

GEMEINDE MÜHLINGEN

BREITE – GREITHOFÖSCH III

GEMARKUNG ZOZNEGG

SATZUNG

ZUR EINBEZIEHUNG EINZELNER AUSSENBEREICHESFLÄCHEN IN DIE IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN
ORTSTEILE NACH §34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB

BEGRÜNDUNG

A. ALLGEMEINES	2
B. ABWÄGUNG	5
C. VERFAHREN	12
D. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE	13

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. GRUNDLAGEN	13
B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	14
E. HINWEISE	16
F. ANLAGE 1 – EMPFEHLUNGSLISTEN FÜR PFLANZMASSNAHMEN	17

BEGRÜNDUNG

A. ALLGEMEINES

1. GELTUNGSBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB

Der Planbereich liegt am Ostrand des Ortsteils Zoznegg der Gemeinde Mühlingen. Er grenzt im Norden an das Baugebiet „Breite – Greithofösch II“ an.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im Lageplan (Planzeichen 15.13 Planzeichenverordnung) und umfasst das Flurstück Nr.:

1012 Teil, 1012/1 Teil

Die Fläche des Plangebiets beträgt 0,0297 ha

2. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

§ 9 Abs. 7 BauGB

Das ursprüngliche Grundstück Nr. 1012 im Bebauungsplan „Breite – Greithofösch II“ rechtsgültig seit 13.05.2020 konnte entsprechend der Textlichen Festsetzungen mit einem Doppelhaus bebaut werden. Die ursprüngliche Grundstücksgröße von 632 m² wurde zunächst in zwei Grundstücke aufgeteilt. Das Flst. Nr. 1012 mit 316 m² und Flst. Nr. 1012/1 mit 316 m².

Im Rahmen der Erstellung der Außenanlagen hat der Eigentümer festgestellt, dass für die auf die Grundfläche anzurechnenden geplanten Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze die 50 %-ige Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ausreicht.

Daraufhin hat der Eigentümer Flächen von Flst. Nr. 539 erworben und mit den Bauplätzen vereint. Das Flst. Nr. 1012 hat nun eine Fläche von 467 m² und das Flst. Nr. 1012/1 von 462 m².

Im Rahmen einer Einbeziehungssatzung sollen die Außenbereichsflächen aufgrund der Vorprägung der Flurstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden.

Da der Bebauungsplan „Breite – Greithofösch II“ rechtsgültig seit 13.05.2020 zwar Doppelhäuser zulässt, bei verhältnismäßig kleinen Grundstücken jedoch den erhöhten Bedarf an Grundfläche nicht ermöglicht, besteht ein öffentliches Interesse, die Versäumnisse zu heilen.

3. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

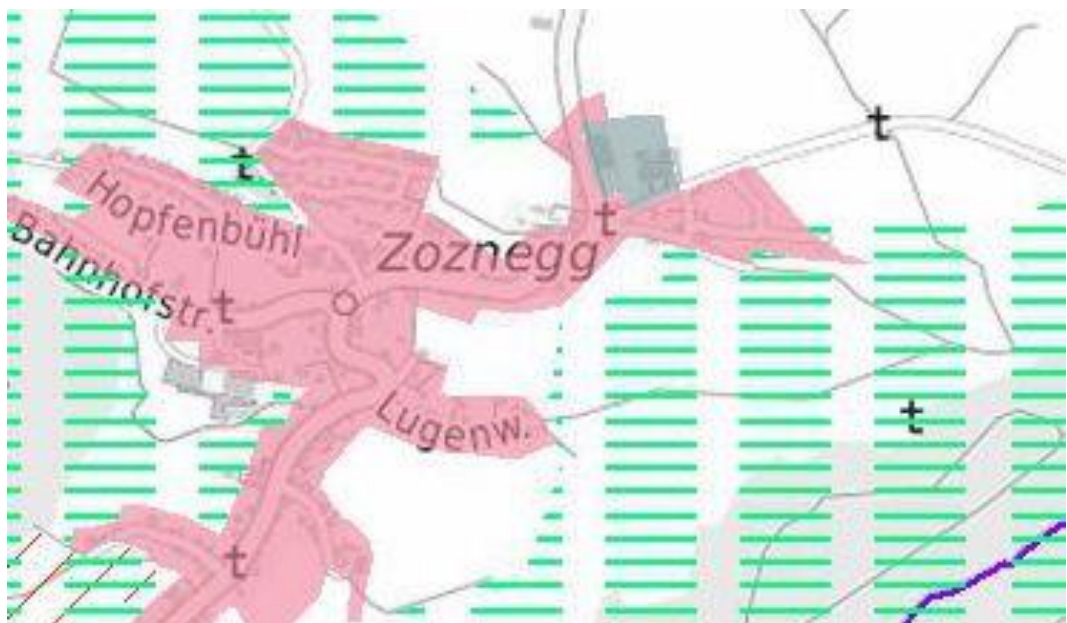
§ 11 BauGB

Zur Umsetzung der Satzung wird mit den Grundstückseigentümern ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in welchem die Eigenverantwortlichkeit und Kostentragungspflicht insbesondere der Fachgutachten, der Planungskosten und der Ausgleichsmaßnahmen inkl. Monitoring durch die Grundstückseigentümer geregelt wird. Die gesetzliche Planungshoheit der Gemeinde und ihr Abwägungsspielraum gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB werden durch die Vereinbarung nicht berührt und es ergibt sich aus diesem Vertrag keine Pflicht einen Bebauungsplan aufzustellen (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Für den Fall, dass die Satzung nicht in Kraft tritt, werden Schadensersatzansprüche, Entschädigungsansprüche und sonstige Ansprüche jeglicher Art gegenüber der Gemeinde ausgeschlossen.

4. REGIONALPLAN

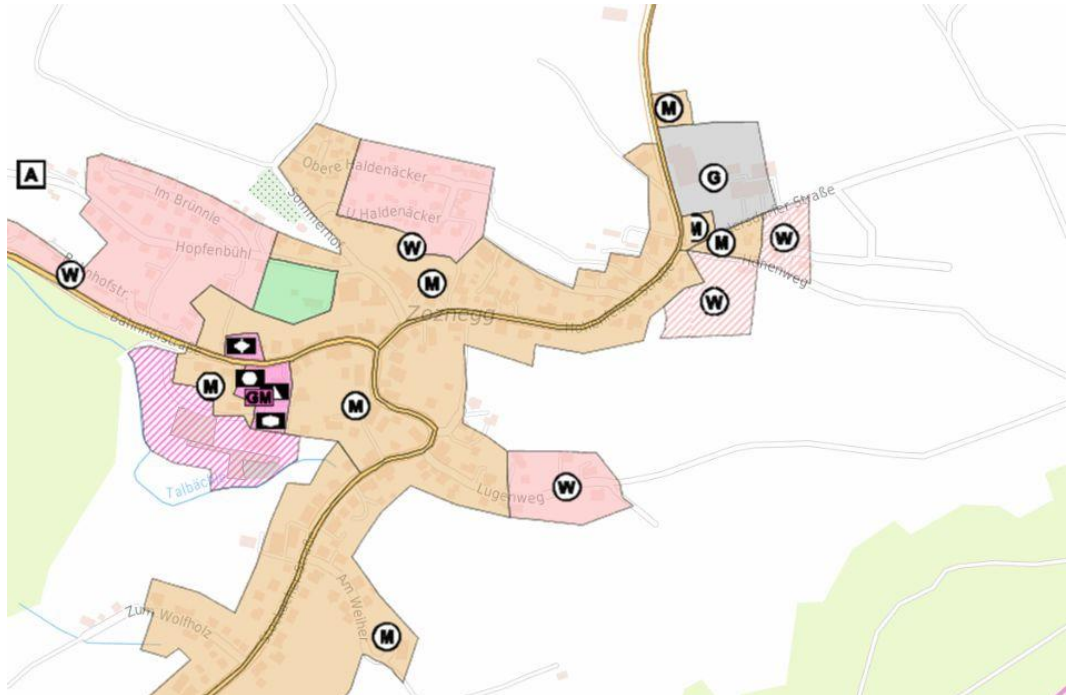
§ 1 Abs. 4 BauGB

In der Gesamtfortschreibung des Regionalplan 3.0 ist im derzeitigen Anhörungsentwurf im Bereich des Plangebiets ein regionaler Grünzug (VRG) (PS 3.1.1 (1)) eingetragen, mit der Festsetzung, dass eine Besiedlung nicht stattfinden kann. Die Herausnahme sollte im Rahmen der Offenlegung des Regionalplans entsprechend beantragt werden.



