

GEMEINDE NEUHAUSEN OB ECK ORTSTEIL SCHWANDORF

04

Begründung

zur

Abrundungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften

"Unterschwandorf 21"

Fassung zur erneuten Offenlage

Inha	Itsverzeichnis Seit	te
1.	Anlass, Ziel und Zweck	.1
2.	Rechtsgrundlagen	.1
	2.1. Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich gem. § 34 und § 35 BauGB	.1
	2.2. Städtebauliche Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB	.2
	2.3. Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB	.2
3.	Plangebiet	.4
	3.1. Lage im Raum	.4
	3.2. Abgrenzung des Geltungsbereichs	.4
	3.3. Vorhandene Nutzungen	.5
	3.4. Erschließung	.6
	3.5. Vorhandene Emissionen	.6
4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation und übergeordnete Planungen	.6
	4.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	
	4.2. Regionalplanung	
	4.3. Flächennutzungsplanung	
	4.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte	.8
5.	Verfahren	10
6.	Natur- und Artenschutz	10
	6.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10
	6.2. Eingriffs- Ausgleichbilanzierung	10
	6.3. Artenschutz	15
7.	Satzungsinhalte	15
	7.1. Geltungsbereich und Zulässigkeit von Vorhaben	15
	7.2. Textliche und zeichnerische Festsetzungen	16
	7.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	16
	7.2.2 Örtliche Bauvorschriften	17

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1 Lage des Plangebiets in Schwandorf	4
Abb. 2 Geltungsbereich der Abrundungssatzung	
Abb. 3 Luftbildaufnahme des Plangebiets	5
Abb. 4 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Schwarzwald-Baar- Heuberg	7
Abb. 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen.	8
Abb. 6 Schutzgebiete der Natur- und Landschaft	9
Abb. 7 Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete	9
Abb. 8 Bestand Biotoptypen	11
Abb. 9 Planung Biotoptypen	12

1. Anlass, Ziel und Zweck

Die Gemeinde Neuhausen ob Eck mit rund 4.000 Einwohnern liegt im badenwürttembergischen Landkreis Tuttlingen. Der Gemeinde Neuhausen ob Eck gehören seit Verwaltungsreform von 1973 weiterhin die beiden Ortsteile Worndorf und Schwandorf an, wobei Schwandorf sich wiederum in die Gemeindeteile Oberschwandorf, Unterschwandorf, Volkertsweiler und Holzach gliedert.

Die Abrundungssatzung "Unterschwandorf 21" umfasst ein Grundstück im gleichnamigen Ortsteil, östlich des Worndorfer Weges. Das Grundstück befindet sich in Ortsrandlage und dessen rückwärtiger, nördlicher Grundstücksteil im planungsrechtlichen Außenbereich. Um eine bessere bauliche Grundstücksausnutzung zu gewährleisten, fasste der Gemeinderat – auf Anfrage der Bauherren – den Grundsatzbeschluss, das Flurstück 2606 per Satzung vollständig dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Mit dieser Abrundungssatzung soll im nördlichen Bereich des Grundstücks Baurecht zur Errichtung eines weiteren Wohnhauses, an Stelle eines bisher bestehenden Ökonomiegebäudes, geschaffen werden.

Ziel der Abrundungssatzung ist es, eine städtebauliche Abrundung des Ortsteils Unterschwandorf, bei gleichzeitiger Schaffung von Bauland für weitere Wohnbebauung auf einem bereits erschlossenen und hierfür geeigneten Grundstück zu schaffen. Somit leistet die Gemeinde einen Beitrag zur Deckung des steigenden Bedarfs an Wohnraum. Mit der Abrundungssatzung wird weiterhin dem Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Tuttlingen Rechnung getragen, der die gesamte Grundstücksfläche bereits als gemischte Baufläche ausweist.

Durch Zuordnung des Grundstücks zum Innenbereich gilt für dieses der Einfügungsgrundsatz gem. § 34 BauGB, nach dem ein Vorhaben zulässig ist, "wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenarten seiner näheren Umgebung einfügt". Somit, sowie durch ergänzende textliche Festsetzungen, soll gesichert werden, dass sich die zusätzliche Bebauung an ihre unmittelbare Nachbarschaft und das Ortsbild anpasst.

