



## **Stadt Munderkingen**

# **Begründung zum Bebauungsplan „Algershofer Weg“**

### **Inhalt:**

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Auswirkungen der Planung
  - 3.1 Naturschutz
  - 3.2 Artenschutz
  - 3.3 Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 BNatSchG
4. Erschließung

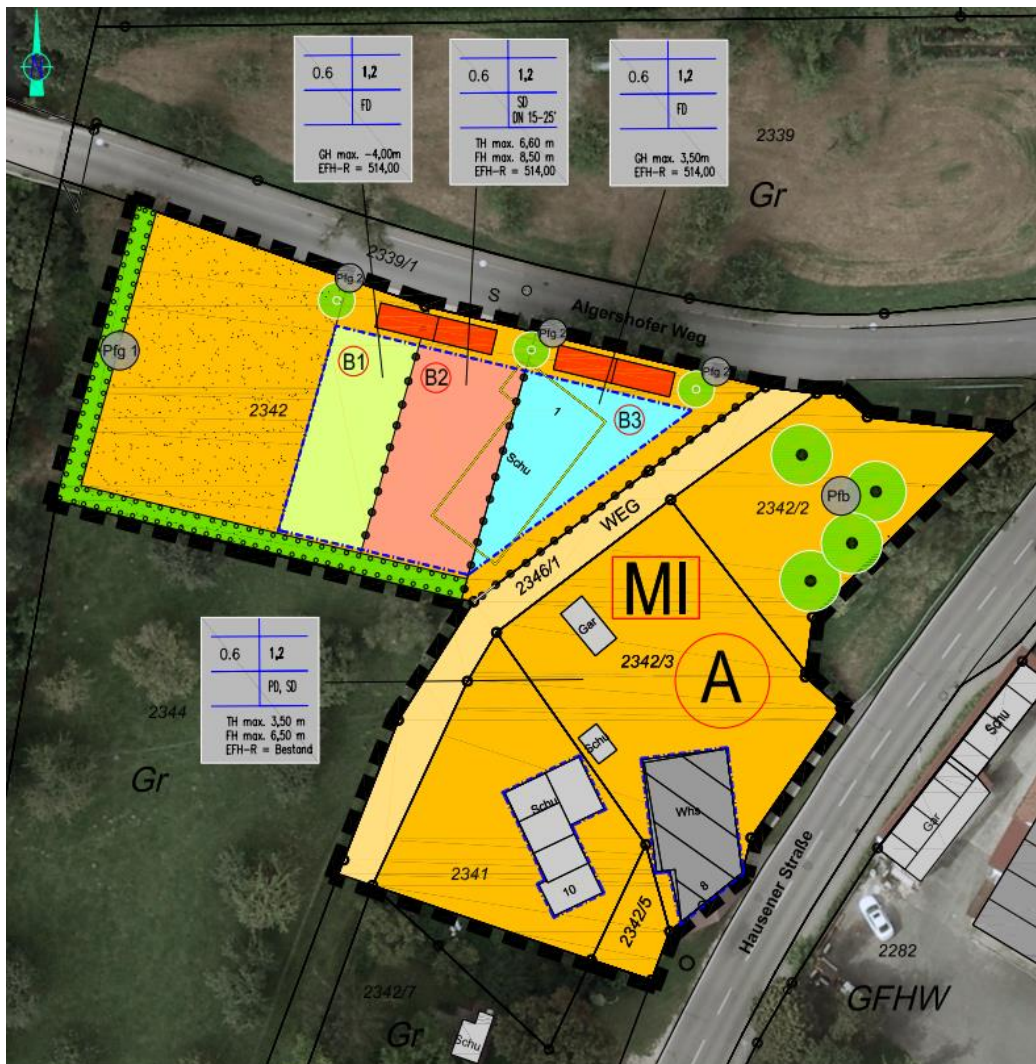
## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und beinhaltet die im Flächennutzungsplan bereits festgeschriebene Mischgebietsfläche.

Das gesamte Plangebiet umfasst in Summe ca. 3.485 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan „Algershofer Weg“ enthält zwei Teilbereiche. Der Bereich A besteht aus einem Wohnhaus, Nebengebäuden, Garten und Wiesengelände. Diese Fläche bleibt unverändert und es werden keine baulichen Erweiterungen stattfinden.

Die Bereichsfläche B wird neu bebaut und umfasst in Summe ca. 1.560 m<sup>2</sup>. Die Bebauung erfolgt mit einer Grundflächenzahl von 0,6. Im Bereich B besteht aktuell eine Scheune und Fundamente eines ehemals vorhandenen Gebäudes. Diese werden abgebrochen bzw. zurückgebaut.



## **2. Ziel und Zweck der Planung**

Der Eigentümer beabsichtigt auf dem Flurstück 2342 ein Geschäfts-/Bürogebäude mit Lagerfläche und Wohnnutzung.

Mit dem Bebauungsplan „Algershofer Weg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für die Nutzung von gewerblichen Räumlichkeiten (vornehmlich zu Lagerzwecken) und Wohnraummöglichkeit.

Am 09.02.2017 wurde öffentlich durch den Gemeinderat Munderkingen der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Über den Auslegungsbeschluss wurde am 05.03.2020 entschieden. Am 17.06.2021 hat der Gemeinderat die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfs samt örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Für den umfassenden Umweltbericht erfolgten ganzjährig im Jahr 2022 artenschutzrechtliche Untersuchungen.

## **3. Auswirkungen der Planung**

### **3.1 Naturschutz**

Mit Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sollen Eingriffe, Funktions- und Wertverluste im Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild auf das Mindestmaß beschränkt werden. Die Vermeidung und Minderung haben unbedingten Vorrang vor Ausgleich und Ersatz. Die Pflanzengebote 1 und 2 sind als Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen, sowie weitere Maßnahmen, die dem gesonderten Umweltbericht zu entnehmen sind.

Trotz Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung verbleiben Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt. Aus diesem Grund müssen CEF-Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz durchgeführt werden. Die CEF-Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben.

Bei Beachtung der Maßnahmen und Auflagen steht einer Bebauung aus landschaftsplanerischer Sicht nichts entgegen.

### **3.2 Artenschutz**

Zur Überprüfung des Vorhabens im Hinblick auf den Artenschutz wurde ein Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien für das Vorhabensgebiet sowie die zu fällenden Gehölze und das Vorkommen von Baumhöhlen geprüft.

Anhand der Ergebnisse der Felderhebungen wurden sowohl konfliktvermeidende Maßnahmen als auch vorgezogene CEF-Maßnahmen zur Vermeidung und sicheren Ausschluss des Eintretens von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG festgesetzt.

### 3.3 Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 BNatSchG



Der Ausgleich erfolgt extern auf dem Flurstück 2344 und beträgt 1.041 m<sup>2</sup>.  
Das detaillierte Ersatz- und Ausgleichmaß ist aus dem Umweltbericht zu entnehmen.

### 4. Erschließung

Die Erschließung des Flurstücks 2342 erfolgt über bereits vorhandene Straßen und Wege.

Munderkingen, 02.03.2023

Dr. Michael Lohner  
Bürgermeister