

Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Oberes Holz"

Begründung

1. Allgemeines

Vom Eigentümer des angrenzenden Grundstücks Flst.Nr. 2707 wurde Interesse an einem Bauplatz für eine Familienangehörige vorgetragen.

Nachdem derzeit keine Bauplätze der Gemeinde zur Verfügung stehen, besteht die Möglichkeit, einen weiteren Bauplatz im Baugebiet "Oberes Holz" auszuweisen.

2. Lage des Plangebietes

Zur besseren Übersichtlichkeit wird der zeichnerische Teil (Plan) neu gefasst. Der auszuweisende Bauplatz befindet sich am nördlichen Rand des Bebauungsplanes "Oberes Holz".

Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Plan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

3. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Volkertshausen hat eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung. Sie liegt im Einzugsbereich der Mittelzentren Singen und Radolfzell. Durch die gute Ausstattung der Infrastruktur und die guten Verkehrsanbindungen besteht eine große Nachfrage an Wohnraum. Im Besonderen sind Einzel- und Doppelhäuser gefragt.

4. Flächennutzungsplan

Der zusätzliche Bauplatz ist im derzeitigen Flächennutzungsplan ausgewiesen.

5. Bebauungsplanverfahren

Die beantragte Bauleitplanung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

6. Umweltbericht, Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB ist nicht erforderlich.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht. Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB) beim planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Teil einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Das neue Baugrundstück liegt am Rand der Grünfläche, im Anschluss an ein bebautes Grundstück. Der Großteil der Grünfläche, einschließlich ihrer Funktion im Naturhaushalt, wird erhalten. Im näheren Umfeld liegen weitere Wohngrundstücke. Relevante Immissionen sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt sind aufgrund des einzelnen neuen Baugrundstücks für ein Wohnhaus nur in sehr geringem Maße zu erwarten. Natura 2000-Gebiete sind nicht von der Planung betroffen. Als höherwertige Lebensräume sind zwei Gehölze betroffen; im Gegenzug wird ein Hausgarten angelegt. Die Funktionen des Bodens und die Grundwasserneubildung bleiben zumindest im Gartenanteil erhalten.

Aufgrund des einzelnen neuen Grundstück, für das eine Wohnbebauung ermöglicht werden soll, sind auch keine nachteiligen Umweltauswirkungen für die Bevölkerung im Plangebiet, in Volkertshausen sowie insgesamt gegeben.

7. Artenschutz

Im Rahmen der Planaufstellung ist zu prüfen, ob die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch den Bebauungsplan vorbereitet werden. Die Belange des Artenschutzes wurden auf Grundlage einer Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung berücksichtigt. Um sicherzustellen, dass ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG vermieden wird, werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Die beiden Gehölze dürfen nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und außerhalb der Brutzeit der Vögel gefällt werden. Unter Berücksichtigung beider Artengruppen ist der Zeitraum zwischen November und Februar einzuhalten.
- Vorsorglich wird ein Fledermauskasten (Spaltenkasten) im verbleibenden Obstbaum westlich des neuen Baugrundstücks oder am Rand der Hecke entlang des Fuß-/Radwegs aufgehängt.

8. Anlage

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 25. Januar 2021

Volkertshausen, den 25. Januar 2021



Röwer
Bürgermeister