

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/009/2022	
Sitzung am 24.01.2022	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 5 Einbeziehungssatzung Tannweiler 1. Abwägung Stellungnahmen 2. Satzungsbeschluss</p>			
<p>Sachstand: Planungsanlass und Beschreibung der Teilbereiche Aufgrund des Herantretens eines Bauinteressenten an die Stadt Aulendorf wurde in der Gemeinderatsitzung am 18.10.2021 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Tannweiler beschlossen. Das Plangebiet umfasst einen Teil des Flurstücks 23 entlang des Flurweges, das sich im Nordosten des Ortsteiles Tannweiler befindet und 726 m² groß ist.</p> <p>In der Zeit vom 08.11. bis 10.12.2021 wurde die öffentliche Beteiligung durchgeführt. Die Abwägung der Stellungnahmen ist der Anlage zu entnehmen.</p> <p><u>Gegenstand der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB)</u> Die einzubeziehende Fläche, ist derzeit nicht bebaut, sie liegt weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Fläche stellt zudem einen untergeordneten Flächenumfang im Vergleich zu den umgrenzenden bebauten Flächen dar, was Abbildung 1 verdeutlicht.</p> <p>Prägung der einzubeziehenden Fläche <u>Art der baulichen Nutzung</u> Der einzubeziehende Bereich grenzt im Südwesten und Nordwesten an den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich (gem. § 34 BauGB) von Tannweiler an. Die Bestandsbebauung besteht vor allem aus großzügig durchgrünt Wohngebäuden. Weiter südlich befinden sich im Altort noch einzelne (ehemalige) und teilweise noch aktive landwirtschaftliche Hofstellen. Die umgrenzenden Flächen weisen einen baulichen Zusammenhang auf. Die Fläche ist damit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geprägt von der Nutzungsart „Dorfgebiet“ (gem. § 5 BauNVO). Nach Nordosten wird die einzubeziehende Fläche von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich begrenzt.</p> <p><u>Maß der baulichen Nutzung und überbaute Grundstücksfläche</u> 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.</p> <p>Bezüglich des tatsächlich realisierten Maßes der baulichen Nutzung zeigt sich, dass die GRZ der umliegenden Bebauung überschlägig bei 0,4 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.</p> <p>Bei der Situierung der Baugrenze wurde darauf geachtet, dass keine übermäßigen Geländemodellierungen notwendig werden und nicht in den Talraum des Entwässerungsgrabens, der sich südöstlich des Geltungsbereiches befindet, eingegriffen wird.</p> <p><u>Bauliche Gestaltung</u> Die Gebäude in der Umgebung der einzubeziehenden Fläche sind geprägt durch ihre ein- bis</p>			

zweigeschossige Bauweise und Satteldächer mit Dachneigungen zwischen ca. 20° - 45°.

Erschließung

Die Erschließung, eine weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 34 Abs. 1 BauGB, ist über den Flurweg (= öffentliche Erschließungsstraße) gesichert.

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 „Tannweiler“ 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 dem Lageplan zu entnehmen ist, ist das Plangebiet räumlich so situiert, dass die planungsrechtlichen Kriterien der Einbeziehungssatzung gegeben sind: es handelt sich nicht um spornartige Entwicklungen, vielmehr stellt die Einbeziehung eine Lückenschließung bzw. Arrondierung der Siedlungsstrukturen dar und die bereits bestehende öffentliche Erschließungsstraße (Flurweg) wird genutzt. (Hinweis: entgegen der Darstellung im Luftbild sind die westlich angrenzenden Grünflächen zwischenzeitlich bebaut).

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. 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)

Das Plangebiet befindet 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.

Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

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. Das geplante Wohngebäude soll sich in den bereits bestehenden Siedlungskörper einfügen und durch die Lage am Ortsrand ist besonders auf die Eingrünung und die Wahrung des dörflichen Erscheinungsbildes zu achten.

Einzelne Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften dienen dazu die regionaltypische Bauweise zu erhalten und stellen 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

Die Festsetzung einer GRZ von maximal 0,35 ermöglicht die Umsetzung des geplanten Wohngebäudes, für das teilweise bereits eine erste Planung vorhanden ist. Das Maß der baulichen Nutzung greift dabei den Dichtegrad der umgebenden Bebauung auf. Nachdem die Fläche von Nordwesten und Nordosten her einsehbar ist und den Übergang zum unbebauten Bereich darstellt, wird die GRZ auf das erforderliche Minimum begrenzt, um keine zu massive Bebauung am Ortsrand zu erhalten.

Mit der Baugrenze wird die Situierung des Gebäudes gesteuert und bewusst darauf geachtet, dass der hinzukommende Baukörper sich so nah wie möglich am bestehenden Siedlungsrand befindet und nicht in den Talbereich rund um den südöstlich gelegenen Entwässerungsgraben hineinragt.

Zur Gewährleistung einer ortstypischen und einheitlichen Höhenentwicklung wird eine maximale Firsthöhe von 10 m über Rohfußbodenoberkante (ROK) festgesetzt. Mit dieser Höhe wird die mittlere Firsthöhe der umliegenden Gebäude aufgegriffen. Die ROK wird auf 566,85 m ü. NHN festgelegt, um das Gebäude weitgehend ohne Geländemodellierungen auf dem bestehenden Gelände zu ermöglichen und gleichzeitig den Abfluss des Niederschlags in Richtung Südosten sicherzustellen. Die ROK liegt 70 cm über der mittleren Straßenhöhe (Flurweg) von ca. 566,11 m ü. NHN.

Es sind die Abstandsregelungen gemäß LBO zu beachten. Somit sind die Belange hinsichtlich Nachbarschaftlicher Bebauung, Belichtung, Belüftung, Brandschutz etc. gewährleistet.