5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

§ 8 Abs. 2 BauGB



Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach, rechtskräftig seit 22.09.2011 weist die Flächen als Außenbereich aus. Der Bebauungsplan „Breite – Greithofösch II“ rechtsgültig seit 13.05.2020 wurde im Verfahren nach §13b BauGB entwickelt, der Flächennutzungsplan muss noch berichtigt werden.

6. SCHUTZGEBIETE

§ 8 Abs. 2 BauGB

Im Planbereich und im Umfeld sind

- keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete
- keine FFH-Mähwiesen
- Keine Biotope
- Keine Naturschutzgebiete
- Keine Landschaftsschutzgebiete

festgesetzt.

Es gibt auch keine schützenswerten Streuobstbestände nach §33a NatSchG BW.

7. VORAUSSETZUNGEN

§ 2 Abs. 2 BauGB

Aus der Einbeziehung der Flächen sind keine Auswirkungen auf die Nachbargemeinden zu erwarten. Die Abstimmung erfolgt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB sind erfüllt.

1. Die Aufstellung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
2. Es werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
3. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

B. ABWÄGUNG

§ 1 Abs. 7 BauGB

Nachfolgend wird überprüft, ob die Satzung das Abwägungsgebot erfüllt. Die rechtlichen Anforderungen an die Abwägung hat das Bundesverwaltungsgericht in zahlreichen Entscheidungen geklärt. Sie beziehen sich sowohl auf den Abwägungsvorgang als auch auf das Abwägungsergebnis.

Das Abwägen als Vorgang besteht aus zwei Stufen:

- der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials und
- der Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die Gemeinde hat alle öffentlichen und privaten Belange

- die nicht objektiv geringwertig und schutzwürdig sind und
- die von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden

ermittelt und zusammengestellt.

1. BODENORDNUNG

Die Fläche des Planbereichs ist in privatem Eigentum.

2. ANFORDERUNGEN AN DIE ENTWICKLUNG

§ 1 Abs. 5 BauGB

Das städtebauliche Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wurde bereits durch Ausweisung bedarfsgerechter bzw. nachfrageorientierter Bauflächen Rechnung getragen.

3. ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

§ 1 Abs. 6 Nr. 1-6 BauGB

Durch die Einbeziehung der Fläche wird kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen, so dass hieraus auch keine weiteren Anforderungen an öffentliche Einrichtungen entstehen.

4. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes lässt Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erwarten, die im Sinne des § 8 BNatSchG als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten sind.

Für die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 3 BauGB besteht grundsätzlich keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Das Gesetz vermeidet zudem eine ausdrückliche Klärung, ob eine solche Pflicht überhaupt in Betracht käme, in dem es die Satzung mit der Ausnahmeregelung des § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB harmonisiert.

Aufgrund dieser Vorgaben werden gemäß § 8 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB werden innerhalb des Plangebietes Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich festgelegt.

4.1. Darstellung und Bewertung der Faktoren

Die Landschaft ist geprägt von landwirtschaftlicher Acker- und Grünlandnutzung. Das Plangebiet wird als Grünland genutzt und weist keinen Gehölzbestand auf. Das Plangebiet liegt am Übergang der Endmoränen der Würmeiszeit zu den Moränen der Rißeiszeit. Gemäß der Bodenkarte BÜK200 herrschen im Plangebiet Pseudogley-Parabraunerde aus umgelagertem Lösslehm und aus Geschiebemergel vor. Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die Artenvielfalt liegt im Plangebiet im deutlich niedrigen Bereich. Weder streng geschützte noch besonders geschützte Arten sind vorhanden. Vögel, Amphibien sind nicht vorhanden. Sonstige Insekten, Spinnen und Kleinsäuger sind in extrem normalen Umfang anzutreffen, Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen sind nicht vorhanden.

