



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/025/2021	
Sitzung am 22.03.2021	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 6 Einbeziehungssatzung "Münchenreute" - Entwurfsvorstellung 1. Vorstellung und Zustimmung zum Planentwurf 2. Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentl. Belange</p>			
<p>Planungsanlass und Beschreibung der Teilbereiche Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf hat in seiner Sitzung am 22.02.2021 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Münchenreute beschlossen. Das Plangebiet setzt sich aus zwei Geltungsbereichen zusammen, welche sich im Südwesten bzw. Südosten des Ortsteiles Münchenreute befinden.</p> <p>Ziel ist die Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen in den bebaubaren Innenbereich, um somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ortsbildverträglichen Wohngebäuden zur lokalen Bedarfsdeckung zu schaffen.</p> <p>Auf den aktuell landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen ist von den jeweiligen Eigentümern die Schaffung von Einfamilienhäusern geplant. Nachdem die Vorhaben an beiden Standorten von Seiten der Stadt als städtebaulich verträglich erachtet und auch aus sozialen Gründen erwünscht sind, hat die Stadt beschlossen, hier über eine Einbeziehungssatzung Baurecht zu schaffen und so die Errichtung von Wohnbebauung für die junge Generation lokal verwurzelter Familien zu ermöglichen. Die Erschließung ist über das vorhandene Straßennetz gewährleistet.</p> <p>Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen und Bauvorschriften, im Übrigen nach der Eigenart der näheren Umgebung (gem. 34 Abs. 1 BauGB).</p> <p>Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.</p> <p>Gegenstand der Einbeziehungssatzung (§34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB) Mit einer Einbeziehungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche bereits entsprechend geprägt sind.</p> <p>Die einzubeziehenden Flächen, Teilbereich 1 (Flurnummer 421/1 (Teilbereich)) sowie Teilbereich 2 (Flurnummern 462/2 (Teilbereich) und 462/8 (Teilbereich)) sind derzeit nicht bebaut. Die Flächen liegen weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Flächen stellen zudem einen untergeordneten Flächenumfang im Vergleich zu den umgrenzenden bebauten Flächen dar, was Abbildung 1 verdeutlicht.</p> <p>Prägung der einzubeziehenden Fläche Die wesentliche Voraussetzung für den Erlass einer Einbeziehungssatzung ist, dass die einzubeziehenden Flächen eine entsprechende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs aufweisen. Diese Prägung muss in einer Art vorhanden sein, dass nach erfolgter Einbeziehung der gegenständlichen Außenbereichsflächen eine Nutzung nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist. Dafür reicht es nicht aus, dass die einzubeziehenden Flächen an den Innenbereich angrenzen, vielmehr muss es möglich sein, aufgrund der baulichen Nutzung der umgebenden Flächen Rückschlüsse zu ziehen auf die Beurteilbarkeit der</p>			

einzubeziehenden Fläche hinsichtlich § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

34 Abs. 1 BauGB nennt hierzu explizit die Merkmale Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.

Art der baulichen Nutzung

Der einzubeziehende Teilbereich 1 grenzt im Süden, Südosten sowie Norden an den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich (gem. §34 BauGB) von Münchenreute an. Die Bestandsbebauung besteht vor allem aus großzügig durchgrüntem Wohngebäuden. Weiter südlich befinden sich größere landwirtschaftliche Hofstellen bzw. gewerblich genutzte Flächen (Holzverarbeitung). Diese umgrenzenden Flächen weisen einen baulichen Zusammenhang auf. Nach Westen wird die einzubeziehende Fläche von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich begrenzt.

Auch beim Teilbereich 2 weisen die umliegenden Flächen im Nordosten sowie Südwesten einen baulichen Zusammenhang auf. Diese setzt sich aus landwirtschaftlichen Hofstellen mit entsprechend großzügiger Durchgrünung und Wohngebäuden zusammen. Nach Nordwesten und Westen wird der Teilbereich vom nicht zu bebauenden Außenbereich begrenzt.

