

Begründung zur 10. Änderung der 1. Teilfortschreibung 2030 des Flächennutzungsplanes VG Munderkingen zur Ausweisung einer Wohnbaufläche „Stützenäcker III“ und Herausnahme einer genehmigten Wohn- und gemischten Baufläche als Flächenkompensation in der Gemeinde Unterstadion

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes:

„Durch den Bebauungsplan „Stützenäcker III“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Baugebiets geschaffen werden. Die Nachfrage nach Bauland ist auf Grund der günstigen Rahmenbedingungen nach wie vor vorhanden. Um in naher Zukunft weiterhin Bauplätze anbieten zu können und einer Abwanderung junger Familien entgegenzuwirken möchte die Gemeinde Unterstadion das Baugebiet „Stützenäcker III“ erschließen. Die Erschließung soll in zwei Bauabschnitten realisiert werden.“

Das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes hat eine Größe von 2,42 ha. Ein Teil der Fläche (ca. 1,04 ha) ist bereits heute als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Um die Fläche vollständig als Baufläche darzustellen, ist es erforderlich, 1,16 ha Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche umzuwandeln. Zur Flächenkompensation wird eine genehmigte Wohnbaufläche im Umfang von 0,53 ha und eine genehmigte gemischte Baufläche im Umfang von 0,25 ha wieder in Fläche für die Landwirtschaft zurückgewandelt. Im Rahmen einer Besprechung mit dem Regierungspräsidium Tübingen Raumordnung, Landratsamt Alb-Donau-Kreis Baurechtsamt und dem Bürgermeister von Unterstadion wurde abgestimmt, dass eine Fläche von ca. 0,25 ha (Retentionsbecken im Bebauungsplan) nicht mitberücksichtigt werden muss in der Flächenkompensation. Die Gemeinde sieht damit, bei einer guten Bevölkerungsentwicklung in Unterstadion in den letzten Jahren den Bedarf als ausreichend begründet an.

Bedarf

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist für die Gemeinde Unterstadion von größter Bedeutung um eine Abwanderung junger Familien entgegenzuwirken. Derzeit liegen der Gemeinde Unterstadion zwölf konkrete Bauplatzanfragen von Ortsansässigen vor. Des Weiteren ist die Nachfrage nach Bauplätzen von auswärtigen Personen nach wie vor vorhanden. Dies hängt mit dem sehr guten Arbeitsplatzangebot von Unterstadion zusammen. Die Firma Leuze assembly (derzeit über 200 Arbeitsplätze) hat in den letzten 10 Jahren zusätzlich 60 neue Arbeitsplätze geschaffen. Die Firma Schlegel-Werbung hat mittlerweile über 50 Arbeitsplätze. Die Mitarbeiter/-innen dieser Firmen möchten ebenfalls im Ort wohnen.

Die Gemeinde hat Stand I/2017 (Einwohnermeldeamt) 758 Einwohner. Dies bedeutet eine Abweichung von 28 Einwohnern gegenüber der Hauptvariante der Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg. Entsprechend den neuen Hinweisen des Plausibilitätspapieres vom 15.02.2017 kann bei abweichenden Zahlen, die der Einwohnermeldeämter zugrunde gelegt werden. Die Zahl der tatsächlichen Einwohner korrespondiert mit der Zahl für die „obere Rand“ Variante des Entwicklungskorridores. Dies Variante prognostiziert ein Bevölkerungs-

wachstum voraus. Dieser Entwicklung wird mit der Ausweisung des Baugebietes/Wohnbaufläche Rechnung getragen.

Im Gemeindeentwicklungskonzept wurde eine mögliche innerörtliche Weiterentwicklung genau untersucht (Konfliktpläne Hochwasser/Überschwemmungsgebiete, landwirtschaftliche Immissionsradien, Baulückenkataster, künftiges Bauflächenpotential, u.a.). Das Ergebnis dieser Untersuchung war, dass eine bauliche Weiterentwicklung nur im südöstlichen Gemeindegebiet möglich ist.

Umweltbelange

Den umweltbezogenen Belangen wird durch einen Umweltbericht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Rechnung getragen. Aus der Zusammenfassung vom 25.04.2017 wird folgendes zitiert:

„Der Umweltbericht wurde entsprechend § 14g Abs. 2 ÄndE UVPG und Anlage 1 BauGB erstellt, um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens darzustellen.

