

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ulmer Steigesch III“

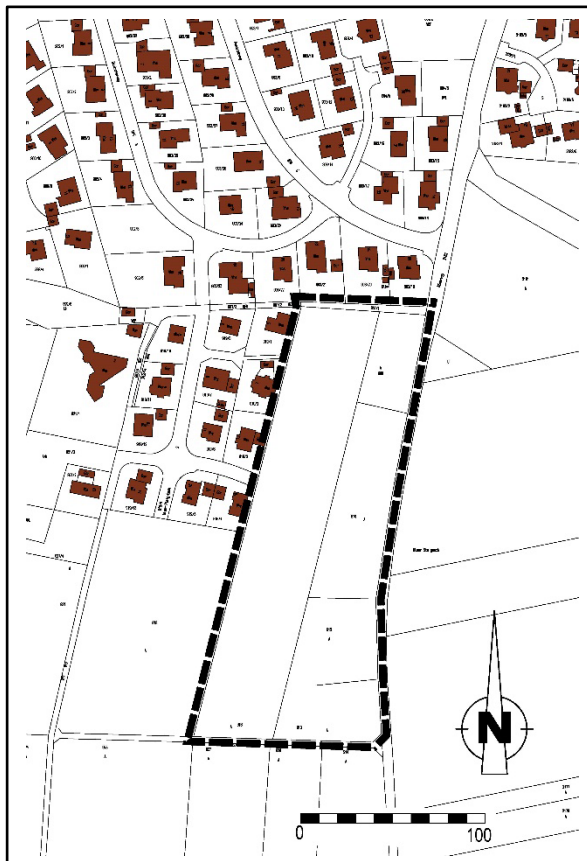
Der Gemeinderat der Gemeinde Warthausen hat am 19.09.2022 in öffentlicher Sitzung den Entwurf zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Ulmer Steigesch III" in der Fassung vom 08.09.2022 gebilligt und beschlossen, diesen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen (**Auslegungsbeschluss**). Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,87 ha, mit den Flurstücken Nr. 907/1, 906, 910, 912, 913 und 916.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Wohngrundstücke, Flurstücke Nr. 903/19, 903/20 und 903/21,
Im Osten durch eine landwirtschaftliche Wegefläche, Flurstück Nr. 2182,
Im Süden durch die landwirtschaftliche Wegefläche, Flurstück Nr. 913/1,
Im Westen durch die Wohngrundstücke, Flurstücke Nr. 919/1-4 und durch Teilflächen der Verkehrsfläche Ulmer-Steig-Esch, Flurstück Nr. 919 sowie durch das Baugebiet auf Flurstück Nr. 910 „Ulmer Steigesch II“.

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



Maßgebend ist der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.09.2022 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 für das Baugebiet „Ulmer Steigesch II“ erworben. Das Plangebiet steht im Verfahren kurz vor dem Satzungsbeschluss.

Da die Nachfrage nach Grundstücken für eine Wohnbebauung in der Gesamtgemeinde Warthausen weiterhin anhaltend hoch ist, sollen die an die Baugebiete „Ulmer Steigesch I + II“ östlich angrenzenden Flächen zur Abrundung ebenfalls erschlossen werden.

Die Gemeinde beabsichtigt daher diese Flächen einer baulichen Nutzung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

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 III“ erforderlich.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung findet in Form einer Planaufgabe im Bürgermeisteramt Warthausen, Erdgeschoss, Eingangsbereich, Alte Biberacher Str. 13, 88447 Warthausen **vom 10.10.2022 bis 11.11.2022** (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.

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

Artenschutz

Vegetation und Strukturen

Das geplante Baugebiet (Flst. 906, 910, 912, 913, 916) ist als ± unkrautfreier Acker aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht von sehr geringer Bedeutung; auch die angrenzenden Ackerflächen sind wegen ihrer intensiven Nutzung botanisch belanglos.

Feldlerche

Die großen, strukturarmen und ausgeräumten Ackerflächen in der Umgebung des BPGebiets sind Habitat der Feldlerche (*Alauda arvensis*). Eine genaue Bestandsaufnahme wurde 2018 aus jahreszeitlichen Gründen nicht durchgeführt. Bei der Untersuchung zum BP 'Ulmer Steigesch II' waren im April 2015 in den östlich, jenseits des asphaltierten Feldwegs, gelegenen Flächen mindestens drei singende Feldlerchen-Männchen beobachtet worden, so dass von einem aktuellen Vorkommen im Gebiet auszugehen ist.

Wie schon in der saP 2015 beschrieben, halten Feldlerchen zu vertikalen Strukturen wie Waldrändern ca. 150 m, zu anderen vertikalen Strukturen ebenso wie zu größeren Feldwegen und schwach befahrenen Straßen mindestens 50 m Abstand (Tabelle 1).

In Abbildung 2 sind die aus diesen Gründen für die Feldlerche nicht zur Brut nutzbaren Bereiche eingetragen (querschraffiert die Bereiche mit weniger als 150 m Abstand vom Waldrand, längs schraffiert die Bereiche mit weniger als 50 m Abstand von einem asphaltierten Feldweg oder dem Siedlungsrand). Wie schon das BP-Gebiet 'Ulmer Steigesch II' liegt demnach auch 'Ulmer Steigesch III' vollständig in einem für die Feldlerche nicht nutzbaren Bereich.

Durch das geplante Baugebiet verändern sich die Grenzen dieses nicht zur Brut nutzbaren Bereichs nicht wesentlich, da auch die Störwirkung von 'Ulmer Steigesch III' in den ohnehin vom asphaltierten Feldweg beeinträchtigten Bereich fällt, so dass durch das Baugebiet keine neuen "unbrauchbaren" Bereiche entstehen (vgl. Abbildung 2). Auch das Baugebiet III führt deshalb nicht zu einer nennenswerten zusätzlichen Beeinträchtigung für die Feldlerchenpopulation des Gebietes. Ein Verstoß gegen §44, Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG (Verbot der erheblichen Störung der lokalen Population) findet deshalb nicht statt, diesbezügliche Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Übrige Vogelarten

Vorkommen von sonstigen wertgebenden Vogelarten im Eingriffsbereich können aufgrund des stark eingeschränkten Habitatangebots sicher ausgeschlossen werden. Durch die geplante Bebauung dürfte sich die Habitatsituation für anspruchlose Arten des Siedlungs- und Siedlungsrandbereichs insgesamt gegenüber dem derzeitigen Zustand eher verbessern.

Elektronische Information:

Der Inhalt der Bekanntmachung und die Unterlagen können über die Homepage der Gemeinde Warthausen unter www.warthausen.de eingesehen werden.

Warthausen, 30.09.2022

Wolfgang Jautz
Bürgermeister