In beiden Teilbereichen ist die unmittelbare bebaute Umgebung der einzubeziehenden Flächen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung typisch dörflich geprägt und setzt sich aus dem Nebeneinander von Hofstellen, Wohnnutzungen und gewerblicher Nutzung zusammen. Die Fläche ist damit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geprägt von der Nutzungsart „Dorfgebiet“ (gem. 5 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung und überbaute Grundstücksfläche

Für die unmittelbar bebaute Umgebung bestehen weder qualifizierte, einfache noch vorhabenbezogene Bebauungspläne. Im Flächennutzungsplan sind die benachbarten Flächen jeweils als gemischte Bauflächen dargestellt. Die BauNVO legt für Baugebiete allgemeine Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung fest. Für gemischte Bauflächen bzw. Dorfgebiete liegt die maximale GRZ bei 0,6.

Bezüglich des tatsächlich realisierten Maßes der baulichen Nutzung zeigt sich, dass im Teilbereich 1 die GRZ der umliegenden Bebauung unter der Obergrenze von 0,6 liegt. Die einzubeziehende Fläche ist damit geprägt von einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), die unter den zulässigen 0,6 gemischter Bauflächen bzw. eines Dorfgebietes liegt. Nachdem es sich bei der geplanten Bebauung um Wohngebäude handelt, wird die maximale GRZ im Teilbereich 1 auf 0,25 beschränkt, um den aufgelockerten, kleinteiligen Siedlungscharakter der Umgebung fortzusetzen. Im Teilbereich 2 erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 0,35, da hier die umgebende Bebauung dichter ist, was insbesondere den großen Betriebs- und Wohngebäuden der landwirtschaftlichen Hofstellen geschuldet ist.

Zugleich sind die Baugrenzen so gezogen, dass zwar eine gewisse Flexibilität, was die Situierung der Gebäude betrifft, gegeben ist. Jedoch wird Wert daraufgelegt, dass die hinzukommende Bebauung in der Flucht der Bestandsgebäude liegt und im Teilbereich 1 nicht weiter nach Westen sowie im Teilbereich 2 nicht weiter nach Nordwesten hinausragt. Zudem wurde im Teilbereich 2 Wert daraufgelegt, dass die Gebäude nicht näher an landwirtschaftlichen Betrieben im Nordosten rücken, als bereits bestehende Gebäude.

Bauweise

Die Gebäude in der Umgebung der einzubeziehenden Fläche sind geprägt durch ihre zweigeschossige Bauweise und Satteldächer mit Dachneigungen zwischen ca. 20° - 40°.

Erschließung

Die Erschließung, eine weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben gem. §34 Abs. 1 BauGB, ist über die östlich verlaufende Straße „Würzbühl“ (Teilbereich 1) sowie über die „Hasenbergstraße“ (Teilbereich 2) gesichert. Im Falle einer Bebauung des Grundstückes mit der Flurnummer 462/8 (Teilbereich 2) ist die Erschließung (Gewährleistung der Zufahrt an die öffentliche Hasenbergstraße) privatrechtlich zu sichern.

Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung

Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr.1 BauGB)

Der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Münchenreute“ geht ein intensiver Suchprozess der Stadt Aulendorf bezüglich ihrer Ortsteilentwicklung voraus. Die Stadt hat sich bewusst entschieden, dass insbesondere in den kleineren Ortsteilen eine angepasste und vorausschauende Siedlungsentwicklung unverzichtbar ist, um die Charakteristik und Eigenart der Ortsteile zu erhalten und in die Zukunft zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt dem Thema der Ortsteilentwicklung gewidmet und in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung einzelne Bereiche identifiziert, welche für eine bauliche Ergänzung im Sinne der Ortsabrundung in Frage kommen. In den Ortsteilen sollen keine großflächigen Wohnbaugebiete ausgewiesen werden, vielmehr soll durch Innenentwicklungen kombiniert mit bedarfsgerechten, punktuellen Außenentwicklungen die lokale Bedarfsdeckung an Wohnraum erfolgen.