2. Rechtsgrundlagen

2.1. Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich gem. § 34 und § 35 BauGB

Zur Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben unterscheidet das Baugesetzbuch (BauGB) in den §§ 29 ff. zwischen

den Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes,

- den Vorhaben "im Zusammenhang bebauter Ortsteile" (dem sogenannten "Innenbereich") gem. § 34 BauGB
- sowie den Vorhaben im "Außenbereich" gem. § 35 BauGB.

Während im Innenbereich bauliche Anlagen zulässig sind, sofern sie den Einfügungsgrundsatz erfüllen, ist die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich deutlich eingeschränkter. Im Außenbereich sind lediglich die sogenannten "privilegierten Vorhaben" gem. § 35 Abs. 1 BauGB sowie im Einzelfall die "sonstigen Vorhaben" nach § 35 Abs. 2 BauGB realisierbar.

Die Errichtung eines Wohnhauses, auf welche die vorliegende Satzung abzielt, ist somit nur im Innenbereich und unter Einhaltung des Einfügungsgrundsatzes zulässig. D.h., das Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein. Weiterhin sind die Anforderungen an gesunde Wohnund Arbeitsverhältnisse zu wahren und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (§ 34 Abs. 1 BauGB).

2.2. Städtebauliche Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB

Die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich ist durch die Gemeinden unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen und in gewissen Maßen steuerbar. § 34 Abs. 4 BauGB ermächtigt die Gemeinden folgende Arten von Innenbereichssatzungen zu erlassen, sofern die entsprechenden Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB gegeben sind:

- Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB):
 - Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile.
- Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB):
 - Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.
- Abrundungssatzung / Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB):

Einbezug einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

2.3. Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

Im vorliegenden Fall beabsichtigt die Gemeinde einen Grundstücksteil in Ortsrandlage dem Innenbereich zuzuordnen, wobei es sich um den klassischen Fall einer Abrundungssatzung handelt. Die Prägung der Außenbereichsfläche durch den angrenzenden Innenbereich im

Hinblick auf die Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) ist gegeben. Die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale können somit für die Bebaubarkeit der zuzuordnenden Außenbereichsfläche entnommen werden.

Die weiteren Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB,

- dass das Vorhaben mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss,
- dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird,
- dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe
 b genannten Schutzgüter bestehen,

sind ebenfalls erfüllt.

Aus diesem Grund erlässt die Gemeinde Neuhausen ob Eck die vorliegenden Abrundungssatzung.

Mit der Abrundungssatzung regelt die Gemeinde für die bisher unbebaute (bzw. im vorliegenden Fall nur durch Nebenanlagen bebaute) Fläche im Außenbereich die planungsrechtliche Situation grundlegend neu.

Der Teil eines Grundstücks in unmittelbarer Nähe des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird dem unbeplanten Innenbereich zugeschlagen und ist durch Erlass der Satzung als Baugrundstück zu werten. In Folge kann das Grundstück nach § 34 BauGB entsprechend der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung und den zusätzlichen Festsetzungen der Satzung bebaut werden. Durch Anwendung des Instruments der Abrundungssatzung schafft die Gemeinde das erforderliche Baurecht ohne die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens. Eine Anwendung des § 35 BauGB ist mit Inkrafttreten der Abrundungssatzung innerhalb des Geltungsbereichs nicht mehr möglich.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst neben dem nördlichen Teilbereich des Flurstücks 2606, der dem Innenbereich zugeordnet werden soll, auch den bereits im Innenbereich befindlichen südlichen Teilbereich des Grundstücks. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs um das gesamte Grundstück erfolgt, um dies vollständig städtebaulich neu zu ordnen. Im vorliegenden Fall wird daher eine Kombination aus Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB erlassen. Da es sich bei dem Part der Klarstellungssatzung lediglich um die Sicherung des Bestandes handelt und das wesentliche Ziel der vorliegenden Satzung die Zuordnung des nördlichen Teilbereichs in den Innenbereich ist, lautet der Titel lediglich "Abrundungssatzung". Ebenso wird im Rahmen des Satzungstextes und der Begründung weitestgehend ausschließlich der Begriff der Abrundungssatzung verwendet, wobei damit stets die gesamte Satzung und der gesamte Geltungsbereich zu verstehen sind.