4.2. Beschreibung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Der Standort liegt in keiner exponierten Lage mit Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung. Das Plangebiet ist bis auf die Süd- und Ostseite von Bebauung umgeben. Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild als nicht mehr erheblich bewertet.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch die Nutzung als Hausgarten ohne Nebenanlagen mit gering eingestuft. Minimierungsmaßnahmen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich und werden in Form von Festsetzungen in den Textteil der Satzung entsprechend der Eingriff-/Ausgleichs-Bilanzierung aufgenommen.

Der Eingriff in das Schutzgut Klima wird als sehr gering eingestuft.

Die Wasserretention wird nicht unterbunden. Regenwasser kann weiterhin auf dem Grundstück über eine belebte Bodenschicht versickern und dem Naturkreislauf wieder zur Verfügung gestellt werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird nach erfolgter Entwicklung der Ersatzmaßnahmen als unerheblich eingestuft.

Die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden als Darstellungen in den zeichnerischen Teil der Satzung und als Festsetzungen in den Textteil aufgenommen. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

4.3. Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Bei der Bodenbewertung wird davon ausgegangen, dass die künftige Nutzung als Hausgarten ohne Nebenanlagen den Werten der vorhandenen Wiese entspricht und hieraus kein Defizit entsteht.

Für die Wiese wird der Biototyp Fettwiese (Feinplanungsmodul 8 -13- 19) mit einem Biotopwert von 13 angesetzt. Der künftige Hausgarten wird (Feinplanungsmodul 6 -12) mit einem Biotopwert von 6 angesetzt. Hieraus ergibt sich ein Defizit von $297 \text{ m}^2 \times 6 = 1782$ Biotopwertpunkten.

Die Kompensation erfolgt durch Anpflanzen von sechs heimischen Bäumen 2. Ordnung auf geringem Biototyp 60.60 (Garten) mit Feinplanungsmodul 4 -6, einem Biotopwert von 6 bei einer übertrauften Fläche von 50 m^2 und einem Rechenwert von 300. Daraus ergibt sich eine Kompensation mit 1800 Biotopwertpunkten.

Der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist damit ausgeglichen

4.4. Maßnahmen zum Artenschutz und zur Vermeidung von Tatbeständen

Bei der Nutzung der Flächen sind Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung insbesondere in den Außenbereich zu berücksichtigen.

4.5. Auswirkungen auf Pflanzen

Grünland

Durch die Nutzung als Hausgarten geht die ökologische Funktion der vorhandenen Fettwiese verloren. Die Anlage eines ökologischen Gartens mit Rücksicht auf Vögel, Insekten und Amphibien wäre wünschenswert.

4.6. Auswirkungen auf Boden

Im Planbereich soll keine Versiegelung entstehen, durch die Bodenfunktionen verloren gehen.

4.7. Auswirkungen auf Luft und Klima

Durch die Anpflanzung von Bäumen sollen die Temperaturspitzen gesenkt, die Luftfeuchtigkeit gesteigert und Stäube gebunden werden. Für das Schutzgut Klima und Luft sind bei ausreichender Bepflanzung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

4.8. Auswirkungen auf Landschaft

Zum einen ist es Ziel das Landschaftsbild in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten. Zum anderen ist die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume von Bedeutung. Der Planbereich tritt nicht erheblich negativ in Erscheinung.

4.9. Wechselwirkung / Wirkungsgefüge

Die zu betrachtenden Auswirkungen beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maß. Eine negative Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu erwarten.

4.10. Auswirkung auf Natura-2000-Gebiete

Es sind keine Gebiete der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (vom 2. April 1979, 79/409/EWG) betroffen.

4.11. Auswirkungen auf den Menschen

Aus der Hausgartennutzung sind für den Planbereich und das Umfeld keine negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

4.12. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Da die Errichtung von Baulichen Anlagen und Geländeänderungen nicht zulässig sind erfolgen auch keine Erdbauarbeiten. Auf den Hinweis möglicher archäologischer Funde kann verzichtet werden.

