

Bürgermeister		Vorlagen-Nr. 40/147/2021/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
22.11.2021	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
21.03.2022	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 4 Einbeziehungssatzung Tannhausen</p> <p>1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen</p> <p>2. Zustimmung zum geänderten Planentwurf</p> <p>3. Erneute Anhörung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung</p>			
<p>Planungsanlass und Beschreibung der Teilbereiche</p> <p>Im Aulendorfer Ortsteil Tannhausen besteht punktueller Wohnraumbedarf in unmittelbarer Angrenzung an den Altort. Die Eigentümer der Flurnummer 249/1 traten an die Stadt mit einer Bauvoranfrage heran. Das Grundstück befindet sich baurechtlich derzeit im Außenbereich. Es besteht für den Ortsteil Tannhausen eine Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 1987. Die gegenständlichen Flächen grenzen unmittelbar an diese Satzung an, befinden sich jedoch derzeit außerhalb.</p> <p>Im Zuge der gegenständlichen Einbeziehung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit der Flächen geschaffen werden, um somit die lokale bedarfsgerechte Nachfrage an Wohnbauflächen decken zu können.</p> <p>Im Zuge einer durchgeführten Betrachtung und Bewertung aller Ortsteile hinsichtlich ihrer potenziellen, kleinteiligen Erweiterungsmöglichkeiten (LARS consult, 2020) wurde dieser Bereich als geeignet für eine Siedlungsentwicklung bewertet, da er unmittelbar an den haufendörflichen Altortbereich von Tannhausen grenzt und hier eine ortsverträgliche Abrundung/Arrondierung der Siedlungsfläche darstellt. Um eine durchgängige Ortsabrundung in diesem Bereich zu schaffen, werden auch die benachbarten Grundstücke (248, 249 je Teilflächen) mit in die gegenständliche Einbeziehungssatzung integriert.</p> <p>Der Geltungsbereich umfasst somit je eine Teilfläche der Flurnummern 248,248/1, 249/2, 249 sowie die Flurnummer 249/1 und hat eine Größe von rund 2.36 ha.</p> <p>Das Areal ist weitgehend eben bzw. steigt etwas nach Norden hin an und wird derzeit als an die Bebauung angrenzende Gartenfläche bzw. landwirtschaftliche Grünlandflächen genutzt.</p> <p>Die Flächen sind Hinterliegerflächen entlang der Tannhauser Straße; der Anschluss an diese Straße ist über bereits im Bestand abgemerkte Zufahrten möglich.</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>Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 22.11.2021 den Aufstellungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung „Tannhausen“ gefasst und den Entwurf der Einbeziehungssatzung gebilligt und beschlossen die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Behörden mit Schreiben vom 12.01.2022 wurden insgesamt 22 Behörden sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sie hatten bis zum 18.02.2022 Zeit sich zu äußern. Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.</p>			

Abwägung der eingegangenen StellungnahmenLandratsamt Ravensburg- Bauleitplanung

„Die Einbeziehungssatzung soll mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Hierzu zählt auch die Erschließung. Zu den Mindestvoraussetzungen einer wegemäßigen Erschließung gehört im Regelfall, dass an das Baugrundstück herangefahren werden kann, d.h. dass das Grundstück für KfZ, besonders auch für solche der Polizei, der Feuerwehr, das Rettungswesen und der Ver- und Entsorgung erreichbar ist.

Das Erfordernis der gesicherten Erschließung soll gewährleisten, dass das Bauvorhaben ohne Missstände durch die Anwohner und die Allgemeinheit genutzt werden kann.

Derzeit ist keine Verkehrsfläche festgesetzt, die den Anschluss an die öffentliche Straße Nr. 24 bewirkt, sondern nur ein Hinweis auf eine „geplante“ Zufahrt eingetragen. Damit ist die Erschließung nicht gesichert. Auch die Aussage in der Begründung, dass die Erschließung auch durch bereits abgemarkte Zuwegungen gesichert ist, kann nicht nachvollzogen werden, da durch eine Abmarkung keine öffentliche Verkehrsfläche entsteht.

Falls ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit nach § 9 Abs. 21 BauGB festgesetzt wird, ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit erforderlich.

Wir empfehlen am Ende von Stichstraße eine Wendemöglichkeit vorzusehen.

Wegen der Gefährdung der übrigen Nutzer sollen Kraftfahrer durch den Verzicht auf Wendemöglichkeiten nicht gezwungen werden, eine Stichstraße regelmäßig rückwärts zu befahren“.