3. Plangebiet

3.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Neuhausen ob Eck befindet sich im Landkreis Tuttlingen, ca. 10 km östlich der Kreisstadt Tuttlingen und etwa 30 km südöstlich des Oberzentrums Villingen-Schwenningen. Neuhausen ob Eck liegt auf dem Höhenzug der Hegaualb, einem südlichen Ausläufer der Schwäbischen Alb, auf ca. 770 m Höhe.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Schwandorf (Gemeindeteil Unterschwandorf) der Gemeinde Neuhausen ob Eck und trägt die Anschrift "Unterschwandorf 21".



Abb. 1 Lage des Plangebiets in Schwandorf
Quelle: OpenStreetMap, Zugriff 13.11.2019

3.2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung entspricht der Abgrenzung des Flurstücks 2606. Südlich / südöstlich an das Plangebiet schließen weitere von Wohn- und Nebengebäuden bebaute Grundstücke an das Plangebiet an. Westlich wird das Plangebiet durch einen Weg erschlossen. Im Übrigen grenzt das Grundstück an die freie Landschaft in Form von Grün- und Freiflächen an. Das Plangebiet stellt einen Übergangsbereich der Ortslage zum Außenbereich dar.

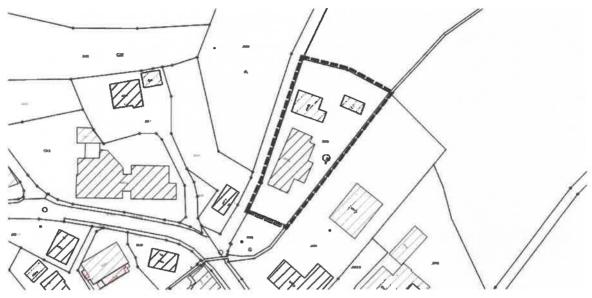


Abb. 2 Geltungsbereich der Abrundungssatzung

Quelle: ALK der Gemeinde Neuhausen ob Eck, Stand 13.11.2019

3.3. Vorhandene Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich derzeit ein Wohnhaus sowie nördlich dessen zwei Nebenanlagen. Im Übrigen ist das Grundstück geprägt von Freiflächen, welche als Grünflächen und Nutzgarten angelegt sind.



Abb. 3 Luftbildaufnahme des Plangebiets

Quelle: Gemeinde Neuhausen ob Eck, 13.11.2019

3.4. Erschließung

Erschlossen wird das Plangebiet über die Straße "Unterschwandorf", welche als Kreisstraße K5941 gleichzeitig die Hauptverkehrsachse durch den Gemeindeteil Unterschwandorf bildet. Die Straße bildet mehrere gleichnamige Abzweigungen. Eine dieser Abzweigungen, auch "Worndorfer Weg" genannt, bildet die direkte Grundstückszufahrt auf westlicher Seite.

3.5. Vorhandene Emissionen

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage und, wie bereits erwähnt, in der Nachbarschaft weiterer Wohnbebauung. Lärmemissionen, z.B. durch Betriebe, welche für das Plangebiet von Bedeutung sein könnten, bestehen in der Umgebung nicht.

Rund 7 km östlich des Plangebiets befindet sich der Flugplatz Neuhausen ob Eck, dessen An- und Abflugsektor das Plangebiet mit einem Abstand von etwa 900 m nördlich tangiert. Beeinträchtigungen des Ortsteils Unterschwandorf durch entsprechende Emissionen des Anund Abflugsektors sind bisher nicht in Erscheinung getreten. Es obliegt den Bauherren, bei Bedarf entsprechende Schallschutzmaßnahmen an ihrem künftigen Wohngebäude vorzunehmen.