Wie in der Abbildung zu erkennen, waren beide Teilbereiche der gegenständlichen Einbeziehungssatzung auch Gegenstand der Prüfung. Der Teilbereich 1 (in der Abbildung als Entwicklungsfläche 1 bezeichnet) wurde sofort als geeignet eingestuft (Symbol „Daumen nach oben“). Bei dem Teilbereich 2 (als Entwicklungsfläche 2 bezeichnet) stand zunächst ein Fragezeichen, da hier, obwohl grundsätzlich für eine Ortabrundung geeignet, aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben, eine Bebauung erst immissionsschutzfachlich geklärt werden musste. Die hierfür zuständige Fachbehörde des Landratsamtes Ravensburg hat zwischenzeitlich eine Geruchsabschätzung vorgenommen, die zu dem Ergebnis kommt, dass kein diesbezüglicher Konflikt zu erwarten ist.

Damit entsprechen die beiden Teilbereiche der von der Stadt angestrebten städtebaulichen Entwicklung.

Wie dem Lageplan zu entnehmen ist, sind beide Teilflächen räumlich so situiert, dass die planungs-rechtlichen Kriterien der Einbeziehungssatzung gegeben sind: es handelt sich nicht um spornartige Entwicklungen, vielmehr stellt die Einbeziehung eine Lückenschließung bzw. Arrondierung der Siedlungsstrukturen dar. Der sehr spezifische linear geprägte Siedlungscharakter von Münchenreute wird hierbei aufgegriffen. Das Siedlungsgefüge wird in Teilbereichen ergänzt bzw. abgerundet.

Im Flächennutzungsplan sind die beiden Teilbereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (s. Abbildung). Für eine Einbeziehungssatzung ist es jedoch nicht erforderlich, dass die einzubeziehende Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist bei einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan soll im Zuge der nächsten Änderung berichtigt werden.

Ausschluss der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegen nicht vor. Durch die Einbeziehungssatzung bzw. durch die Prägung der einzubeziehenden Flächen durch die umliegende Bebauung entsteht nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht.

Ausschluss von Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BNatSchG genannten Schutzgüter sowie von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 BImSchG (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr.3 BauGB)

Beide Teilbereiche befinden sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten (FFH-, SPA-Gebieten). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen somit nicht vor. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der

Auswirkungen von schweren Unfällen nach

50 Satz 1 BImSchG bestehen, da unmittelbar an das Plangebiet lediglich Wohngebäude und Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung angrenzen.

Planung

Allgemeine Zielsetzung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können im Rahmen der Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Die Steuerungsdichte einer Einbeziehungssatzung ist dabei deutlich geringer, als die Steuerungsdichte eines Bebauungsplans.

Durch die Einbeziehungssatzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbebauung geschaffen. Ziel für beide Teilbereiche ist es, die hinzukommenden Gebäude in den Siedlungskörper zu integrieren, den Ortsrand in seinem Erscheinungsbild zu erhalten sowie wesentliche Grundzüge einer regionaltypischen Bauweise vorzugeben.

Einzelne Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften stellen hierzu ein Instrument zur Schaffung dieser gewünschten Ordnung dar. Neben der Situierung des Baukörpers und der ortsbildverträglichen Dachgestaltung wird durch die grünordnerischen Festsetzungen zugleich der mit dem Bauvorhaben verursachte Eingriff lokal kompensiert. Durch die Festsetzung ist die Herstellung, Pflege und dauerhafte Sicherung rechtsverbindlich. Zugleich dienen die grünordnerischen Festsetzungen aus städtebaulicher Sicht der Eingrünung des Ortsrandes und damit der Akzentuierung der Grenze von Innen- und Außenbereich.

Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung einer GRZ von maximal 0,25 (Teilbereich 1) bzw. 0,4 (Teilbereich 2) ermöglicht die Umsetzung der geplanten Wohngebäude, für die teilweise bereits eine erste Planung vorhanden ist. Das Maß der baulichen Nutzung greift dabei den Dichtegrad der umgebenden Bebauung auf. In Teilbereich 1 ist die nähere Umgebung durch kleine Wohnbauentwicklungen seit den 1950er Jahren geprägt. Teilfläche 1 grenzt an landwirtschaftlich geprägte Flächen mit höherem Dichtegrad an. Nachdem beide Flächen einsehbar sind und den Übergang zum unbebauten Bereich darstellen wird die GRZ auf das erforderliche Minimum begrenzt, um keine zu massive Bebauung an den Ortsrändern zu erhalten.

