Stadt Meersburg

8. Oktober 2024

Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) BauGB `Riedetsweiler, Fl. St. Nr. 1612´

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste – Örtliche Bauvorschriften –Rechtsplan

Helmut Hornstein
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de

Satzung

der Stadt Meersburg über die

Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) BauGB
`Riedetsweiler, Fl. St. Nr. 1612´

Der Gemeinderat der Stadt Meersburg hat am …… für den Bereich des Fl. St. Nr. 1612 in Riedetsweiler unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgende Satzung beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024,

2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,

3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023,

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil der Ergänzungssatzung.

§ 2
Bestandteile der Satzungen

Die Ergänzungssatzung und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1.	dem zeichnerischen Teil M 1:500	vom …….
2.	dem textlichen Teil der Satzung	vom …….

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1.	Begründung der A Ergänzungssatzung	vom …….

§ 3
Ergänzungsflächen

Innerhalb der in § 1 in dieser Satzung festgelegten Grenzen wird gem. § 34 (4) Nr. 3. festgesetzt, dass Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

§ 4
Festsetzungen

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden gem. § 34 (4) in Verbindung mit § 9 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1.0 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

2.0 Maximale Gesamthöhe der Gebäude

Die maximale Gesamthöhe der Gebäude ist im zeichnerischen Teil der Satzung durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Sie wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zum Dachfirst.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertigfußboden) EFH, die maximal 0,50 m über dem gewachsenen Gelände liegen darf.

3.0 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9(1) Nr.6 BauGB)

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden

- maximal 2 Wohneinheiten

je Wohngebäude festgesetzt.

4.0 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für sechs Bäume gem. Pflanzenliste festgesetzt. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 5,00 m abgewichen werden.

§ 5
Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Meersburg, ……..... ……
Robert Scherer, Bürgermeister

Hinweise

1. Höhenaufnahmen

Dem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung /Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG).

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG).

Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Informationen zu Erdwärmesonden können dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" aus dem Jahr 2005 und den „Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden" (LOS EWS - Stand Sept. 2015) entnommen werden.

3. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (LAD Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0 anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4. Erdaushub / Bodenschutz

Bodenaushub ist durch planerische und gestalterische Maßnahmen (Reduzierung der Einbindetiefen, Erdmassenausgleich) möglichst zu vermeiden.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

5 Abfallverwertung

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

6. Fäll- und Rodearbeiten

Erforderliche Fäll- und Rodearbeiten dürfen nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. BNatSchG, d. h. nur zwischen dem 1. Oktober und dem 1 März, ausgeführt werden.

Pflanzenliste

1. Laubbäume gem. Pflanzgeboten

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hain-Buche
Malus floribunda	Zierapfel
Malus sylvestris	Zierapfel
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Sommer-Linde

Obst-Hochstämme in regionaltypischen Arten und Sorten

Es wird die Teilnahme am Sortenerhaltungsprogramm des Bodenseekreises empfohlen:

https://www.bodenseekreis.de/umwelt-landnutzung/naturlandschaftsschutz/streuobst/streuobstsorten/

Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

3.0 Gestaltung der Freiflächen

4.0 Versickerung, Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

5.0 Stellplatzverpflichtungen

6.0 Verfahrensvorschriften

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1: 500 dargestellten Geltungsbereich der Ergänzungssatzung `Riedetsweiler, Fl. St. Nr. 1612´ in Meersburg-Riedetsweiler.

2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Gebäude sind traufständig zur Straßenseite auszurichten.

2.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind für Hauptgebäude:

- Satteldächer mit mittigem First, Dachneigung 28° - 48°.

3.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Flächige Kies- und / oder Schotteranschüttungen sind unzulässig.

Die vorhandene Topografie ist grundsätzlich zu erhalten. Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen. Geländeveränderungen sind nur im Anschluss an das Gebäude zulässig.

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

4.0 Versickerung, Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu sammeln und in auf dem Baugrundstück herzustellenden Retentions- und Versickerungsflächen zu sammeln und zu versickern.