4.13. Vermeidung von Emissionen, sowie der Umgang mit Abfällen und Abwässern

Aus der Hausgartennutzung sind keine Emissionen zu erwarten. Anfallender Grünschnitt kann über die Entsorgungsfirmen abgefahren werden. Für den Planbereich und das Umfeld sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

4.14. Nutzung erneuerbaren Energien und effiziente Energienutzung

Für die Hausgartennutzung wird keine Energie benötigt. Die Fläche sollte auch nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie genutzt werden.

4.15. Landschaftspläne sowie sonstige Pläne, insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete

Schutzgebiet	Auswirkungen durch geplante Bebauung	ja	nein
FFH-Gebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Vogelschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Regionaler Grünzug lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Grünzäsur lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Vorrangbereich für wertvolle Biotop lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Vorrangbereich für Überschwemmungen lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Naturschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Landschaftsschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Naturdenkmal	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Besonders geschütztes Biotop gem. § 32 NatSchG	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Waldbiotop gem. § 30a LWaldG	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Bannwald	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Schonwald	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Wasserschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Überschwemmungsgebiet Hochwassergefährdetes Gebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	

4.16. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Um die bestmögliche Luftqualität im Plangebiet zu erhalten und die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, wurden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

4.17. Auswirkungen von Vorhaben mit Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im weiten Umfeld des Plangebiets sind keine Anlagen, bei denen eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, bekannt.

5. VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN

§ 1a Abs. 3 BauGB

Das Plangebiet soll trotz baulicher Nutzung weiterhin bestimmte ökologische Funktionen erfüllen.

5.1. Vermeidungsmaßnahmen

- Verzicht auf eine Bebauung mit Nebenanlagen
- Verzicht auf versiegelte Flächen (Wege, Garagen, Stellplätze und Terrassen)
- Keine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs

5.2. Minimierungsmaßnahmen

Darüber hinaus bewirken nachfolgende Minimierungsmaßnahmen im Bereich der Schutzgüter auch eine Verbesserung für den Menschen. Aufgrund der gewonnenen Ergebnisse sind folgende Strukturen zu sichern:

Textliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften:

- schonender Umgang mit Grund und Boden
- Umfriedungszäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten, um Kleinsäugern eine Durchwanderung zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zugelassen
- Verzicht auf Hecken aus Nadelgehölzen, Zypressen, Kirschlorbeer, Stechpalme und Bambus, mit Ausnahme von Eibe

Gesetzliche Grundlagen

- Verbot des Einsatzes von Pestiziden in den privaten Grünflächen
- Anlegen von insektenfreundlichen Gartenflächen, Verbot von geschotterten Gartenflächen gem. LBO und NatSchG BW
- Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtungsanlagen sind zu vermeiden /§21 Abs. 1 bis 3 NatSchG, Verbot der ganztägigen Beleuchtung

Empfehlungen:

- Durchgrünung mit heimischen standortgerechten Pflanzen – Naherholung, Insekten, Vögel
- Verzicht auf die Verwendung von nicht abbaubaren Kunststoffen und Kunststoff-Mix Produkten (Vermeidung von Plastikmüll, Verwendung wiederverwertbarer Materialien)
- Broschüre „Insekten schützen leicht gemacht! Anleitung für Kommunen und Wildnis Liebhaber – BUND Berlin“ wird verwiesen
- Durchgrünung des Planbereichs mit standortgerechten heimischen Bäumen und Obsthochstämmen

6. ERSATZMASSNAHMEN

§ 1a Abs. 3 BauGB

Die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden als Darstellungen in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und als Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplanes, sowie in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Für die Umsetzung ist der Eigentümer verantwortlich.

7. SONSTIGE BELANGE

§ 1 Abs. 6 Nr. 8-13 BauGB

7.1. Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Keine.

7.2. Belange der Land- und Forstwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünflächen sind entsprechende Immissionen, wie Staub, Gerüche und Lärm zu erwarten. Unter Einhaltung einer guten fachlichen Praxis werden jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet prognostiziert.

7.3. Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Keine.

7.4. Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Keine.

7.5. Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Keine.

7.6. Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Keine.

7.7. Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten

Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Keine.

7.8. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Keine.