Mit den Baugrenzen wird dabei die Situierung der Gebäude gesteuert und bewusst darauf geachtet, dass die hinzukommenden Baukörper sich so nah wie möglich an den bestehenden Siedlungsrand befinden und nicht weiter nach Westen (Teilbereich 1) bzw. nach Nordwesten (Teilbereich 2) hinausragen.

Zur Gewährleistung einer ortstypischen und einheitlichen Höhenentwicklung wird im Teilbereich 1 eine maximale Firsthöhe von 8,5 m und im Teilbereich 2 eine maximale Firsthöhe von 10,5 m über Rohfußbodenoberkante (ROK) festgesetzt. Mit diesen Höhen werden die mittleren Firsthöhen der jeweils umliegenden Gebäude aufgegriffen

Unterer Höhenbezugspunkt ist die jeweils zugehörige Erschließungsstraße: die Hauptgebäude dürfen max. 0,3 m über dem nächstgelegenen Bezugspunkt der Erschließungsstraßen (Würzbühl bzw. Hasenbergstraße) liegen. Somit wird gewährleistet, dass sich Baukörper möglichst harmonisch in das Bestandsgelände anpassen und Geländesprünge, Böschungen, Stützmauern etc. vermieden werden. Zugleich kann ein Wasserabfluss innerhalb des Grundstückes weg vom Gebäude ermöglicht werden.

Das zurückversetzte westliche Grundstück der Teilfläche 2 (ca. 850 m²) liegt im Bestand rund 60 cm über dem nächstgelegenen Schnittpunkt mit der Hasenbergstraße. Aus diesem Grund darf hier die ROK 0,7 m über Straßenniveau Hasenbergstraße liegen. (Eine Höhenvermessung liegt nicht vor, daher wird anstelle von absoluten Höhenfestsetzungen der Bezug zum vorhandenen Straßenraum als Bezugspunkt für die Höhenlage der Häuser herangezogen).

Durch eine Festsetzung der maximal zulässigen Wohneinheiten soll gewährleistet werden, dass hier, im Teilort, keine verdichtete Wohnbebauung entsteht, sondern dem Planungsziel der Wohnraumschaffung in Form von Einfamilienhäusern für ortsansässige Familien Rechnung getragen werden kann.

Als Dachform für Hauptgebäude werden nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 40 Grad zugelassen. Dies entspricht der Dachlandschaft der näheren Umgebung sowie der regionaltypischen Bauweise. Dadurch wird erreicht, dass die Ortsrandsituation durch die hinzukommenden Gebäude nicht unterbrochen / negativ beeinträchtigt werden. Es werden keine Dachaufbauten in der Einbeziehungssatzung geregelt, so dass sich die Dachaufbauten der Umgebung anpassen und flexibel gestaltet werden können.

Auf den privaten Grundstücksflächen wird eine Mindestzahl an Einzelbäumen festgesetzt deren Lage variabel ist. Hierzu können auch standorttypische, alte Obstbaumarten verwendet werden. Somit ist eine standortgerechte und dorfverträgliche Mindesteingrünung gewährleistet, welche die Bebauung zum Straßenrand hin und zum Ortsrand hin sanft einbindet.

Die Erschließung des Teilbereiches 1 erfolgt über die östlich verlaufende Straße „Würzbühl“. Die Gebäude des Teilbereiches 2 werden von der „Hasenbergstraße“ aus erschlossen. Im Falle einer Bebauung des Grundstückes mit der Flurnummer 462/8 erfolgt die Erschließung über eine private Zufahrt über das Grundstück mit der Flurnummer 462/2. Diese ist im Zuge des Bauantrages entsprechend privatrechtlich zu sichern.