Die erforderlichen Flächen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf eine detaillierte Bemessung der Mulden kann verzichtet werden, wenn diese bei einer maximalen Anstautiefe von 0,30 m eine Fläche von mindestens 15 % der angeschlossenen Fläche aufweisen.

5.0 Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 LBO)

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze herzustellen.

Die maximale Anzahl an Stellplätzen wird auf den Eigenbedarf des jeweiligen Grundstücks beschränkt.

6.0 Verfahrensvorschriften

Für Ausnahmen gelten die Bestimmungen des § 74 LBO in Verbindung mit § 56 LBO.

Ordnungswidrig im Sinn von § 75 handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Meersburg, den..... ……
Robert Scherer, Bürgermeister

Begründungen

zur Ergänzungssatzung `Riedetsweiler, Fl. St. Nr. 1612´
und

zu den örtlichen Bauvorschriften der Ergänzungssatzung `Riedetsweiler, Fl. St. Nr. 1612.

Inhalte:

Ergänzungssatzung `Riedetsweiler, Fl. St. Nr. 1612

1.0 Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2.0 Planerfordernis + Planungsziele
3.0 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
4.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
4.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
5.0 Bestand / Nutzung
6.0 Planung
6.1 Ver- und Entsorgung
6.2 Regenwasserbewirtschaftung
7.0 Auswirkungen auf die Umwelt / geschützte Arten

Örtliche Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung `Riedetsweiler, Fl. St. Nr. 1612

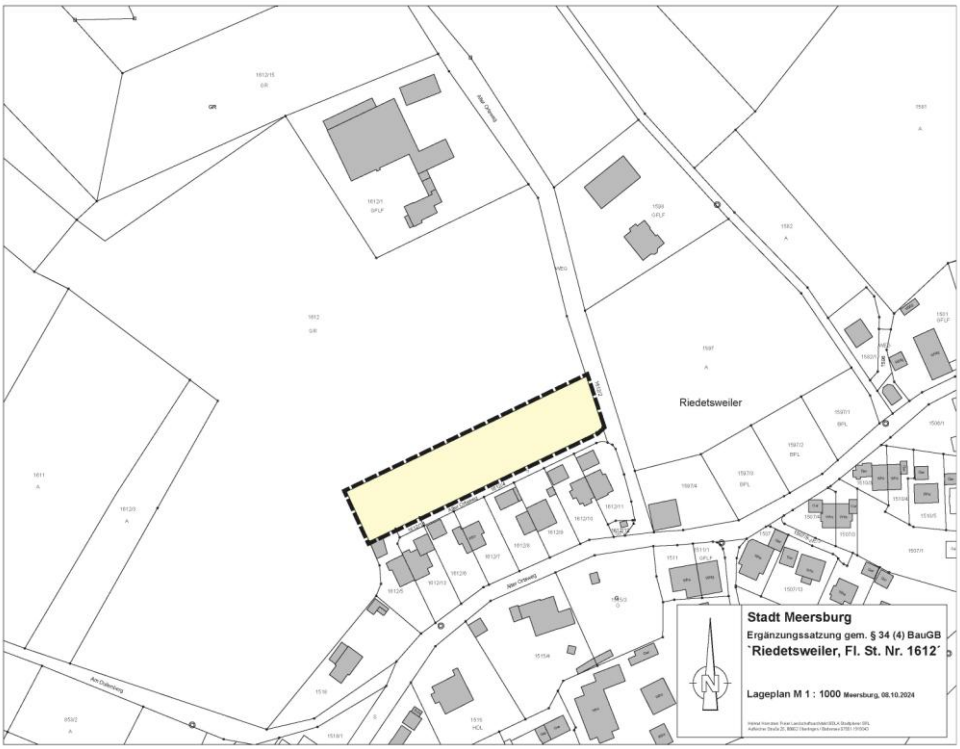
1.0 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzungssatzung `Riedetsweiler, Fl. St. Nr. 1612

1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Meersburger Ortsteiles Riedetsweiler und umfasst eine ca. 0,25 ha große Teilfläche des Grundstücks

Fl. St. Nr.1612 - Wiese / Grünland.