Im nahen Umfeld des Plangebiets befinden sich – wie durch die dörfliche Struktur mit Gemengelage aus Wohnen und Landwirtschaft üblich – bestandsgeschützte Althofstellen sowie aktive landwirtschaftliche Hofstellen, von welchen landwirtschaftstypische Emissionen (Lärm, Staub, Geruch etc.) ausgehen können. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Emissionen auf den Geltungsbereich der Abrundungssatzung sind jedoch nicht zu erwarten.

Im vorliegenden Fall wird auf einem bereits bewohnten Grundstück Baurecht für ein weiteres Einfamilienwohnhaus geschaffen. Die Situation im Hinblick auf Emissionen umliegender Betriebe wird somit nur unwesentlich verändert. Der Betrieb ist aufgrund dieser schon vorhandenen Wohnbebauung sowie der weiteren Wohnbebauung im Umfeld bereits zu erhöhter Rücksichtnahme verpflichtet. Umgekehrt sollten sich jedoch auch die Bewohner des dörflich geprägten Bereiches möglicher Emissionen von Tierhaltungen etc. bewusst sein.

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation und übergeordnete Planungen

4.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der nicht durch einen Bebauungsplan überplant ist.

Das Fl.st. 2606 wird planungsrechtlich derzeit in seinem südlichen Teil nach § 34 BauGB (Innenbereich) und in seinem nördlichen Teil nach § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt. In

Folge kann eine Wohnbebauung im nördlichen Bereich nicht genehmigt werden, da die Voraussetzungen einer Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB nicht vorliegen.

Aus diesem Grund macht die Gemeinde von dem Instrument der Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Gebrauch. Mit der Abrundungssatzung wird das betroffene Gebiet als Außenbereichsfläche dem Innenbereich zugeordnet. Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird somit die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben nach dem Einfügungsgrundsatz des § 34 BauGB erfolgen.

4.2. Regionalplanung

Regionalplanerisch ist die Gemeinde Neuhausen ob Eck dem Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg zugeordnet.

Die Raumnutzungskarte des Regionalplanes weist den Geltungsbereich der Abrundungssatzung als Siedlungsfläche aus. Das Satzungsgebiet befindet sich weiterhin im Übergangsbereich zu einem "schutzbedürftigen Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft" (Vorrangflur). Innerhalb des Plangebiets der Abrundungssatzung befinden sich bereits vor Inkrafttreten der Satzung verschiedene Gebäude. Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung wird ausschließlich zu privaten Zwecken, als Wohngrundstück mit Nebenanlagen und Gartenbereich, genutzt. Landwirtschaftliche Nutzung besteht im Plangebiet nicht mehr. Landwirtschaftliche Böden werden im Zuge der Abrundungssatzung ebenfalls nicht überplant, sodass den Belangen der Landwirtschaft und des Erhalts guter landwirtschaftlicher Böden ausreichend Rechnung getragen wird. Das Vorhaben ist somit mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.



Abb. 4 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Schwarzwald-Baar-Heuberg

Quelle: Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg, 2019

4.3. Flächennutzungsplanung

Neuhausen ob Eck gehört der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen an, welcher unter anderem die Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung im Verwaltungsraum obliegt. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen, erlassen im Jahr 1980 und zwischenzeitlich sechsmal fortgeschrieben, weist das Plangebiet als gemischte Baufläche aus. Das Vorhaben ist somit mit den Inhalten der Flächennutzungsplanung vereinbar.



Abb. 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen

Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen, 2019

4.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Unterschwandorf. Schutzgebiete der Natur- und Landschaft sind durch die Satzung nicht berührt.