Für alle Erschließungen muss grundsätzlich die abwassertechnische Entsorgung sichergestellt sein. Die Entwässerung hat – wenn möglich – über ein modifiziertes System zu erfolgen. Vor der abwasser-technischen Erschließung ist die Notwendigkeit von Wasserrechtsverfahren zu prüfen. Werden Rechtsverfahren erforderlich, sind diese frühzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Immissionsschutzfachliche Belange

Im Altortbereich von Münchenreute befinden sich noch einzelne aktive landwirtschaftliche Hofstellen. Aufgrund der Nähe zu den einzelnen Betrieben wurden Seitens des Landratsamtes Ravensburg (Amt für Landwirtschaft) im Vorab eine Geruchsabschätzung durchgeführt. Demnach ist eine Bebauung aus immissionsschutzfachlicher Sicht in beiden Teilflächen möglich.

Darüber hinaus sind bei keiner der Flächen aufgrund umgebender Nutzungen Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes zu erwarten.

Naturschutz und Eingriffsregelung

Bestand

Der erste Geltungsbereich an der Würzbühl Straße fällt leicht in Richtung Nordwesten ab. Es wird gegenwärtig als Acker genutzt und zur Straße hin durch einen schmalen Grünstreifen begrenzt ist, auf dem derzeit im Nordosten des Geltungsbereiches ein Bushäuschen platziert ist. Ca. 70 m westlich verläuft ein Graben. Bei der Teilfläche 2 im Bereich der Hasenbergstraße handelt es sich um Grün-land- bzw. Ackerflächen, die direkt an die Wohnbebauung angrenzen. Es sind keine Bäume oder sonstigen ökologisch hochwertigeren Strukturen innerhalb der Geltungsbereiche vorhanden.

Innerhalb der beiden Teilflächen und in deren Umfeld befinden sich keine amtlich kartierten Biotop und keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), bzw. § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auch keine weiteren Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Rahmen der gegenständlichen Einbeziehungssatzung werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gewährleistet:

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung ökologisch hochwertiger Lebensräume durch die Pflanzgebote
Boden	Abtrag und Bodenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Flächenversiegelung, Begrenzung der Versiegelung auf privaten Flächen durch Festsetzung zulässige GRZ • Verringerung der Flächenversiegelung durch Ausführung von Zu- und Abfahrten sowie Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.)
Wasser	Überdeckung, Schadstoffeinträge	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Versickerungsrate und Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser durch Ausführung der Stellplätze sowie der Zufahrt in wasserdurchlässiger Bauweise • Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers vorrangig über belebte Bodenzonen auf geeignete Flächen (nachrangig über Rigolen oder Sickerrohre)
Klima und Luft	Überbauung	<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Beeinträchtigung auf das Lokalklima durch eine Reduzierung der GRZ und der Versiegelung durch Ausführung der Stellplätze und Zufahrt in wasserdurchlässiger Ausführung
Landschaftsbild/ Erholung	Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Nachdem durch die Satzung Baurecht auf bislang unbebauten Flächen geschaffen wird und die geplante Bebauung einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 14 NatSchG darstellt, besteht das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der „Ökokontoverordnung Baden-Württemberg“ (Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen - ÖKVO). Die für die Berechnung angewandte Methodik ist dem Leitfaden „Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen“ zu entnehmen. Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen des Bauleitplanes entsprechend der geltenden rechtlichen Voraussetzungen abgearbeitet (u. a. Arbeits-hilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, ÖKVO). Während der Bauphase ist das Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ des Landkreises Ravensburg zu berücksichtigen.

Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

Die Bilanzierung der Bestandssituation sowie der Planung für die Biotoptypen innerhalb der zwei Projektgebiete sind in den Tabellen 2 – 7 der Anlage dargestellt.

Bewertung der Bodentypen im Untersuchungsgebiet

In den Tabellen 8 – 11 der Anlage wird die Bilanzierung der Bestandssituation sowie der Planung für die Bodentypen innerhalb des Projektgebietes dargestellt.

Die Bilanz der Bodenbewertung zeigt, dass mit der Umsetzung der Planung im Geltungsbereich 1 ein Defizit von 8.478 Ökopunkten verbunden ist (vgl. Tab. 12)
Die Bilanz der Bodenbewertung zeigt, dass mit der Umsetzung der Planung im Geltungsbereich 2 ein Defizit von 8.681 Ökopunkten verbunden ist (vgl. Tab. 13).