Lageplan (ohne Maßstab)

Luftbild

2.0 Planungserfordernis + Planungsziele

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Teilortes Riedetsweiler der Stadt Meersburg / Bodenseekreis im Außenbereich und schließt unmittelbar an den Geltungsbereich des seit 2003 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1612 an. Dieses Gebiet ist mittlerweile vollständig bebaut und wird über einen nördlich gelegenen Anliegerweg erschlossen, der von der Straße `Alter Ortsweg´ nach Westen abzweigt.

Die Stadt Meersburg ist bestrebt, neben der Entwicklung innerörtlicher Potentiale auch in ihren Teilorten bzw. Ortsteilen immer wieder kleinere Bauflächen auszuweisen, um die Eigenentwicklung der Orte zu stärken und ortsansässigen Familien zu ermöglichen, dort dauerhaft ihren Lebensmittelpunkt zu erhalten. In Riedetsweiler konnten im Jahr 2003 letztmalig im Rahmen des o. a. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Baugrundstücke ausgewiesen werden. Dieses Gebiet ist mittlerweile vollständig bebaut. Der vorhandene, bisher nur einzeilig bebaute Anliegerweg bietet sich an, die Bebauung um eine zweite Reihe zu ergänzen, ohne dass dafür zusätzliche Erschließungsflächen notwendig werden.

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar angrenzende Bebauung städtebaulich geprägt, so dass es im Rahmen einer Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) BauGB in den Innenbereich einbezogen werden soll.

Wertvolle Biotop- bzw. Landschaftsstrukturen sind nicht betroffen. Das direkte Umfeld ist durch freistehende, ein- und teilweise zweigeschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser geprägt.

Aus Sicht der Stadt Meersburg trägt die vorliegende Planung zur gewünschten Eigenentwicklung von Riedetsweiler und zur Schaffung von familiengerechtem Wohnraum bei.

3.0 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der südlich des Plangebietes gelegene vorhabenbezogene Bebauungsplan weist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO mit insgesamt vier Bauflächen aus. Zulässig ist jeweils eine maximale Grundfläche von 165 m² und die zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Der Bebauung sind im Süden private Grünflächen mit Erhaltungsgeboten für Bäume vorgelagert.

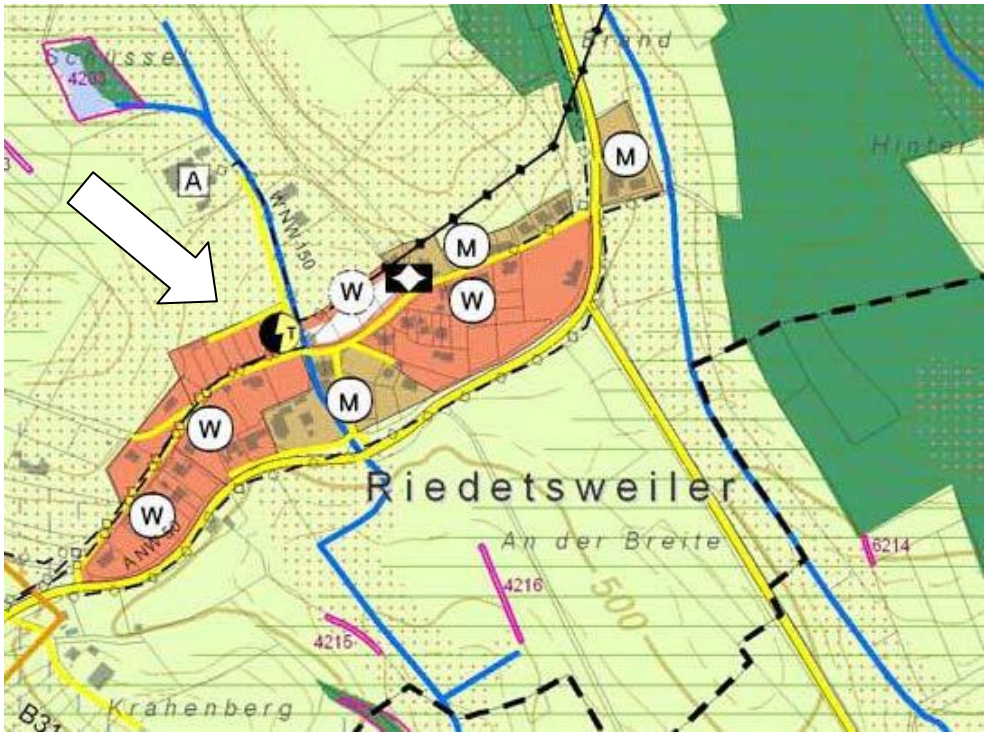
Die dem Bebauungsplangebiet zugeordneten örtlichen Bauvorschriften enthalten folgende Regelungen:

- Die Dachneigung muss 28° - 42° betragen, Dachaufbauten bis zu 25 % der Trauflänge, Dachdeckung mit roten oder braunen Materialien,
- Außenwände als Putzfassade, gebrochene oder Erdfarbtöne,
- Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen,
- Selbst abwirtschaftende Zisternen als Retentionsspeicher für das anfallende Niederschlagswasser.

Ausschnitt aus dem seit 2003 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1621 (Quelle: Stadt Meersburg)

4.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

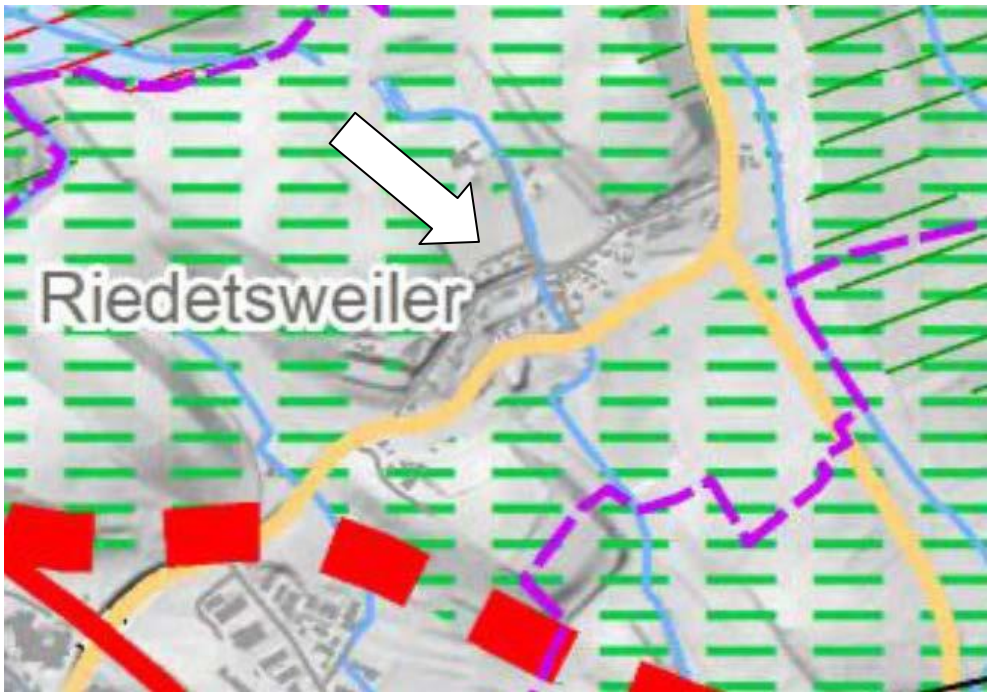
Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg liegt das Plangebiet im Außenbereich und ist als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Bestandteil des potenziellen Flächenpools gem. Landschaftsplan 2020 dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: GVV Meersburg)

4.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

In der aktuellen Fortschreibung des Regionalplanes der Region bodensee-Oberschwaben ist Riedetsweiler allseitig von einem regionalen Grünzug umgeben, in den mit der vorliegenden Planung jedoch nicht eingegriffen wird.



Auszug aus der Forstschreibung des Regionalplanes der Region Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

5.0 Bestand / Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit als Wiese / Grünland genutzt. Es enthält drei Obst-Hochstämme, die jedoch stark geschädigt und abgängig sind. Im Norden, Osten und Westen grenzen weitere, teilweise mit Obst-Hochstämmen bestandene Wiesenflächen an. Sie sind Teil einer vielfältigen Offenland - Mosaiks, das Riedetsweiler umgibt.