Wie der nachfolgenden Karte zu entnehmen ist, befinden sich nordöstlich und südwestlich der Ortslage Offenlandbiotope und Landschaftsschutzgebiete. Die Aufstellung der Abrundungssatzung nimmt darauf jedoch keinen Einfluss.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet im Geltungsbereich des Naturparks "Obere Donau". Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 der Naturparkverordnung vom 14.06.2005, ergänzt am 23.03.2018, bedürfen Handlungen, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen können, gemäß § 5 Abs. 1 der Naturparkverordnung der Erlaubnis. Gemäß § 2 Abs. 5 der Naturparkverordnung gilt der Schutzzweck aus § 3 der Naturparkverordnung nicht für Erschließungszonen. Der geplante Geltungsbereich der Abrundungssatzung wird im Flächennutzungsplan als "gemischte Baufläche (M) Bestand" ausgewiesen. Laut § 2 Abs. 5 Nr. 4 der Naturparkverordnung handelt es sich somit um eine Erschließungsfläche. Eine Erlaubnis nach der Naturparkverordnung ist somit nicht erforderlich.

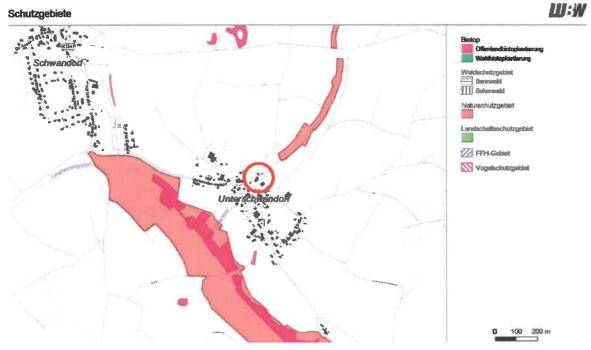


Abb. 6 Schutzgebiete der Natur- und Landschaft

Quelle: LUBW, Zugriff 19.11.2019

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung grenzt im Osten an den Bachlauf "Erlengraben". Ausgewiesene Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebiete werden durch die Planung jedoch nicht berührt.

Ebenso sind keine Wasserschutzgebiete betroffen.

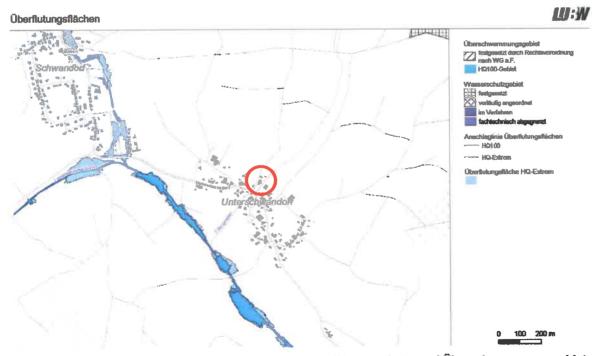


Abb. 7 Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Quelle: LUBW, Zugriff 19.11.2019

5. Verfahren

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Entsprechend dieser gesetzlichen Bestimmungen erfolgt zur vorliegenden Abrundungssatzung eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Sinne des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Auf die Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB ist § 10 Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Dementsprechend wird der Beschluss über die Abrundungssatzung durch die Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

6. Natur- und Artenschutz

6.1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Innenbereichssatzungen des § 34 BauGB unterliegen nicht der Umweltprüfung, da der Tatbestand der §§ 34- und 35-Satzungen auf die nicht-UVP-pflichtigen Fälle beschränkt wird.

Bei der Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind jedoch die Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen und die entsprechenden Auswirkungen der Planung darzulegen.

Gemäß § 18 BNatSchG ist u.a. bei Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, sofern Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz dieser Eingriffe nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

6.2. Eingriffs- Ausgleichbilanzierung

Zur Überprüfung des durch die vorliegende Abrundungssatzung ausgelösten Eingriffs und Ermittlung des entsprechenden Ausgleichsbedarfs wurde die nachfolgende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (E-A-Bilanz) erstellt und deren Ergebnisse in die textlichen Festsetzungen der Abrundungssatzung aufgenommen.

Bestand

Für die EA-Bilanz wird nur der nördliche Teil des Grundstücks betrachtet. Im südlichen Teil sind keine Planungen vorgesehen.

Es handelt sich um ein Grundstück mit Garten (60.60) und zwei Gebäuden (60.10). Der Biotoptyp Garten umfasst Bereiche unterschiedlicher Nutzung und die im Grundstück befindlichen Gehölze, siehe Abb. 8 Bestand Biotoptypen.

