

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ulmer Steigesch II“

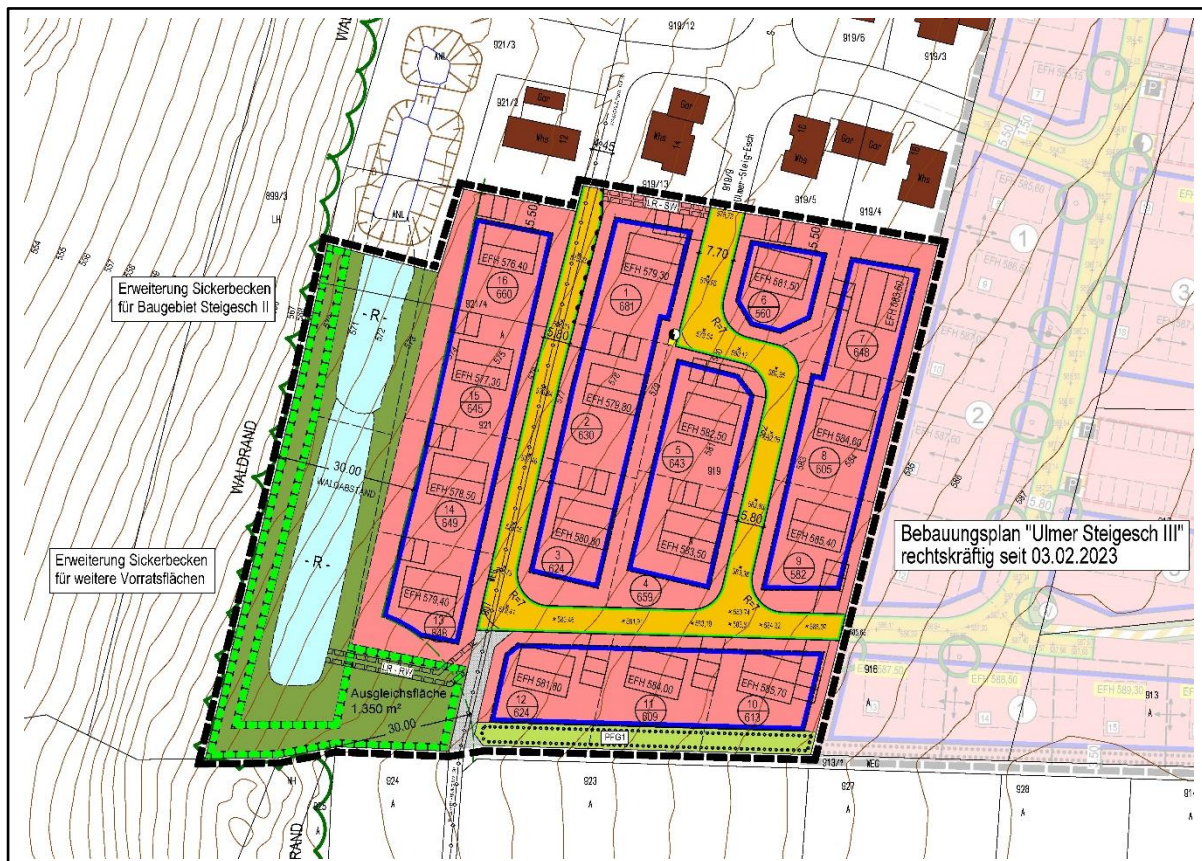
Der Gemeinderat der Gemeinde Warthausen hat am 24.07.2023 in öffentlicher Sitzung den Entwurf zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Ulmer Steigesch II" in der Fassung vom 06.07.2023 gebilligt und beschlossen, diesen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen (**Auslegungsbeschluss**).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,52 ha, mit den Flurstücken Nr. 919, 921 und 921/4 sowie einer Teilfläche des Wegegrundstückes, Flurstück Nr. 907.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Wohngrundstücke, Flurstücke Nr. 921/3, 921/2, 919/13, 919/5 und 919/4 sowie durch die öffentliche Verkehrsfläche Ulmer-Steig-Esch, Flurstück Nr. 919/9,
- Im Osten durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Ulmer Steigesch III,
- Im Süden durch die landwirtschaftliche Wegefläche, Flurstück Nr. 913/1, eine Teilfläche des Wegegrundstückes, Flurstück Nr. 907 sowie durch die Flurstücke Nr. 924 und 925,
- Im Westen durch die Waldfläche, Flurstück Nr. 899/3.

Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt (schwarzgestrichelt umrandet) dargestellt.



Maßgebend ist der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.07.2023 vom Stadtplaner Dipl.-Ing. (TU) Rainer Waßmann (PLANWERKSTATT am Bodensee) aus Langenargen.

Ziel und Zwecke der Planung:

In der Gemeinde Warthausen sind nur noch in ganz begrenztem Umfang Flächen für die bauliche Entwicklung vorhanden. Freie Wohnbauflächen sind derzeit nahezu ausgeschöpft.

Die Gemeinde hat daher in ihrer „Vorratspolitik für künftiges Bauland“ rechtzeitig die südlich an das bestehende Baugebiet „Ulmer-Steigesch I“ angrenzende landwirtschaftliche Fläche als Bauerwartungsland erworben. Da die Nachfrage nach Grundstücken für eine Wohnbebauung in der Gesamtgemeinde Warthausen anhaltend hoch ist, soll diese Fläche nun erschlossen werden.

Die Gemeinde beabsichtigt daher das Plangebiet einer baulichen Nutzung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und folgt damit auch ihrer kommunalen Verpflichtung, dem vorherrschenden Bedarf an Bauplätzen aus der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung zu tragen. Das Plangebiet ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. Das Vorhaben mit der geplanten Nutzung eines Wohngebietes ist daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ulmer Steigesch II“ erforderlich.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung findet in Form einer Planaufgabe im Foyer des Rathauses Warthausen, Alte Biberacher Str. 13, 88447 Warthausen **vom 07.08.2023 bis 08.09.2023** (je einschließlich) während der üblichen Öffnungszeiten statt. Dabei wird Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben.

Während der Auslegungsfrist können – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen im Bürgermeisteramt Warthausen abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben können.

Umweltbezogene Informationen

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Sie enthalten folgende Arten **umweltbezogener Informationen**:

Umweltbericht in der Fassung vom 17.11.2015 / Natur- und artenschutzfachliche Beurteilung vom 11.04.2015, ergänzt am 01.08.2016, ergänzt 11.10.2018, ergänzt 12.06.2023)

Ausführungen zu den Themen: Beschreibung der Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Planungen (Regionalplan, Flächennutzungsplan, Schutzgebiete, Landschaftsplan); Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nicht-Durchführung der Planung auf die folgenden Schutzgüter: Mensch, Biotope/Arten, Boden, Wasser, Lokalklima/Luft, Landschafts- u. Ortsbild, Kultur- u. Sonstige Sachgüter. Außerdem werden die Wechselwirkungen zwischen den zuvor genannten Schutzgütern beschrieben.

Im Bebauungsplan-Umgriff bestehen keine Schutz- oder Vorranggebiete des Naturschutzes, der Wasserwirtschaft, der Forstwirtschaft und des Denkmalschutzes. Die im weiteren Umfeld liegenden Schutzgebiete (Bodenschutzwald, Landschaftsschutzgebiet, Waldbiotope) sind von der Planung nicht betroffen, auch keine artenschutzrelevanten Arten.

Vegetation und Strukturangebot im Plangebiet sind aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht von geringer Bedeutung; Von Bedeutung sind die großen, strukturarmen und ausgeräumten Ackerflächen in der Umgebung für die Feldlerche (*Alauda arvensis*).