Planungsrechtlich kollidiert das Vorhaben mit keiner übergeordneten Planung. Die Gemeinde Unterstadion plant mit dem Bebauungsplan „Stützenacker III“ ein weiteres Wohngebiet in südöstlicher Lage der Ortschaft. Das Gebiet wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Diese Erweiterung wird benötigt, um die Nachfrage nach Bauland decken zu können.

Der Bebauungsplan grenzt an die bestehende Bebauung an, die Anordnung und Erschließung erfolgt kompakt, so dass grundsätzlich ein schonender Umgang mit der Ressource Landschaft und Boden erkennbar ist.

Die vorgesehene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Auf der Vorhabensfläche sind keine Schutzgüter mit erhöhtem Wert für den Naturhaushalt vorhanden. Das Schutzgut Boden besitzt einen mittleren bis hohen Wert im Naturhaushalt, der Wert der übrigen Schutzgüter ist als gering bis mittel einzustufen.

Im Sinne der Umweltverträglichkeit treten Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auf, die einen Ausgleich erforderlich machen. Diese Beeinträchtigungen können jedoch durch Minderungsmaßnahmen reduziert sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz kompensiert werden. Der benötigte Ausgleich wird über das Ökokonto ausgeglichen.

Bei der Auswahl der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Umgriff des Bebauungsplanes wurde streng auf das Vorhandensein von Ausweichhabitaten und Ersatzlebensräumen im direkten Umfeld des Vorhabens geachtet. Des Weiteren konnte das Ausmaß des Eingriffs durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, sowie durch geeignete Maßgaben für die Bauausführung reduziert werden. Diese wurden in den Textteil und die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Im Rahmen des Umweltberichtes konnte der Nachweis erbracht werden, dass es sich bei dem geplanten Bauvorhaben zwar um einen nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, dieser jedoch unter Berücksichtigung der oben genannten Maßgaben im vollen Umfang kompensierbar ist.

Die verschiedenen Schutzgüter sind durchgehend vorbelastet und der Wert für den Eingriff in den Naturhaushalt wird bei allen Schutzgütern, mit Ausnahme des Bodens, als gering bis mittel eingestuft. Beim Schutzgut Mensch und Erholung muss der Wert als landwirtschaftliche Produktionsstätte hervorgehoben werden.

Das Schutzgut Boden weist auf Grund seiner Funktion als Standort für Kulturpflanzen, als Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen und der Wertigkeit für die Abfluss-

retention eine mittlere bis hohe Funktion im Naturhaushalt auf. Das Schutzgut Flora und Fauna ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung lediglich für Offenland-Vogelarten interessant. Weitere relevante Tiergruppen dürften auf der Vorhabensfläche nicht vorkommen.

Das Baugebiet wird im Anschluss an bestehende Bebauung geplant. So findet keine Zersiedlung statt und es wird somit eine flächenraubende Erschließung vermieden. Es findet ein sorgsamer Umgang mit der Ressource Landschaft und Boden statt.“

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Büro Zeeb und Partner vom 25.04.2017 erstellt. Aus der Zusammenfassung wird folgendes zitiert:

„Östlich der Vorhabensfläche wurde die Feldlerche im Rahmen der Kartierung als Brutvogel festgestellt. Ein Vorkommen weiterer saP-relevanter Arten liegt nicht vor. Bezüglich des Artenschutzes lässt sich sagen, dass als CEF-Maßnahme die Anlage von Lerchenfenstern geplant ist.“

Belange der Landwirtschaft

Um die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen, wird bei der 10. Änderung 0,53 ha genehmigte Wohnbaufläche der Landwirtschaft als Kompensation wieder zur Verfügung gestellt.

Regionalplanerische Belange

Der Regionalplan sieht im Bereich Siedlung und Versorgung sowie Landschaft und Erholung für das Vorhabensgebiet bisher keine direkte Planung vor.