Die unversiegelten Böden im baurechtlichen Innenbereich werden pauschal mit einer geringen Funktionserfüllung bewertet. Die versiegelten Böden erfüllen keine Bodenfunktionen mehr.



Abb. 8 Bestand Biotoptypen
Code gem. Ökokontoverordnung (Quelle Luftbild ESRI OSM)

Planung

Die beiden Bestandsgebäude werden abgerissen und neue Gebäude errichtet. Ein Teil der Abrissflächen wird entsiegelt und in die Gartenflächen integriert. Die Zufahrt zu Wohnhaus und Garage wird mit versickerungsfähigem Pflaster befestigt.

Im Osten des Grundstücks wird eine Sickermulde mit rd. 33 m² Fläche angelegt. Niederschlagswasser von Hauptgebäude und Garage werden der Sickermulde zugeleitet, siehe Abb. 9 Planung Biotoptypen.



Abb. 9 Planung Biotoptypen Code gem. Ökokontoverordnung (Quelle Luftbild ESRI OSM)

Die Wirkungen auf die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt werden im Folgenden bilanziert. Wirkungen auf weitere Schutzgüter sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Kompensationsbedarf Boden gem. LUBW 2012

Bes	Bestand	V 100 100		Bodenfunktionen	nktion	ne	Bewertung Bestand	Bestand	ges	gesamt
Bodenart (gem. ALB bzw. BK 50)	Ausgangssitua Fläche tion [m²]	Fläche [m²]	NATBOD	AKIWAS	FIPU	NATBOD AKIWAS FIPU NATVEG	Wertstufe des Bodens	Wertstufe Ökopunkte les Bodens pro m²	Bodenwert- einheiten	Ökopunkte
4	überprägt	206	-	-	-	nicht 3 o. 4	1,00	4,00	200	2 678
0.A.	vollversiegelt	184	0	0	0	nicht 3 o. 4	0,00	00'0	000	0.050
Gesamtfäche:		1.091					Sumn	Summe Bestand:	206	3,628

Plai	Planung			Bodenfunktionen	nktione	n	Bewertung Planung	9 Planung	SeS	gesamt
Nutzung/Versiegelung Zelzustand	Zelzustand	Fläche [m²]	NATBOD	AKIWAS	FIPU	NATBOD AKIWAS FIPU NATVEG	Wertstufe des Bodens	Wertstufe Ökopunkte es Bodens pro m²	Bodenveinei	Ökopunkte
Garten/Sickermulde/ Zufahrt	überprägt/ teilversigelt	651	1	1	_		1,00	4,00	651	2.604
versiegelte/überbaute Flächen	vollversiegelt	49					0,00	00,00	0	0
versiegelte/überbaute Flächen	vollversiegelt mit An-schluss an Sickermulde	262		₹			0,33	1,32	86,38	346

Entsiegelung bebauter Fläche	überprägt	129		4,00	16,00	516	2.064
Gesamtfläche:		1.091	Summe Planung: Kompensation (Planung abzgl. Bestand):	Summ Planung abzg	Summe Planung: ung abzgl. Bestand):	1.253	5.014

Der Eingriff ist ausgeglichen.

1991

Kompensationsbedarf Biotope gem. ÖkokontoVO BW

Biotoptvo	<u> </u>	otop	wert gen	gem m ² l	Biotopwert gem. VO IÖP/mय	Bestand	Planung	Biotopy [ÖF	Biotopwert hier [ÖP/m²]	Gesam	Gesamtwert im UG
	a	Bestand	Б	Pla	Planung	[m ²]	[m²]	Bestand	Bestand Planung	Bestand	Planung
Vorhabensfläche											
60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche		-		o mind	1	184	311	-	1	184	311
60.23 Weg oder Platz mit wassergebundener Decke. Kies oder Schotter		2 -	4-		2		34		2		89
35.43 Sonstige Hochstaudenflur	10 - 16 - 27	16	27	10 -	10- 16 -21		33		10		330
Bepflanzung der Sickermulde mit heimischen Staudenarten											
60.60 Garten [alle Untertypen]		9	- 12		9	907	713	9	9	5.442	4.278
Der Baumbestand ist im Biotoptyp enthalten, Gehölzrodungen sind in gleicher Anzahl zu ersetzen.				L.							
			Fläc	he Pla	Fläche Plangebiet:	t: 1.091	1.091				

-639 4.987 5.626 Summe: Kompensation (Planung abzgl. Bestand):

Es besteht Kompensationsbedarf.

