

Begründung

zur Ergänzungssatzung „Seewiesen“ zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Tiefenbach

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung „Seewiesen“ werden bislang im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegende Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 1491/1, 1491, 1492, 1494, 1496, 1497 und 92 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Tiefenbach (Innenbereich gemäß § 34 BauGB) einbezogen und die bisherige Grenze zwischen dem planungsrechtlichen „Innenbereich“ und „Außenbereich“ nach Westen verschoben.

2. Erfordernis für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Auslöser für die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Seewiesen“ ist der Wunsch des Grundstückseigentümers des Flurstücks Nr. 1494, Gemeinde Tiefenbach, nördlich des bestehenden Gebäudes „Am See“ Nr. 31 ein Wohnhaus zu errichten.

Aus diesem Grund ist die Aufstellung einer Ergänzungssatzung erforderlich, deren Sinn es ist, Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubinden.

Mit der Satzung werden Teile der Grundstücke zum Innenbereich erklärt. Bauvorhaben werden künftig nach § 34 BauGB, dem Gebot des Einfügens, beurteilt.

Die Flurstücke 1491/1, 1491, 1492, 1494, 1496, 1497 und 92 sind im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Bad Buchau als gemischte Bauflächen dargestellt.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein Wohngebäude. Die geplante Ausführung des Gebäudes (Größe etc.) lässt eine Bebauung entsprechend den typischen örtlichen Gegebenheiten erwarten.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über die Straße „Am See“. Das bestehende Wohnhaus „Am See“ Nr. 31 wird bereits über diese Straße erschlossen.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Aufgrund der flächenmäßig geringfügigen Einbeziehung von Teilflächen (ca. 4.790 m²) der Flurstücke 1491/1, 1491, 1492, 1494, 1496, 1497 und 92 in den Innenbereich, sind keine nachteiligen städtebaulichen, siedlungsstrukturellen oder umweltrelevanten Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Auf dem Flurstück 1494 befindet sich Wald. Die Antragstellerin hat einen Antrag auf Waldumwandlung beim Landratsamt Biberach eingereicht. Der Antrag auf Erteilung einer Ersatzaufforstungsgenehmigung wurde am 10.08.2018 positiv beschieden.

Demnach verpflichtet sich die Antragstellerin eine Ersatzaufforstung in einer Größenordnung von 3.000 m² auf dem Flst. Nr. 126/2, Gemeinde Tiefenbach, Gewann Öhmdwiesen, zu leisten. Die Aufforstung erfolgt räumlich geordnet, angrenzend an den bestehenden Baumbestand. Die Aufforstung erfolgt als standortgerechter Laubmischwald gemäß der potentiellen natürlichen Waldgesellschaft und unter Verwendung von Pflanzgut aus anerkannter forstlicher Herkunft – in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt.

Damit erfolgt ein Ausgleich in der Größenordnung von ca. 1 zu 2,5. Das Flst Nr. 1494 hat eine Größe von ca. 1.300 m². Damit findet eine Überkompensation des Eingriffes statt.

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die nach § 2 Abs. 4 Nr. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Anhaltspunkte

für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

Daher wird im Aufstellungsverfahren der Ergänzungssatzung von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Es liegen keine begründeten Verdachtsmomente vor, dass durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatschG betroffen sind, da es sich bei der Änderung lediglich um die Verschiebung der planungsrechtlichen Außenbereichsgrenze nach Westen handelt.

4. Plangebiet

Die Ergänzungssatzung betrifft Teile der Flurstücke Nr. 1491/1, 1491, 1492, 1494, 1496, 1497 und das Flst. Nr. 92 ganz. Der Planbereich wird begrenzt:

im Norden: Flurstücke 1498 und 90

im Osten: Flurstück 55 (Schluckengasse), 94, 94/1 und 95

im Süden: Flurstück 1488

im Westen: Flurstück 1491/1, 1491, 1492, 1494, 1496 und 1497

Tiefenbach, den 03.12.2018

Müller
Bürgermeister