

Begründung

Entwurf

Ergänzungssatzung „Am Hochberg“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil in Lauterach

Gemeinde Lauterach, Alb-Donau-Kreis

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung „Am Hochberg“ wird die bislang im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegende Teilfläche des Grundstückes Flurstück. Nr. 2299 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Lauterach (Innenbereich gemäß § 34 BauGB) einbezogen und die bisherige Grenze zwischen dem planungsrechtlichen „Innenbereich“ und „Außenbereich“ geringfügig verschoben.

2. Erfordernis für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Anlass für die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Am Hochberg“ ist der Wunsch des Grundstückseigentümers (Flurstück Nr. 2299, Gemeinde Lauterach) ein Wohngebäude zur Eigennutzung zu errichten. Das projektierte Wohngebäude befindet sich im Außenbereich. Aus diesem Grund ist die Aufstellung einer Ergänzungssatzung erforderlich, mit dieser die Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden. 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 im Westen von Lauterach, westlich der Straße „Am Hochberg“ errichtet. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Hochberg“ bzw. den davon abzweigenden land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsweg Flurstück Nr. 2302.

3. Plangebiet

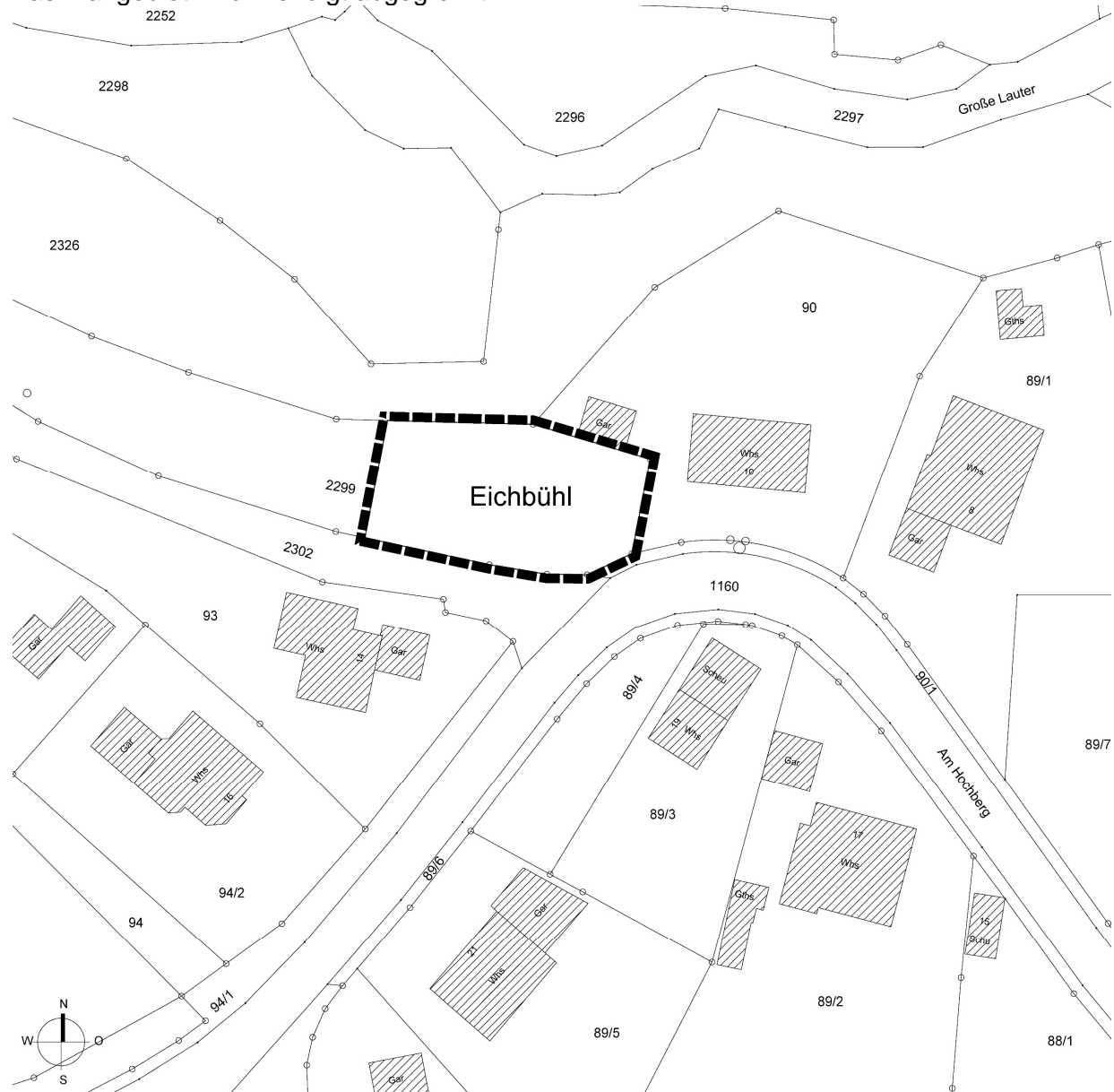
Die Ergänzungssatzung umfasst Teile des Grundstückes Nr. 2299.

