



STADT AULENDORF

Bürgermeister		Vorlagen-Nr. 10/014/2022	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
25.04.2022	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
23.05.2022	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
<p>TOP: 13 Einbeziehungssatzung Tannhausen 1. Abwägung der Stellungnahmen aus erneuter Auslegung 2. Satzungsbeschluss</p>			
<p>Ausgangssituation: Anlass und Zweck der Planung 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>			

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am 21.03.2022. Der Gemeinderat hat sich in dieser Sitzung den Abwägungsvorschlag zu eigen gemacht, dem geänderten Planentwurf zugestimmt. Die Planänderungen erforderten eine erneute öffentliche Auslegung und eine erneute Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 28.03.2022 insgesamt 1 Behörde sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sie hatten bis zum 15.04.2022 Zeit sich zu äußern. Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Folgende wesentlichen Stellungnahmen sind eingegangen. Auf den beiliegenden Abwägungsvorschlag wird verwiesen.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen Landratsamt Ravensburg – Bauleitplanung

Als Ermächtigungsgrundlage für das Geh- und Fahrrecht ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu ergänzen. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ermächtigt nur zur Festsetzung einer „Fläche“ für das Geh- und Fahrrecht und nicht dazu, dass dieses dinglich sowie durch Baulast zu sichern ist. Den Hinweis auf die erforderliche Sicherung bitte zu den Hinweisen nehmen.

Wie bereits in der Stellungnahme vom 16.02.2022 mitgeteilt, bitten wir um Abstimmung der Begriffe Grünweg und Grasweg. Nach wie vor steht im Textteil Grasweg und im Plan Grünweg.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Satz „Die Überfahrtsrechte sind innerhalb des dargestellten Korridors auf einer Mindestbreite von 3,5 m dinglich sowie über Baulast zu sichern“ wird aus der Festsetzung herausgenommen und neu unter dem Kapitel 4 „Hinweise“ unter Unterpunkt „Baulast“ aufgeführt.

Die Beschriftung im Planteil wird angepasst und gemäß der Terminologie der Ökokontoverordnung einheitlich in „Grasweg“ geändert.

Wie bereits in der Stellungnahme vom 16.02.2022 mitgeteilt, ist die Festsetzung von Pflanzgeboten außerhalb des Geltungsbereichs nicht zulässig. Festsetzungen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung möglich. D. h. soweit es sich bei dem Bereich auf Flurnummer 248 um den Bereich außerhalb der Satzung handelt, ist die Festsetzung nicht zulässig und zu streichen. Soweit es sich um eine Zuordnung nach § 9 Abs. 1 a BauGB handeln soll, wäre eine entsprechende Zuordnung zu formulieren.

Stellungnahme:

Bei den im Plan dargestellten Baumsymbolen handelt es sich um Bestandsbäume. Die Erfordernisse der tatsächlich erforderlichen Ersatzpflanzungen sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt, da diese abhängig von der späteren Bebauung ist. Vorrangiges Ziel ist der bestmögliche Erhalt der Bestandsbäume. Aus diesem Grund ist nicht bekannt in welchem Umfang und welcher Anzahl tatsächlich Ersatzpflanzungen auf dem nördlichen Bereich des Grundstückes 248 vorgenommen werden müssen. Lage und Größe der erforderlichen Ausgleichsfläche stehen in Abhängigkeit zum tatsächlichen Eingriff und sind noch nicht genau bekannt. Sowohl die Eingriffs- als auch die Ausgleichsfläche befinden sich im privaten Besitz desselben Eigentümers. Nachdem weder Anzahl noch Lage der Ersatzpflanzungen genau begrenzt sind erschien eine klar definierte baurechtliche Zuordnung für diese Maßnahme als nicht erforderlich, vielmehr wurde es als ausreichend angesehen, dass das Erfordernis der Ersatzpflanzungen in den Unterlagen klar formuliert ist. Aus diesem Grund wurde davon abgesehen, die Maßnahme zuzuordnen. Um den Rechtsempfehlungen des Landratsamtes zu entsprechen, soll nun jedoch die Zuordnungsfestsetzung mit in die Satzung aufgenommen werden, um den baurechtlichen Erfordernissen Rechnung zu tragen.

In einer Ergänzungssatzung dürfen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB nur „einzelne“ Festsetzungen getroffen werden. Der Bereich muss von der angrenzenden Bebauung bereits ausreichend geprägt sein. Vorliegend werden jedoch umfangreichen Festsetzungen getroffen. Wir

empfehlen, den Umfang der Festsetzungen zu reduzieren.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Sachverhalt ist bekannt. Nachdem die Stadt an dieser Stelle zum einen städtebauliche Missstände vermeiden will und ein Großteil der Festsetzungen der Eingrünung/Ausgleichserfordernis geschuldet ist, wird am Festsetzungsumfang festgehalten.

Landratsamt Ravensburg - Naturschutz

Bei der Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet (vgl. Seite 27) wird im Bestand von einer 2.339 m² großen Fettwiese ausgegangen. Auf der nördlich des Geltungsbereichs bestehenden Wiese befinden sich auf einer Fläche von 1.278 m² bereits Streuobsthochstamm-bäume. Deshalb kann hier nicht eine Fettwiese mit Aufwertung zum Streuobstbestand bilanziert werden. Es wird angeregt sowohl im Bestand als auch in der Planung lediglich die Pflanzung der Einzelbäume zu bilanzieren:

7 Bäume x 6 ÖP (Biotoptyp 33.41) x 65 cm (StU) = + 2.730 ÖP, anstatt 1.278 m² Fettwiese im Bestand.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Es wurde bei der bisherigen Berechnung davon ausgegangen, dass durch die Anlage der Streuobstwiese auch die Bewirtschaftung/Nutzung der Wiese zunehmende extensiviert und somit im Bestand aufgewertet wird. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung soll entsprechend der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde angepasst werden

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die vorgeschlagenen Änderungen haben Auswirkungen auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Der ermittelte Ökopunktebedarf betrug 17.744 Ökopunkte. Der Ökopunktebedarf erhöht sich nun auf 19.205 Ökopunkte. Der ermittelte Ökopunktebedarf von insgesamt 19.205 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 19.205 Ökopunkte abgebucht.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf macht sich die Inhalte des Abwägungsvorschlages vom 25.04.2022 zu eigen.
2. Die Einbeziehungssatzung „Tannhausen“ und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25.04.2022 werden beschlossen.

Anlagen:

Abwägungsvorschlag in der Fassung vom 25.04.2022

Einbeziehungssatzung „Tannhausen“, zeichnerischer Teil in der Fassung vom 25.04.2022

Einbeziehungssatzung „Tannhausen“, Textteil mit Begründung in der Fassung vom 25.04.2022

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 12.05.2022