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Gewährleistung der Erschließung wird auf beiden Grundstücken die bislang lediglich als Hinweis dargestellte Zufahrt durch eine Festsetzung „Verkehrsfläche, privat“ ersetzt. Ergänzt wird diese um eine Festsetzung „Geh- und Fahrrecht“, welches per Grunddienstbarkeit dann zu sichern ist, wenn das hinterliegende landwirtschaftliche Grundstück nicht im gleichen Eigentum ist, wie das jeweilige davorliegende Baugrundstück. Gegenwärtig befinden sich die hinterliegenden Grundstücke noch im selben Eigentum (Flst. Nr. 248) bzw. im Eigentum der Familie (249). Um die Zufahrt der landwirtschaftlichen Flächen dauerhaft zu sichern wird folgende Festsetzung in die Satzung mit aufgenommen“ „Geh- und Fahrrecht: Die Erschließung zur Bewirtschaftung der hinterliegenden Flurstücke (248, 249) bedingen Geh- und Fahrrechte zugunsten des jeweiligen Eigentümers. Diese Überfahrtsrechte sind auf einer Mindestbreite von 3,5 m dinglich sowie über Baulast zu sichern, sofern sie nicht im gleichen Eigentum sind wie das südlich vorgelagerte Baugrundstück“. Der Geltungsbereich wird in den Zufahrtbereichen entsprechend erweitert.

Ein „Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit“ sowie die Anlage einer Wendemöglichkeit im Straßenraum wird hingegen für nicht erforderlich erachtet; diese ist im Bedarfsfall auf den Hofflächen möglich. Ein zurückstoßen im Bedarfsfall wird vor dem Hintergrund, dass hier durch die oben getroffenen Regelung des Geh- und Fahrrechts keinerlei Durchfahrtsverkehr besteht als zumutbar erachtet. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die Tannhausener Straße gewährleistet.

Landratsamt Ravensburg – Naturschutz

„Im Nordwesten des geplanten Geltungsbereichs besteht ein Streuobstbestand mit 4 Streuobsthochstämmen, die laut zeichnerischen Teil, Entwurf gerodet werden sollen.

Dieser Streuobstbestand überschreitet die Größe von 1.500 m² und ist somit nach § 33 a Abs. 1 NatSchG geschützt. Eine Umwandlung/Rodung bedarf gemäß § 33 a Abs. 2 NatSchG der Genehmigung.

Wenn die Bestandsbäume nicht erhalten werden können, ist die Bedeutung und Funktion dieses Bestandes im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, sowie auf dessen Bedeutung im Sinne von § 33 a Abs. 2 S. 2 NatSchG zu prüfen.“

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise zur benötigten Genehmigung zur Rodung von Streuobstbestand sowie die Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Hinweise werden nachrichtlich in die Begründung übernommen.

„Wenn die Streuobstbäume nicht erhalten werden können, muss der Verlust durch das entstehende Timelag 1:2 ersetzt werden. Die Ersatzpflanzungen sind auf Flst. Nr. 248 so

vorzunehmen, dass eine erneute Anordnung mit dem angrenzenden Bestand auf Flst. Nr. 244 erreicht wird. Die neuen Hochstämme sollten einen Stammumfang von mind. 16 – 18 cm aufweisen. Der Bestand ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Streuobsthochstämme können als Ausgleich unter 7.3 Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung verrechnet werden.

Totholz mit Höhlungen sollte nach Möglichkeit vor Ort verbleiben.“

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Satzung soll um ein Pflanzgebot ergänzt werden, welches die Ersatzpflanzung der zu rodenden Streuobstbäume in der erforderlichen Mindestqualität verbindlich festsetzt.

Die Anregung zur Bilanzierung und Umsetzung der Streuobstbäume wird zur Kenntnis genommen. Die Bilanzierung wurde gemäß den Anmerkungen überarbeitet und unter 7.3 in die Begründung aufgenommen. Aufgrund des Pflanzabstandes von 10 m wird es nicht möglich sein – bei Rodung sämtlicher Bestandsbäume – den gesamten Baumbestand 2:1 auf Flst. Nr. 248 auszugleichen. Auf dem Flurstück könne maximal 7 Obstbäume ergänzt werden. Durch die Pflanzung von 7 Obstbäumen würde das gesamte Flurstück zur Streuobstwiese umgewandelt werden. Aufgrund dessen kann davon ausgegangen werden, dass trotz eines möglicherweise nicht umsetzbaren 2:1 Ausgleichs, dennoch ein ökologisch ausreichender Ausgleich erbracht werden kann.

Der Hinweis zum Verbleib von Totholz mit Höhlungen wird zur Kenntnis genommen und nachrichtlich in die Begründung übernommen.