Hinweis:

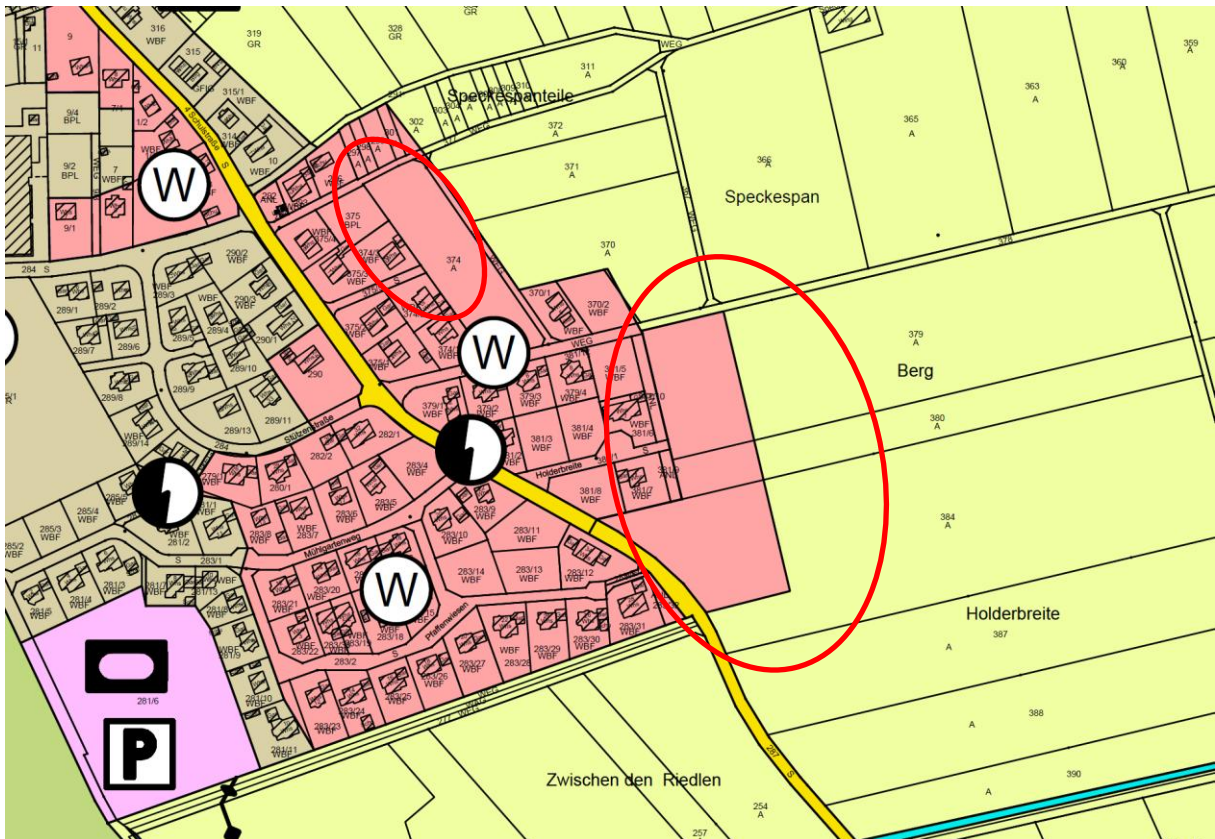
Denkmalschutz

Generell wird vorsorglich auf die Regelungen des § 20 DSchG verwiesen. „Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“

Geologie

Die geplante, südlich gelegene Wohnbaufläche liegt am Rande eines auf der Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1 : 50.000 (KMR 50), Blatt L 7724 / L 7726 Ulm/Neu-Ulm prognostizierten Ziegeleirohstoffvorkommens aus Feinsedimenten der Unteren Süßwassermolasse mit der Vorkommens-Nr. L 7724 / L 7726-41.

Bei möglichen Baumaßnahmen anfallendes Material sollte aber auf Verwendbarkeit als Baustoff geprüft und dementsprechend eingesetzt werden.



Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan 2030 VG Munderkingen

Die im Rahmen der 10. Änderung der 1. Fortschreibung 2030 des Flächennutzungsplanes VG Munderkingen auszuweisende Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft in der Gemeinde Unterstadion ist im beigefügten Lageplan entsprechend gekennzeichnet (rot und hellgrün umrandet).

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Auslegungsbeschluss der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen vom 25.06.2018 zugrunde.

Munderkingen, den 25.06.2018

Dr. Lohner
Verbandsvorsitzender