7.9. Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihrer beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Keine.

7.10. Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Keine.

7.11. Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Keine.

8. ABWÄGUNGSGEBOT

Die Gemeinde hat auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaues, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange des Vollzuges, die Belange der Wirtschaftlichkeit sowie die privaten Belange abgewogen und darauf den Beschluss zur Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung gefasst.

C. VERFAHREN

Entsprechend § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 ist § 10 Absatz 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Im Umkehrschluss kann nach § 34 Absatz 5 BauGB auf einen Umweltbericht verzichtet werden und stattdessen können nach § 1a Absatz 2 und 3 BauGB die Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und nach § 9 Absatz 1a BauGB festgesetzt werden. Entsprechend § 2a Satz 2 Nummer 1 BauGB ist eine Begründung mit Auswirkungen – kein Umweltbericht beizufügen.

Der Gemeinderat hat im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses beschlossen, entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abzusehen.

1. VERFAHRENSVERMERKE

§ 24 Abs. 1, § 3, § 4, § 10 BauGB

Die Daten zu den einzelnen Verfahrensschritten werden fortlaufend im Zuge der Aufstellung der Ergänzungssatzung nachgetragen und ergänzt.

In der Sitzung vom __.__.2023 hat der Gemeinderat die Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen. In gleicher Sitzung hat er dem Entwurf der Satzung zugestimmt und gem. § 34 Abs. 6 BauGB beschlossen die Öffentlichkeit im Rahmen einer Offenlegung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist im Rahmen einer Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zu geben. Außerdem wurde beschlossen, die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen einer Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB zu beteiligen.

Die Offenlegung fand in der Zeit vom __.__.2023 bis __.__.2023 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum __.__.2023 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, sowie die Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung wurden in der Sitzung vom __.__.2023 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung gefasst.

D. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

Die Einbeziehungssatzung weist Bauland aus, das ausschließlich als Hausgarten genutzt werden kann. Baulichen Anlagen auch in Form von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Geländeänderungen werden ausgeschlossen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. GRUNDLAGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 m.W.v. 01.01.2023

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170) m.W.v. 17.06.2023

Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.04.2023 (GBl. S. 137) m.W.v. 15.04.2023

2. GELTUNGSBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB

Der Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil zur Einbeziehungssatzung mit Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) festgelegt.
Das Gebiet des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn.:

1012 Teil, 1012/1 Teil

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden baurechtlich mit den restlichen Grundstücksflächen vereint. Auf die Festsetzung einer Art der baulichen Nutzung nach BauNVO wird verzichtet.

2. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Es werden im Planbereich keine Baufenster zur Errichtung baulicher Anlagen ausgewiesen, da das Bauland lediglich der Legitimation der baulichen Anlagen auf den Grundstücken innerhalb des Bebauungsplans Bebauungsplan „Breite – Greithofösch II“ rechtsgültig seit 13.05.2020 dient. Der gesamte Planbereich wird somit als Fläche festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten ist. Hierzu wird die Fläche mit Planzeichen 15.8 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) umgrenzt.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Die Fläche des Planbereichs darf nur als Hausgarten genutzt werden. Die Errichtung baulicher Anlagen wie zum Beispiel Gewächshäuser, Gartenwege, Grillplätze, Terrassen, Stützmauern, Pools auch in Form von nicht fest installierten Becken, Spielgeräte usw. ist nicht zulässig.

Hinweis zur Gartengestaltung

Entsprechend § 9 Abs. 1 Satz 1 der Landesbauordnung BW (LBO) in Verbindung mit § 21a des Naturschutzgesetzes BW sind die Flächen begrünt anzulegen und insektenfreundlich zu gestalten. Schotterungen von privaten Gärten sind grundsätzlich nicht zulässig und stellen keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO dar. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden. Ebenfalls nicht zulässig sind Kunstrasenflächen.

3. MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

§ 9 Abs. 1a BauGB

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Im Plangebiet sind auf Grundstücken fünf standortgerechte, heimische Hochstämme 2. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Der Standort kann frei gewählt werden. Geeignete Pflanzen sind aus der Anlage Pflanzlisten zu übernehmen.