Stellungnahme eines Bürgers:

„Wir sind Eigentümer des Flst. Nr. 248 in Tannhausen. Dieses umfasst insgesamt ca. 2.750 m². Im Rahmen der aktuell gültigen Ortsabrundung Tannhausen sind von diesem Flurstück 650 m² durch ein Wohnhaus und eine Garage bebaut. Auf Antrag unsererseits wird die Stadt Aulendorf gebeten die Ortsabrundungen zu erweitern um somit weitere Baufläche auf dem Flurstück 248 zu schaffen.

Die Erweiterung der bebaubaren Grundstücksfläche würde ca. 500 m² betragen. Demzufolge würden ca. 1.600 m² als Grünland/unbebaubare Grünfläche weiterhin erhalten bleiben.

Der üblicherweise, durch die untere Naturschutzbehörde geforderte Grünstreifen zur Ortrandeingrünung stellt für uns eine nachvollziehbare Auflage dar, sowohl aus optischen Gesichtspunkten als auch zum Schutz der bereits bestehenden Habitate.

Dennoch möchten wir mit dieser Stellungnahme darum bitten, von dieser Auflage der unteren Naturschutzbehörde, für das neu zu erschließende Bauland auf dem Flst. Nr. 248 abzusehen.

Der geforderte Grünstreifen müsste sich auf der Nordseite des neuen Bauabschnittes befinden, angrenzend zum weiterhin vorhandenen Grünland. Dies würde bedeuten, dass dieser Grünstreifen nicht bebaut werden könnte. Dieser Umstand würde somit das neue Bauland zusätzlich schmälern und einen frei planbaren Hausentwurf unsererseits stark einschränken.

Eine Verlagerung des Grünstreifens auf das ohnehin weiterbestehende angrenzende Grünland im Norden wäre unsererseits vorstellbar und wünschenswert. Natürlich würden die bereits vorhandenen Obstbäume im Norden unseres Grundstücks erhalten bleiben. Zudem wären wir dazu bereit zusätzliche Bepflanzungen vorzunehmen, sofern dies die untere Naturschutzbehörde oder die Stadt Aulendorf als Auflage benennt.

Aufgrund der oben genannten Gründe bitten wir die untere Naturschutzbehörde von der „Kann“-Bestimmung des geforderten Grünstreifens zur Ortrandeingrünung für das neu geplante Bauland auf dem Flst. Nr. 248 in Tannhausen abzusehen“.

Abwägungsvorschlag:

Der Sachverhalt wurde zwischenzeitlich bereits vorabgestimmt.

Vor dem Hintergrund, dass sich im nördlichen Anschluss an das geplante Baugrundstück (248) eine zusammenhängende Streuobstwiese befindet und notwendige Rodungen im Verhältnis 2:1 auszugleichen sind, kann von der Erfordernis einer zusätzlichen Ortseingrünung abgesehen werden. Das Baufenster soll bis an die Grenze des Geltungsbereichs gezogen werden, um an der Nordseite – unter Berücksichtigung der Abstandsregelungen der LBO – bei

Bedarf z.B. eine Garage errichten zu können.

Eine gute städtebauliche und ökologische Einbindung in die umgebende Landschaft ist dennoch gewährleistet. Allerdings hat diese Herausnahme Auswirkungen auf die Eingriffsbilanzierung; diese soll entsprechend angepasst werden.

Im Detail wird auf die beiliegende Gegenüberstellung der eingegangenen Stellungnahmen und der Abwägungsvorschläge verwiesen.

Die dadurch eingetretenen Änderungen sind im Planteil gelb dargestellt.

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 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.

Gesamtbilanz

In der Gesamtbilanz werden die Ökopunkte der Biotoptypenbewertung und der Bodenbewertung zusammengeführt. Diese Zusammenführung der beiden Teilsysteme ergibt einen Bedarf von 14.273 Ökopunkten.

Der ermittelte Ökopunktebedarf von insgesamt 17.744 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 insgesamt 200.027 Ökopunkten erbracht. Von dieser Ökokontofläche werden die erforderlichen 14.273 Ökopunkte abgebucht.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf macht sich die Inhalte des Abwägungsvorschlages vom 16.02.2022 zu eigen.
2. Dem Planentwurf der Einbeziehungssatzung und örtliche Bauvorschriften „Tannhausen“ in der Fassung vom 21.03.2022 wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Einbeziehungssatzung und örtlichen Bauvorschriften „Tannhausen“ in der Fassung vom 21.03.2022 erneut verkürzt öffentlich auszulegen und die Träger der öffentlichen Belange erneut anzuhören.

Anlagen:

Einbeziehungssatzung Tannhausen – Textteil vom 21.03.2022

Einbeziehungssatzung Tannhausen – Planteil vom 21.03.2022

Abwägungsvorschlag 16.02.2022

Beschlussauszüge für

Bürgermeister
 Kämmerei

Hauptamt
 Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 11.03.2022