Das geplante Baugebiet führt nicht zu einer nennenswerten zusätzlichen Beeinträchtigung für die Feldlerchenpopulation des Gebietes. Ein Verstoß gegen § 44, Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Verbot der erheblichen Störung der lokalen Population) findet nicht statt.

Vorkommen von sonstigen wertgebenden Vogelarten im Eingriffsbereich können aufgrund des stark eingeschränkten Habitatangebots ausgeschlossen werden.

Artenschutz - Ergänzung 12.06.2023

Die großen, strukturarmen und ausgeräumten Ackerflächen des BP-Gebiets und seiner Umgebung sind Habitat der Feldlerche (*Alauda arvensis*). Hierzu wurde 2023 nachträglich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine detaillierte Kartierung durchgeführt. Ziel der Kartierung war die Feststellung von Anzahl und Lage der betroffenen Feldlerchen-Reviere, die Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Baugebiet und ggf. die Festlegung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen.

Ergebniss der Kartierung

Im Bearbeitungsgebiet und seiner Umgebung wurden am 21.4. und 18.5.23 singende Feldlerchen-Männchen beobachtet, davon eines im eigentlichen Bearbeitungsgebiet, die übrigen in der unmittelbaren Umgebung; die Landungsorte der Sänger sind in Abbildung 2 dargestellt.

Die Beobachtungen erfüllen die Kriterien für 'Brutverdacht' nach SÜDBECK et al. 2005. Auf der Grundlage dieser Daten lassen sich die in Abbildung 3 dargestellten Reviere annehmen.

Auswirkungen der geplanten Bebauung

Feldlerchen halten zu allen vertikalen Strukturen (Waldränder, Gebäude) mindestens 150 m Abstand, zu anderen Strukturen wie größeren Feldwegen und schwach befahrenen Straßen mindestens 50 m.

Der durch die Realisierung von 'Ulmer Steigesch III' neu hinzukommende, für Feldlerchen nur noch bedingt nutzbare Bereich (in Abb. 5 weiß schraffiert) ist etwa 1,2 ha groß; das entspricht etwa einem Brutrevier.

Dieser Verlust kann durch die Anlage von zwei Feldlerchenfenstern in bestehenden Äckern kompensiert werden. Feldlerchenfenster – künstliche Fehlstellen von etwa 20 m² Größe in Getreideäckern – werden durch kurzzeitiges Ausschalten der Sämaschine oder durch Fräsen; sie sind bei einer Sämaschinenbreite von 3 m also etwa 7 m lang. Die Stelle wird wie der Rest des Schlags bearbeitet (also regulär gedüngt und gespritzt).

Für die Lerche entscheidend ist (anders als bei Ackerrandstreifen) nicht die Habitatqualität der Fensterfläche; diese dient nur als Start- und Landeplatz für Tiere, die in den unmittelbar an die Kahlstelle angrenzenden Ackerflächen brüten. Im Lerchenfenster selbst findet keine Brut statt. Die einzelnen 'Fenster' sollten mindestens 25 m vom Feldrand entfernt und nach Möglichkeit nicht innerhalb von Fahrgassen liegen, um Verluste durch Füchse oder stromernde Hauskatzen gering zu halten.

Die Einrichtung der Lerchenfenster ist ggf. mit einem ortsansässigen Landwirt dauerhaft vertraglich zu regeln.

Datenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage von Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) i.V.m. § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz erfolgt. Sofern Stellungnahmen ohne Absenderangaben abgegeben werden, ergeht keine persönliche Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem BauGB (Art. 13 DSGVO)“, das mit ausliegt.

Elektronische Information

Der Inhalt der Bekanntmachung und die Unterlagen können im Zeitraum der Auslegungsfrist auf der Homepage der Gemeinde Warthausen unter www.warthausen.de eingesehen werden.

Warthausen, den 28.07.2023

gez.

Wolfgang Jautz
Bürgermeister