Mit dem Überschuss aus dem Schutzgut Boden (1.386 Ökopunkte) wird der verbleibende Kompensationsbedarf von - 639 Ökopunkten beim Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt vollständig ausgeglichen. In der Bilanzierung wird davon ausgegangen, dass die Sickermulde naturnah mit Stauden gestaltet und die vorhandenen Bäume erhalten werden. Der vorhandene Baumbestand ist in der Bewertung des Biotoptyps Garten berücksichtigt. Die Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Bäume die im Zuge der Bauausführung nicht erhalten werden können, sind innerhalb des Flurstücks 2606 umzupflanzen. Ist eine Umpflanzung nicht möglich, sind entfallende Bäume durch gleichartige Neupflanzungen (mind. 10 cm Stammumfang) zu ersetzen

6.3. Artenschutz

Bei der Aufstellung von Satzungen des § 34 BauGB sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Demnach ist es grundsätzlich verboten, wildlebende Tiere der besonders und streng geschützten Arten zu stören, zu töten, ihnen den Lebensraum - im Besonderen die Fortpflanzungs- und Aufzuchtstätten - wegzunehmen oder zu zerstören.

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung erstreckt sich über ein bereits bebautes Grundstück. Die Abrundungssatzung hat zum Ziel, ein vorhandenes Nebengebäude durch ein Wohnhaus zu ersetzen. Die bauliche Inanspruchnahme von zusätzlichen Freiflächen durch Hauptgebäude wird durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen minimiert. Aufgrund der bereits gegebenen Beanspruchung des Grundstücks durch den Menschen, können sich Habitaträume für seltene Tier- und Pflanzenarten nur sehr eingeschränkt entwickeln.

Eine erhebliche Beeinträchtigung besonders geschützter Arten infolge der Abrundungssatzung ist demnach nicht zu erwarten, jedoch auch nicht vollständig auszuschließen. So bestehen im Plangebiet z.B. Obstbäume, die teilweise geeignete Habitatstrukturen für Fledermäuse und Vögel aufweisen (Nischen und kleinere Baumhöhlen, geeignet für z.B. Gartenrotschwanz oder Feldsperling). Im Falle einer Rodung dieser Bäume sind als Ersatz für die verlorengegangenen Brutstandorte pro gerodetem Baum je zwei Fledermauskästen und ein Vogelnistkasten anzubringen.

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des BNatSchG ist bei weitergehender Planung und vor Durchführung von Abriss- und/oder Sanierungsvorhaben durch Bauherrin und/oder Bauherr sicherzustellen. Die Bauherrenschaft ist dafür verantwortlich, dass die einschlägigen gesetzlichen Regelungen eingehalten werden. Sie sind verpflichtet zu prüfen, ob bei Gebäudeabrissen oder Sanierungen ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Zerstörungsverbot der Quartiere, Zugriffsverbot) eintreten kann. Ist dies der Fall, ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG zu beantragen.

An einem der im Plangebiet bestehenden und abzubrechenden Gebäude befindet sich ein Halbhöhlen-Nistkasten. Dieser sollte vor Abbruch des Gebäudes und außerhalb der Vogelbrutzeit vorsorglich umgehängt werden.

7. Satzungsinhalte

7.1. Geltungsbereich und Zulässigkeit von Vorhaben

Mit dem Erlass der Abrundungssatzung bezieht die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein. Entscheidend sind hierfür der in § 1 der Satzung definierte Geltungsbereich, welcher in den Innenbereich einbezogen wird, sowie die Festsetzung des § 2, nach welchem sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorha-

ben (im Sinne von § 29 BauGB) innerhalb des Geltungsbereiches nach § 34 BauGB richtet. Ziel dieser Festsetzung ist eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs durch die Außenbereichsfläche und die Schaffung von Baurecht gemäß § 34 BauGB. Durch die Bestimmungen des § 34 BauGB, nach dem sich ein Vorhaben in seiner nähere Umgebung einfügen muss und die Erschließung gesichert sein muss, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit Prägung durch den angrenzenden Bereich gesichert.