Gesamtbilanz

In der Gesamtbilanz werden die Ökopunkte der Biotoptypenbewertung und der Bodenbewertung zusammengeführt. Diese Zusammenführung der beiden Teilsysteme ergibt einen Gesamtbedarf für den Geltungsbereich 1 von 4.152 Ökopunkten (vgl. Tab. 14).

Für den Geltungsbereich 2 ergibt die Zusammenführung der beiden Teilsysteme einen Gesamtbedarf von 8.204 Ökopunkten (vgl. Tab. 15).

Der ermittelte Ökopunktebedarf von insgesamt 12.356 Ökopunkten soll über externe Ausgleichsflächen oder durch Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Aulendorf erbracht werden. Dies wird im Laufe des Verfahrens konkretisiert und mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ravensburg abgestimmt.

Artenschutz

Im Rahmen von baulichen Eingriffen sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des BNatSchG § 44 zu beachten. Die Verbote sind konkret handlungsbezogen, allerdings muss auf Ebene der Bauleitplanung gezeigt werden, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Konflikte entgegenstehen.

Geltungsbereich 1

Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und besitzt keinerlei Sonderstrukturen, mit Ausnahme einer Stromleitung und eines kleinen Bushäuschens im Nordosten. Insgesamt besitzt sie nur eine geringe ökologische Wertigkeit. Da Gehölze, Gewässer oder magere Vegetationsbestände komplett fehlen, kann ein Vorkommen der meisten planungsrelevanten Arten sicher ausgeschlossen werden. Durch die umliegende Bebauung kommt es zu einer engen Kammerung, daher können auch Brutvögel des Offenlands wie die Feldlerche und der Kiebitz ausgeschlossen werden. Das angrenzende Bushäuschen ist zugig und nicht isoliert und daher nicht als Quartier für Fledermäuse geeignet. Eine Nutzung als Zwischenhangplatz sowie eine Nutzung durch Allerweltsvogelarten wie z.B. den Hausrotschwanz ist potenziell möglich. Sollte die Bushaltestelle verlagert werden, sollte ein etwaiger Abriss daher im Winterhalbjahr erfolgen, bzw. nach einer vorherigen Kontrolle auf geschützte Arten. In der koordinierten Stellungnahme des Landratsamts Ravensburg vom 04.11.2020 wird auf einen Baum im südlichen Geltungsbereich hingewiesen. Bei einer Ortsbegehung am 09.03.2021 wurde dieser nicht mehr auf der Fläche vorgefunden.

Geltungsbereich 2

Es erfolgt ebenfalls eine intensive landwirtschaftliche Nutzung, daher gilt grundsätzlich die gleiche Einschätzung wie zum Geltungsbereich 1. In der koordinierten Stellungnahme des Landratsamts Ravensburg wird auf den östlich angrenzenden Schuppen und auf Gehölze hingewiesen. Eine unmittelbare Beeinträchtigung dieser Strukturen durch das geplante Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da sie außerhalb des Geltungsbereichs liegen und durch einen Feldweg davon getrennt sind. Bei den Gehölzen handelt es sich um zwei Einzelbäume im Hof des Grundstücks. Der Schuppen ist zugig und nicht isoliert. Daher besteht nur eine sehr geringe Eignung für planungsrelevante Arten (Fledermäuse, Brutvögel). Zudem ist durch die Lage nur ein Vorkommen von an den Siedlungsbereich angepassten Arten möglich. Negative Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben können daher mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 22.03.2021.
2. Der Gemeinderat beschließt den Entwurf der Einbeziehungssatzung öffentlich auszulegen und gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher

Belange einzuholen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt die Offenlage öffentlich bekannt zu machen.

Anlagen:

Einbeziehungssatzung „Münchenreute“ – Entwurf Textteil einschl. Begründung

Einbeziehungssatzung „Münchenreute“ – Entwurf Zeichnerischer Teil

Beschlussauszüge für

Bürgermeister

Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 12.03.2021