Raumnutzungskarte des Regionalplans sind im Bereich des Plangebiets weder Vorbehalts- noch Vorranggebiete dargestellt. Regionalplanerische Darstellungen stehen der Ergänzungssatzung somit nicht entgegen.



Regionalplan Donau-Iller 2023, Auszug Raumnutzungskarte, unmaßstäblicher Ausschnitt

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbands Munderkingen (1. Teilfortschreibung inklusive 1. - 11. Änderung, zuletzt genehmigt am 15.12.2019) weist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche aus. Die Ergänzungssatzung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Flächennutzungsplan Verwaltungsverband Munderkingen, unmaßstäblicher Ausschnitt

6. Plangebiet

Die Ergänzungssatzung umfasst den westlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 42/1. Die Fläche der Ergänzungssatzung in dieser Abgrenzung beträgt insgesamt ca. 785 m². Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Moosbeuren. Im Westen und Norden grenzen Wohngebäude an das Plangebiet. Zudem grenzt im Westen der Wohnweg Flst. Nr. 43 an, über den die Erschließung des Plangebiets erfolgt. Östlich des Geltungsbereichs setzt sich das bisherige gehölzbestandene Gartengrundstück fort. Südlich des Plangebiets befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche.

Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um eine gehölzbestandene Gartenfläche. Diese weist in den Randbereichen mehrere große Obst- und Laubbäume, mehrere Holzlagerungen, ein Gewächshaus, eine Vogelnechtschaukel sowie mehrere Blumenbeete auf. Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich zudem eine Holzhütte mit angebrachten Vogelnist- und Fledermauskasten.

7.2 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 (Stand: 31.01.2025) als Anlage der Begründung enthalten.

Im Rahmen der Gesamtbilanz entsteht durch den Eingriff der Ergänzungssatzung ein Ausgleichsbedarf von 3.362 Ökopunkten (ÖP). Hierunter entfallen 1.365 ÖP auf die Wertveränderung des Schutzgutes „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ sowie 1.997 ÖP auf das Schutzgut „Boden“.

Mit der festgesetzten planexternen Ausgleichsmaßnahme 1 (Pflanzung von sieben Einzelbäumen) wird dem Defizit ein Wertgewinn von insgesamt 3.640 ÖP gegenübergestellt. Die Pflanzung der sieben Einzelbäume erfolgt auf den Flurstücken Nr. 4166 und 4167, Stadt Munderkingen, Gemarkung Munderkingen. Somit werden die erheblichen Beeinträchtigungen vollständig ausgeglichen.

7.3 Artenschutz

Aus der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, die Teil der Umweltinformation (Stand: 30.04.2025) ist, wird folgendes zitiert:

„Für das geplante Wohnhaus muss ein Zwetschgenbaum in der Nähe des Gewächshauses entfernt werden. Dieser besitzt keine Höhlen und kommt lediglich für häufige gehölzbrütende Vogelarten in Betracht. Sofern der Baum außerhalb der Vogelbrutzeit entnommen wird, ist kein Eintreten des Verbotstatbestands gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu erwarten. Das Entfernen von Gehölzen, die ausschließlich häufigen Gehölzbrütern als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen, ist grundsätzlich nicht als verbotsrelevant im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG einzustufen (Trautner et al., 2015). Die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 ist weiterhin erfüllt, weil eine zeitlich vorgezogene Entwicklung auf Landschaftsebene in den letzten Jahren stetig zu einem steigenden Gehölzbestand geführt hat.“

Durch die Nähe zur bestehenden Bebauung sind nur störungsunempfindliche Arten wie Amsel oder Star im Geltungsbereich zu erwarten. Damit ist mit keinen Beeinträchtigungen durch die neu geplante Wohnbebauung zu rechnen.

Da in die bestehende Wohnbebauung, sowie die östlich des Geltungsbereichs bestehenden Habitatbäume nicht eingegriffen wird, ist mit keinen Einschränkungen für vorkommende Brutvögel sowie potenziell vorkommende Fledermausarten zu rechnen. Tiefergehende Untersuchungen sind daher nicht notwendig.“

Reutlingen, den 19.05.2025

Oberstadion, den 19.05.2025

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

Kevin Wiest
Bürgermeister