Stadt Mühlheim an der Donau

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Mühlenösch Erweiterung“

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan

gemäß § 10 a BauGB

Stand: 01.03.2023

kommunalPLAN
STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt 1707

1. Ziele, Anlass und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren dient zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Deckung des vorherrschenden Wohnflächenbedarfs der Stadt Mühlheim a. d. D.

Nachdem die Baugrundstücke des zuletzt erschlossenen Wohngebiets Bühläcker / Strohschochen im Ortsteil Stetten bereits vollständig vergeben sind, stehen im Gemeindegebiet keine weiteren kommunalen Flächen für eine Vergabe an Interessenten zur Verfügung.

Mit der Entwicklung der ca. 7 ha großen Wohnbaufläche „Mühlenösch Erweiterung“ am nordöstlichen Siedlungsrand der Mühlheimer Vorstadt nach Osten kann der Wohnflächenbedarf mittelfristig gedeckt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Donau-Heuberg in der Fassung der 6. Änderung weist den Planbereich bereits als allgemeines Wohngebiet aus.

Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Fläche des neuen Wohngebietes wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der überwiegende Teil des Plangebiets wird von Ackerflächen (rund 65%) eingenommen, der Anteil an Grünland beträgt rund 27 % sonstige Flächen (Straßen, Wege, Straßenbankette, private Grünflächen, Bestandsbebauung) umfassen rund 8 % des Plangebiets.

Mit Ausnahme des Naturparks „Obere Donau“ sind keine weiteren nach dem Naturschutzrecht geschützten Gebiete oder Objekt oder sonstige Schutzgebiete von der Planung betroffen.

Bei Realisierung der Planung werden zukünftig rund 7,2 % des Plangebiets von Grün-, Retentions- und Freiflächen eingenommen. Rund 73,2 % umfassen künftig die Netto-Bauflächen, ca. 19,6 % sind Straßen- und Verkehrsflächen.

Die durch die geplante Bebauung und Nutzungsumwandlung auf die Schutzgüter entstehenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen und Beeinträchtigungen werden im Umweltbericht detailliert beschrieben.

Rund 60 % der vorhabenbedingt überplanten Flächen sind für das Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt von untergeordneter Bedeutung. Vorherrschend betroffen sind intensiv genutzten Ackerflächen ohne besondere Artenvorkommen sowie Verkehrsflächen, Straßenbankette, Graswege, private Grünflächen und vorhandene bebaute Flächen u.a. Hier entstehen bau- und anlagebedingt wenig bis unerhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut.

Erhebliche bis wenig erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch den Verlust von mittelwertigen Biotoptypen die rund 32 % des Plangebiets umfassen.

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen für das Schutzgut Boden / Fläche durch die unvermeidbaren mit Bauvorhaben verbundenen vollständigen Bodenverluste durch Überbauung und Versiegelungen.

Für die anderen Schutzgüter (Wasser, Klima/ Luft, Erholung, Kultur- und Sachgüter, Mensch) sind wenig bis nicht erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten, die planintern durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein weitgehend unerhebliches Maß reduziert werden können.

Für das Schutzgut Orts- / Landschaftsbild entstehen durch die Ausdehnung des Siedlungskörpers erhebliche bis wenig erhebliche Beeinträchtigungen. Erheblich, da zumindest die Siedlungsausdehnung von den umgebenden Höhenlagen aus zu Landschaftsbild verändernden Wirkungen führt, die sich allerdings etwas relativieren da sich die Ausdehnung sinnvoll an die bestehenden Siedlungsflächen angliedert und den Siedlungskörper kompakt abrundet.

Auf eine abschließende Ortsrandeingrünung wurde verzichtet, weil längerfristig eine weitere bauliche Entwicklung nach Nordosten offen gehalten werden soll, in deren Rahmen dann eine abschließende Eingrünung / Ortsrandgestaltung erfolgen soll.

Insgesamt sind von dem Vorhaben keine bedeutenden, besonders gut ausgeprägten, nicht oder schwer ersetzbare Biotope oder besondere Artenvorkommen betroffen.

3. Zusammenfassende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Eingriff in das Schutzgut kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden, so dass zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Plangebietes durchgeführt werden.

Gemäß der durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen für die Schutzgüter Boden / Fläche und Biotope / biologische Vielfalt ergibt sich für das Plangebiet zusammenfassend ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 502.149 Punkten, der durch planexterne Maßnahmen ausgeglichen wird.

Der Ausgleich kann durch Inanspruchnahme von zwei Öko-Konto-Maßnahmen in einem Gesamtwert von 711.908 Punkten vollzogen werden.

Es verbleibt ein Guthaben von +209.759 Punkten für die Stadt.

Durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag wird die Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahmen sichergestellt.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Abwägung

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB sowie der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB fand vom 20.07.2018 bis 20.08.2018 statt.

<u>Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit</u>

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von Bürger*innen keine Anregungen zum Bebauungsplan-Entwurf abgegeben.

<u>Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange</u>

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen bezüglich deren von der Planung betroffenen Aufgabenbereiche abgegeben. Im Wesentlichen bezogen sich diese Stellungnahmen auf den Umweltbericht, im Besonderen auf die Übernahme von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in den zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans (Landratsamt Tuttlingen) sowie auf die Forderung zum Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zur Realisierung der planexternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

<u>Wertung und Abwägung</u>

Im Zuge des langen Planungsverlaufs von der Offenlage 2018 bis zum Satzungsbeschluss 2023 sind redaktionelle Anpassungen des Bebauungsplans erfolgt.

Dies wurde erforderlich, um Verhandlungsergebnisse des laufenden Bauland-Umlegungsverfahrens und Details der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Abwägung wurde dies durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 28. Febr. 2023 diskutiert und beschlossen.

Die Grundzüge der Planung wurden dadurch nicht berührt.

Aufgestellt: Tuttlingen, 01.03.2023

kommunalPLAN GmbH