Die Fläche der Ergänzungssatzung in dieser Abgrenzung beträgt insgesamt ca. 600 m². Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am westlichen Ortsrand von Lauterach. Im Süden und Osten schließt die bestehende Wohnbebauung, sowie die Straße „Am Hochberg“ an das Plangebiet an. Westlich des Plangebiets schließt eine Wiesenfläche mit einer dahinterliegenden Waldfläche an. Im Norden grenzt ebenfalls eine Waldfläche an das Plangebiet an. In diesen wird trotz des Bauvorhabens nicht eingegriffen. Eine Rücknahme des Waldrandes oder ein Umbau in Niederwald findet nicht statt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Wiesenfläche mit Gehölzstrukturen, die an den land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsweg Flurstück Nr. 2302 angrenzen. Das geplante Gebäude wird nördlich des Gehölzbestandes errichtet. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Hochberg“ bzw. den davon abzweigenden land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsweg Flurstück Nr. 2302.

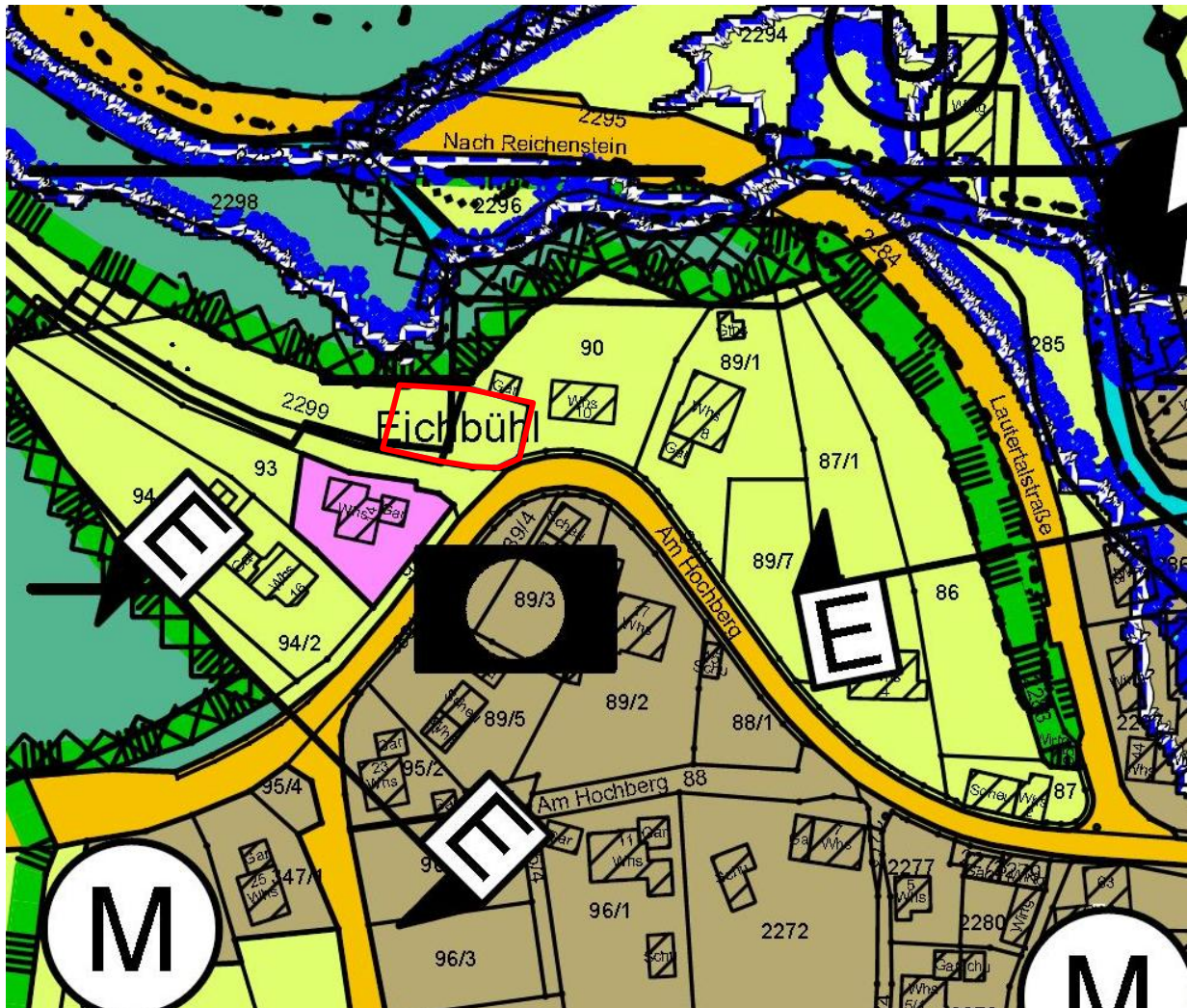
Das Plangebiet überlagert in Gänze das FFH-Gebiet „Großes Lautertal und Landgericht“ (Schutzgebietsnummer: 7622341) sowie im westlichen Bereich das Vogelschutzgebiet „Täler der Mittleren Flächenalb“ (Schutzgebietsnummer: 7624441). Um etwaige Auswirkungen hierauf aufzuzeigen, fand eine FFH-Verträglichkeitsprüfung statt.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:



4. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mundrkingen (rechtsverbindlich seit 08.05.2012) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Fortschreibung entsprechend der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Ergänzungssatzung zu berichtigen.



Flächennutzungsplan vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen, unmaßstäblicher Ausschnitt

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Aufgrund der flächenmäßig kleinen Einbeziehung einer Teilfläche (ca. 600 m²) des Flurstücks Nr. 1014 in den Innenbereich, sind keine nachteiligen städtebaulichen, siedlungsstrukturellen oder umweltrelevanten Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Daher wird bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen. Die Ermittlung der relevanten Umweltbelange wurden durchgeführt und sind in Form einer Umweltinformation der Begründung beigelegt.

Aus dem Bericht vom 26.05.2023 wird folgendes zitiert:

„Die geplante Bebauung führt zu einer Versiegelung von Böden und somit zum Verlust von Bodenfunktionen. Diese weisen eine mittlere Bedeutung auf. Zudem kommt es zu einem Verlust einer Fettwiese und Feldhecke.

Im Rahmen der Ergänzungssatzung ist durch den Bau des Wohngebäudes sowie einer Zufahrt und sonstigen Nebenflächen von einer Neuversiegelung von insgesamt 295 m² auszugehen.

Bei Niederschlagsereignissen tritt aufgrund der neuen Versiegelungen eine Erhöhung des Oberflächenabflusses ein, da das Niederschlagswasser nicht versickern kann. Eine erhebliche Verringerung der Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme nicht zu befürchten.

Aufgrund der geringen Größe ist der Geltungsbereich als Kaltluftentstehungsfläche nicht von

Bedeutung. Erhebliche Beeinträchtigungen der Kaltluftströmungen sind nicht zu erwarten. Die Ergänzungssatzung sieht den Bau eines Wohngebäudes vor. Da dieses direkt an bestehende Bebauung angrenzt und das Gebiet nur von wenigen Standorten aus einsehbar ist, sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds zu erwarten.

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 als Anlage der Begründung enthalten.

Im Rahmen der Gesamtbilanz entsteht durch den Eingriff der Ergänzungssatzung ein Defizit von -9.643 Ökopunkten (ÖP). Hierunter entfallen -5.735 ÖP auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ sowie -3.908 ÖP auf das Schutzgut „Boden“.

Mit der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme 1 (A1), der Pflanzung einer Feldhecke außerhalb des Geltungsbereichs auf dem Flurstück Nr. 2299 und der Ausgleichsmaßnahme 2 (A2), der Pflanzung von Bäumen außerhalb des Geltungsbereichs auf dem Flurstück Nr. 2299, wird dem Defizit ein Wertgewinn von insgesamt 2.184 ÖP gegenübergestellt. Die Kompensation des verbleibenden Ausgleichsbedarfs von 7.459 ÖP erfolgt voraussichtlich durch Zukauf von Ökopunkten. Dies wird bis zum Satzungsbeschluss konkretisiert.

Artenschutz

Aus der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, die Teil der Umweltinformation vom 26.05.2023 ist, wird folgendes zitiert:

„Vögel

Die potenziellen Brutstätten von Uhu und Wanderfalke liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Unter der Voraussetzung, dass keine Eingriffe in den an den Geltungsbereich angrenzenden Wald vorgesehen sind, z. B. zur Einhaltung des Waldabstands, ist eine direkte Inanspruchnahme der Lebensstätte und somit das Töten und Verletzen von Individuen und eine Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht zu erwarten. Die im Rahmen der geplanten Bauarbeiten entstehenden Lärmemissionen können jedoch während der Brutzeit von Uhu und Wanderfalke zu erheblichen Störungen führen, welche zu einer Aufgabe der Niststätte führen können. Zur Vermeidung von erheblichen Störungen sind Bauarbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Art zulässig. Da unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich weitere Gebäude bestehen, ist nicht davon auszugehen, dass der Bau des Einfamilienhauses anlagebedingt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Lebensraums des Uhus oder Wanderfalkens führt.