Die Satzung regelt unter § 2 weitergehend, dass soweit für den Geltungsbereich der Satzung ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB und somit nach dem Bebauungsplan richtet. Somit räumt die Abrundungssatzung der Bauleitplanung Vorrang ein.

7.2. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

7.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 34 Abs. 5 S. 2 BauGB räumt der Abrundungssatzung die Möglichkeit ein, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, Abs. 3 S. 1 und Abs. 4 BauGB zu treffen. Somit wird ermöglicht, ergänzend zu § 34 BauGB planungsrechtliche Festsetzungen und i. V. m. der LBO auch örtliche Bauvorschriften zu erlassen, die das Vorhaben über den "Einfügungsgrundsatz" hinaus steuern.

Im vorliegenden Fall erlässt die Gemeinde Neuhausen ob Eck im Plangebiet textliche und zeichnerische Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, konkret durch die maximale zulässige Traufhöhe sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse von Gebäuden.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 7,0m ab dem natürlichen Gelände (bergseitig) sowie die maximal zwei Vollgeschosse gewährleisten eine angemessene Höhenstaffelung im Hinblick auf die im Umfeld des Plangebiets gelegenen Gebäude.

Zeichnerisch wird darüber hinaus die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert. Die Baufenster sind dabei eng um das konkrete Bauvorhaben gelegt, um zu gewährleisten, dass sich im Falle von Abbruch und Neubau von Gebäuden, die Standorte und Grundflächen der Neubauten in ihre Umgebung einfügen, sowie dass die zum Bauvorhaben durchgeführte E-A-Bilanz dem tatsächlich errichteten Gebäude entspricht. Anlass der Abrundungssatzung ist es, an Stelle des vorhandenen Ökonomiegebäudes (nördliches Baufenster) ein Wohngebäude zu errichten, und möglichst geringfügig zusätzliche Flächen des Geltungsbereichs baulich zu beanspruchen. Dies wird durch die entsprechende Baufensterausweisung gewährleistet.

Weiterhin werden auf Grundlage der durchgeführten E-A-Bilanz planungsrechtliche Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Erhalt von Bäumen vorgenommen. Zum einen wird festgesetzt, dass die zur Versickerung von Oberflächenwasser geplante Mulde naturnah mit Staudenpflanzungen zu gestalten ist. Die Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück steht dabei unter Vorbe-

halt der entsprechenden wasserrechtlichen, sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belangen, einschließlich der entsprechend notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis. Weiterhin wird im Sinne des Bodenschutzes festgesetzt, dass Zuwegungen und Zufahrten auf dem Grundstück aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind. Dies trägt der E-A-Bilanz Rechnung.

Weiterhin sind im Geltungsbereich der Satzung vorhandene Bäume vorrangig zu erhalten, bzw. ist bei Rodung ein Ersatz durch Neupflanzungen in gleicher Anzahl erforderlich. Diese Festsetzungen gewährleisten, dass der durch den Eingriff des Bauvorhabens entstehende Kompensationsbedarf vollständig ausgeglichen wird.

7.2.2 Örtliche Bauvorschriften

Wie dem Luftbild des Geltungsbereichs und seiner Umgebung zu entnehmen ist, wird die vorhandene Bebauung durch die Dachform Satteldach geprägt. § 34 BauGB steuert lediglich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, nicht jedoch nach der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, z.B. der Dachform. Aus diesem Grund erlässt die Gemeine die zusätzliche Festsetzung über die Dachformen im Plangebiet der Abrundungssatzung. Um ein optimales Einfügen der Neubauten in das Umfeld zu gewährleisten, werden zulässige Dachformen von Hauptgebäuden auf Satteldächer beschränkt.