Die Gemeindeverwaltung überprüft die Umsetzung und Entwicklung der Pflanzgebote. Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb angemessener Frist zu erfüllen.

9. MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ UND ZUR VERMEIDUNG VON TATBESTÄNDEN

§ 9 Abs. 1a BauGB

Aus Artenschutzgründen und entsprechend der Verbotstatbeständen nach § 44 Abs 1. BNatschG sind entsprechend § 21 Abs.1 Nr. 3 BNatschG sind Gartenbeleuchtungen grundsätzlich auszuschließen.

Als Einfriedung zulässig sind:

- Hecken aus heimischen Gehölzen
- Hecken aus Eibe
- Holzlattenzäune bis max. 1,50 m Höhe mit Hinterpflanzung
- Stabgitterzäune bis max. 1,50 m Höhe mit Hinterpflanzung
- Drahtzäune bis max. 1,50 m Höhe mit Hinterpflanzung

Als Einfriedung nicht zulässig sind:

- Hecken aus Nadelgehölzen (außer Eibe)
- Hecken aus Lebensbäumen, Thujen (Thuja), Zypressengewächse, Kirschlorbeer, Stechpalme, Bambus.
- Sichtschutzzäune
- Stacheldraht, Klingendraht
- Eingefädelt Sichtschutzstreifen oder ähnlichen Materialien in Stabgitterzäunen
- Einfriedungen mit Füllung wie z.B. Bleche, Lochbleche, Faserzementplatten, Glaselemente, Kunststoffpanelen, Holzplatten, Holzbretter und Flechtelementen
- Einfriedungen aus Palisaden z.B. aus Beton, Naturstein, Holz
- Einfriedungen aus Verfüllsteinen, Pflanzsteinen und -ringen
- Geschlossenen Mauern z.B. aus Beton, Ziegeln, Gabionen-, Naturstein, Stapelsteine

Der Bodenabstand von Einfriedigungen muss für die Durchwanderbarkeit von Tieren mindestens 10 cm betragen. Massive Sockel sind unzulässig.

10. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht beeinträchtigt oder verändert werden.

Stützmauern sind nicht zulässig.

11. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

§ 31 BauGB

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

12. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

§ 213 BauGB

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

E. HINWEISE

1. PFLANZLISTEN

Auf die Anlage „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ wird hingewiesen.

2. LANDWIRTSCHAFT

Die angrenzenden Grundstücke werden teilweise landwirtschaftlich genutzt. Die unter Einhaltung guter fachlicher Praxis durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehenden Emissionen (z.B. Staub, Gerüche, Lärm) werden als nicht erheblich eingestuft.

Mühlingen, 14.07.2023

Bürgermeister:

Planer:

F. ANLAGE 1 – EMPFEHLUNGSLISTEN FÜR PFLANZMASSNAHMEN

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

1. KLEINWÜCHSIGE GEHÖLZE ZWEITER ORDNUNG

Hauptsortiment	
Acer campestre	/ Feldahorn
Carpinus betulus	/ Hainbuche
Prunus avium	/ Vogel-Kirsche
Salix rubens	/ Fahl-Weide
weitere geeignete Arten	
Alnus incana	/ Grau-Erle

2. OBSTHOCHSTÄMME (FÜR DIE REGION GEEIGNETE SORTEN)

Mindestkronenansatz: Freiland: 170-180 cm, Hausgarten 160 cm.

Äpfel:

Jakob Fischer	Boskoop
Wiltshire	Brettacher
Sonnenwirtsapfel	Bohnapfel
James Grieve	Gravensteiner
Berlepsch	Glockenapfel
Ontario	

Birnen:

Oberösterreich.Weinbirne	Sülibirne
Gelbmöstler	Clapps Liebling
Alexander Lukas	Conference

Zwetschgen:

Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer
Fellenberg

Kirschen

Sam	Schwarze Schüttler
Magda	Teickners Schwarze Herzkirsche
Hederlinger	Schattenmorelle

Mirabellen:

Nancy-Mirabelle

Reneklode:

Graf Althanns Reneklode	Große Grüne Reneklode
Schuler Reneklode	Ouillins Reneklode

Walnuss