Um die Eingrünung nach Norden und Südosten zu gewährleisten wird ein 3,0 bzw. 5,0 m breiter privater Grünstreifen mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzt. Auf diesem ist eine Mindestzahl an Einzelbäumen festgesetzt deren Lage variabel ist. Hierzu können auch standorttypische, alte Obstbaumarten verwendet werden. Zusätzlich sollen 50-60% der Grünfläche mit Sträuchern und Hecken gem. Pflanzempfehlung bepflanzt werden. Somit ist eine standortgerechte und dorferträgliche Mindesteingrünung gewährleistet, welche die Bebauung zum Ortsrand hin sanft einbindet.

Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Zur Gewährleistung einer ortsverträglichen Ausführung wird als Dachform nur das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 20 und 45 Grad zugelassen. Dies entspricht der Dachlandschaft der näheren Umgebung sowie dem regionaltypischen Baustil. Dadurch wird erreicht, dass die Ortsrandsituation durch das hinzukommende Gebäude nicht unterbrochen / negativ beeinträchtigt wird. Dachaufbauten werden in der Einbeziehungssatzung nicht geregelt, so dass diese flexibel gestaltet und der Umgebung angepasst werden können. Ebenso werden Vorschriften für die Einfriedungen erlassen. Diese sollen dorferträglich und möglichst durchlässig sein, damit sie keine visuelle Beeinträchtigung bzw. ökologische Barriere darstellen.

Zur Vermeidung von Konflikten auf den öffentlichen Verkehrsflächen wird die Herstellung von

2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

Sonstiges

Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar eine bestehende öffentliche Erschließungsstraße (Flurweg) an und kann von hier aus an die kommunalen Versorgungseinrichtungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) etc. angebunden werden. Die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung ist somit gewährleistet

Immissionsschutzfachliche Belange

In der direkten Umgebung des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe oder Gewerbebetriebe, durch die es zu immissionsschutzfachlichen Konflikten kommen könnte.

Baugrund

Für den Geltungsbereich liegt kein Baugrundgutachten vor. Aufgrund der Umgebungsbebauung ist davon auszugehen, dass der Baugrund hinsichtlich Gründung/Versickerung geeignet für die geplante Wohnbebauung/-nutzung ist und keine unerwarteten Probleme auftauchen. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens wird dennoch empfohlen. Altlasten und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Naturschutz und Eingriffsregelung

Bestand

Das Plangebiet steigt vom Flurweg aus deutlich an und fällt dann insgesamt in Richtung Südosten zum Entwässerungsgraben hin, der sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet, ab. Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt und ist daher insgesamt eher artenarm. Es sind keine Bäume oder sonstigen ökologisch hochwertigeren Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes und im Umfeld befinden sich keine amtlich kartierten Biotope und keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), bzw. § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg. Im Geltungsbereich befinden sich auch keine weiteren Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Nachdem durch die Satzung Baurecht auf bislang un bebauten 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 durchgeführter 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. Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, ÖKVO). Während der Bauphase ist das Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ des Landkreises Ravensburg zu berücksichtigen.

In der Gesamtbilanz werden die Ökopunkte der Biotoptypenbewertung und der Bodenbewertung zusammengeführt. Diese Zusammenführung der beiden Teilsysteme ergibt einen Bedarf von 3.892 Ökopunkten.

Der ermittelte Ökopunktebedarf von insgesamt 3.892 Ökopunkten wird über die bereits hergestellte und von der Stadt Aulendorf erworbene Ökokontomaßnahme „Moorschutzmaßnahmen im Unteren Tannhauser Ried“, Flurstück 111 der Gemarkung Tannhausen, Aktenzeichen: 421-364.38 mit 200.027 Ökopunkten erbracht.

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.

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und besitzt keinerlei ökologisch hochwertigeren Sonderstrukturen oder Habitate. Insgesamt besitzt sie daher nur eine geringe ökologische Wertigkeit. Da Gehölze, Gewässer oder magere Vegetationsbestände komplett fehlen, kann ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden. Durch die umliegende Bebauung ist eine enge Kammerung vorhanden, daher können auch Brutvögel des Offenlands wie die Feldlerche und der Kiebitz ausgeschlossen werden.

Projektbedingt verursachte negative Beeinträchtigungen sind durch das geplante Vorhaben daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Während der Baumaßnahmen ist der südöstliche Graben mittels eines Bauzauns vor baubedingten Wirkfaktoren, insbesondere vor einem Überfahren, zu schützen, damit mögliche Beeinträchtigungen von Amphibien ausgeschlossen werden können. Da das Gelände abfallend in Richtung des Grabens ist, ist der Bauzaun in einem Abstand von 5 Metern zum Graben aufzustellen. Die Baustelleneinrichtung darf nicht zwischen Geltungsbereich und Graben errichtet werden.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat macht sich die vorliegende Abwägung der Stellungnahmen zur Einbeziehungssatzung „Tannweiler“ zu eigen.
2. Die Einbeziehungssatzung „Tannweiler“ und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 24.01.2022 werden beschlossen.

Anlagen:

1. Einbeziehungssatzung Tannweiler – Abwägung TÖB
2. Einbeziehungssatzung Tannweiler – Textteil vom 24.01.2022
3. Einbeziehungssatzung Tannweiler – Planteil vom 24.01.2022

Beschlussauszüge für

- | | | |
|--|--|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Bürgermeister | <input type="checkbox"/> Hauptamt | |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei | <input checked="" type="checkbox"/> Bauamt | <input type="checkbox"/> Ortschaft |

Aulendorf, den 14.01.2022