Es kommt zu einem Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehölzbrütender Vogelarten durch die Überplanung der Hecke im südlichen Geltungsbereich. Das auf den Stock setzen der Hecke wurde außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt. Das Töten und Verletzen von Vögeln gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Rahmen der Schnittmaßnahmen kann somit ausgeschlossen werden.

Der Verlust der Hecke führt zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln. Es kommt zu einem Verstoß gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3. Zur Vermeidung des Verbotstatbestands ist daher die Neupflanzung einer Hecke notwendig. Dies wird im Herbst 2023 entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 2299 außerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt. Das vorzeitige auf den Stock setzen der Hecke ist nicht grundsätzlich als verbotstatrelevant einzustufen, da dies einer Pflegemaßnahme entspricht. Somit ist erst bei Rodung der Wurzelstöcke von einem Verlust des Lebensraumes und somit von erheblichen Beeinträchtigungen von Vögeln auszugehen.

Fledermäuse

Für Fledermäuse ist das Plangebiet als Nahrungsgebiet geeignet, diese Funktion wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Am unmittelbar angrenzenden Waldrand können Quartiere von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Da abgesehen von einem Rückschnitt der in den Geltungsbereich hineinragenden Äste keine flächigen Eingriffe in den Wald zu erwarten sind, ist nicht von einem Verlust von Quartieren auszugehen. Eine Störwirkung durch die geplante Bebauung ist bei Einhaltung der in Kap. 5.1 genannten Maßnahmen zur Beschränkung der Beleuchtung nicht zu erwarten.

Haselmaus

Es kommt zu einem Verlust von potenziellen Lebensräumen der Haselmaus durch die Überplanung der Hecke im südlichen Geltungsbereich. Das auf den Stock setzen der Hecke wurde außerhalb der Aktivitätsphase der Haselmaus durchgeführt. Das Töten und Verletzen der Haselmaus gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Rahmen der Schnittmaßnahmen kann somit ausgeschlossen werden. Da aufgrund des bereits erfolgten Rückschnitts die Habitatqualität temporär stark beeinträchtigt wurde, ist nicht davon auszugehen, dass die Hecke in diesem Jahr der Haselmaus als Lebensraum zur Verfügung steht. Daher ist auch bei Rodung der Wurzelstöcke während der Winterruhe der Haselmaus nicht vom Töten und Verletzen der Art auszugehen.

Der Verlust der Hecke führt zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Haselmaus. Es kommt zu einem Verstoß gegen das Beschädigungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3. Zur Vermeidung des Verbotstatbestands ist daher die Neupflanzung einer Hecke notwendig. Dies wird im Herbst 2023 entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 2299 außerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt. Das vorzeitige auf den Stock setzen der Hecke ist nicht grundsätzlich als verbotstatrelevant einzustufen, da dies einer Pflegemaßnahme entspricht. Somit ist erst bei Rodung der Wurzelstöcke von einem Verlust des Lebensraumes und von erheblichen Beeinträchtigungen der Haselmaus auszugehen.

Moose

Unter der Annahme, dass keine Eingriffe in den Wald erfolgen, sind keine Beeinträchtigungen des Grünen Besenmooses zu erwarten.

Frauenschuh

Beeinträchtigungen des Frauenschuhs sind nicht zu erwarten.“

FFH-Verträglichkeitsprüfung

Die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH- und Vogelschutzgebietes wurde eingehend geprüft. Zudem wurden einfache Maßnahmen zur Konfliktvermeidung erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind in einer gesonderten Unterlage dargestellt. Aus der FFH-Verträglichkeitsprüfung vom 25.05.2023 wird folgendes zitiert:

„Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele sind unter der Annahme, dass keine forstlichen Maßnahmen zur Einhaltung des Waldabstands gem. § 4 Abs. 3 LBO notwendig werden, und der in Kapitel 8 genannten Maßnahmen nicht zu erwarten. Sollten zur Wahrung der Abstandspflicht Gehölzrodungen oder ein Waldumbau notwendig werden, so ist die Beeinträchtigung der Lebensräume und Arten der FFH-Richtlinie erneut zu beurteilen.“

Geruchsimmissionen

Die Beurteilung über etwaige Geruchsemissionen von Tierhaltungen (Flurstück Nrn. 348 und 2292), ob diese zu einer relevanten Geruchsbelastung im Plangebiet führen, erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

Reutlingen, den 23.06.2023

Lauterach, den 23.06.2023

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

Bernhard Ritzler
Bürgermeister