Die südlich des Anliegerweges gelegene Bebauung besteht aus zweigeschossigen, freistehenden Einzel- und Doppelhäusern, die von größtenteils dicht begrünten Hausgärten umgeben sind. Zur südlich der Gebäude gelegenen Straße `Alter Ortsweg´ fällt das Gelände steil ab und bildet eine bewachsene Böschung, die auch einen alten Baumbestand enthält.

Blick von Norden auf die Bebauung, im Vordergrund die Straße `Alter Ortsweg´, im Hintergrund die Bebauung entlang des Anliegerweges, rechts das Plangebiet mit drei abgängigen Obstgehölzen

Blick auf das Plangebiet, links die Abzweigung des Anliegerweges von der Straße `Alter Ortsweg´

6.0 Planung

Die Ergänzungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 0,25 ha und schließt unmittelbar an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1612 an. Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Aliegerweg, der künftig zweizeilig bebaut sein wird. Im Rahmen der weiteren Planungen wird die Anlage von einer oder mehreren Ausweichbuchten entlang des Weges geprüft.

Um zu gewährleisten, dass sich die Neubebauung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und seiner Bauweise in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt, enthält der Textteil der Satzung die weiteren, nachfolgend aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen:

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Sie lassen kompakt zugeschnittene Grundstücke und familienfreundliche Grundrisse zu, die sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen.

Maximale Gesamthöhe der Gebäude

Die im zeichnerischen Teil der Satzung festgesetzte zulässige Gebäudehöhe ermöglicht zweigeschossige Baukörper. Sie entsprechen ebenfalls der vorhandenen Siedlungsstruktur und entsprechen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

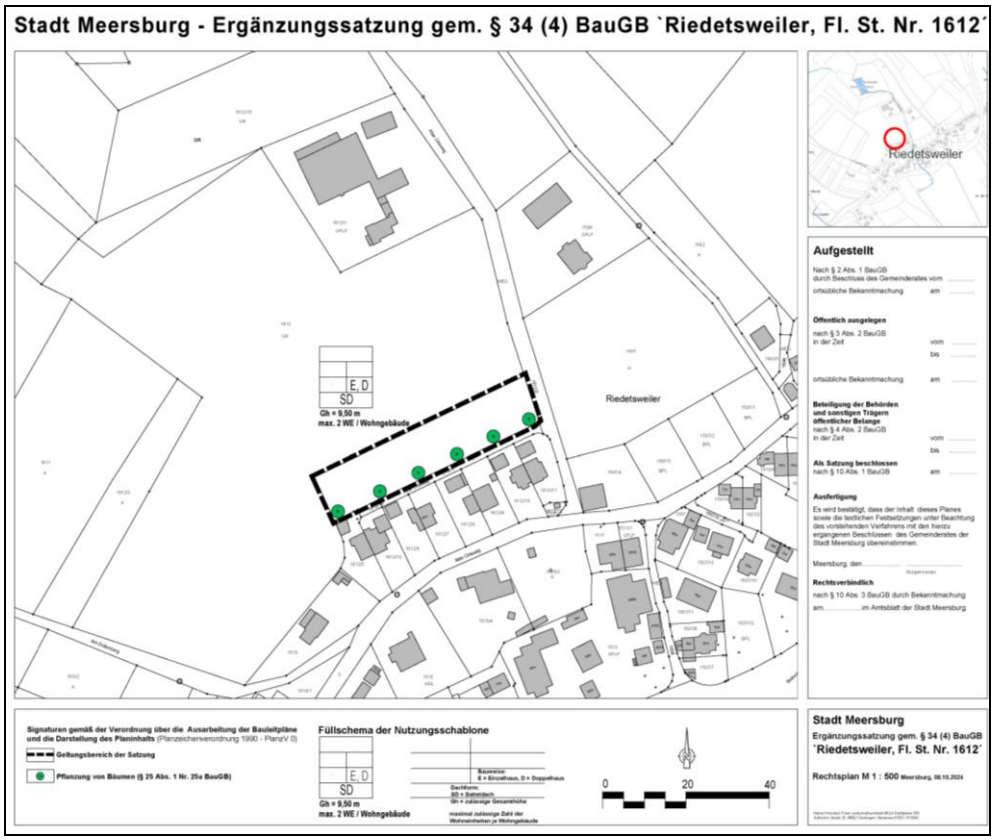
Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9(1) Nr.6 BauGB)

In Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur sind maximal zwei Wohneinheiten für das Einzelhaus zulässig. Damit wird auch eine unerwünschte Verdichtung am Ortsrand vermieden, zumal die Zahl der Wohneinheiten auch Auswirkungen auf die erforderlichen Stellplätze und damit auf den Anteil der befestigten Flächen hat. Der vorhandene Anliegerweg weist zudem nur einen sehr begrenzten Ausbaustandard auf, der durch eine Vielzahl an Wohneinheiten überfordert würde.

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes sind Pflanzgebote für insgesamt sechs Laubbäume festgesetzt. Sie dienen darüber hinaus dem Ersatz für drei entfallende, abgängige Obstgehölze.

Zugunsten einer flexiblen Grundstücksgestaltung kann von den festgesetzten Standorten um bis zu maximal 5,00 m abgewichen werden.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

6.1. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über das ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungsnetz, das in der südlich verlaufenden Straße `Alter Ortsweg´ verlegt ist und in das Plangebiet hinein erweitert werden muss.

6.2 Regenwasserbewirtschaftung

Das Regenwasser muss flächig über Mulden zurückgehalten und versickert werden. Die Versickerung muss grundsätzlich über eine mind. 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht erfolgen, die als Filter für Schwermetalle und andere Schadstoffe wirkt.

Dabei kann auf eine detaillierte Bemessung der Mulden verzichtet werden, wenn diese bei einer maximalen Anstautiefe von 0,30 m eine Fläche von mindestens 15 % der angeschlossenen Fläche aufweisen. Bei einer Dachfläche von 120 m² wären dies also 18 m² = 6 m³ Retentionsvolumen. Das Plangebiet weist auch bei kompakten Grundstückszuschnitten eine ausreichende Größe für die Anlage derartiger Mulden auf.

Im Rahmen der weiteren Planungen ist zu prüfen, ob ein östlich des Plangebietes, entlang des nach Norden führenden Abschnitts der Straße `Alter Ortsweg´ verlaufender Graben in das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung einbezogen werden kann.

7.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

Voraussetzung für die Ergänzungssatzung ist gem. § 34 (5) Nr. 3., dass keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7. B) genannten Schutzgüter bestehen. Dabei handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchG). Diese Voraussetzung ist mit der vorliegenden Planung gegeben, da sie keine der genannten Schutzkategorien bzw. Schutzgebiete berührt.

Darüber hinaus sind gem. § 1a (3) BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die potenziellen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter lassen sich wie folgt bewerten:

Fläche

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Flächeninanspruchnahme der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu beachten. Dabei soll die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt und die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen durch Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung reduziert werden.

Die Planung führt zur Neu-Inanspruchnahme einer bisher unbebauten bzw. unbefestigten Fläche mit ca. 0,25 ha, sie beschränkt sich jedoch auf die eigentliche Neubebauung und die zugehörigen Nebenanlagen. Zusätzliche Erschließungsflächen, Straßen etc. sind nicht erforderlich.

Landschaftsbild

Mit der Planung verschiebt sich der Ortsrand von Riedetsweiler geringfügig nach Norden, er schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an. Nördlich des Plangebietes bleiben große, zusammenhängende und landwirtschaftlich genutzte Freiflächen erhalten, die eine Grünzäsur zwischen dem kompakten Ortskern und den außerhalb gelegenen landwirtschaftlichen Anwesen bilden. Die zulässige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern fügt sich in das Siedlungsbild ein, das durch zweigeschossige Gebäude mit Satteldächern geprägt ist. Pflanzgebote für Laubbäume gliedern das Siedlungsbild. In die außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Hochstamm-Streuobstbestände wird nicht eingegriffen.

Boden

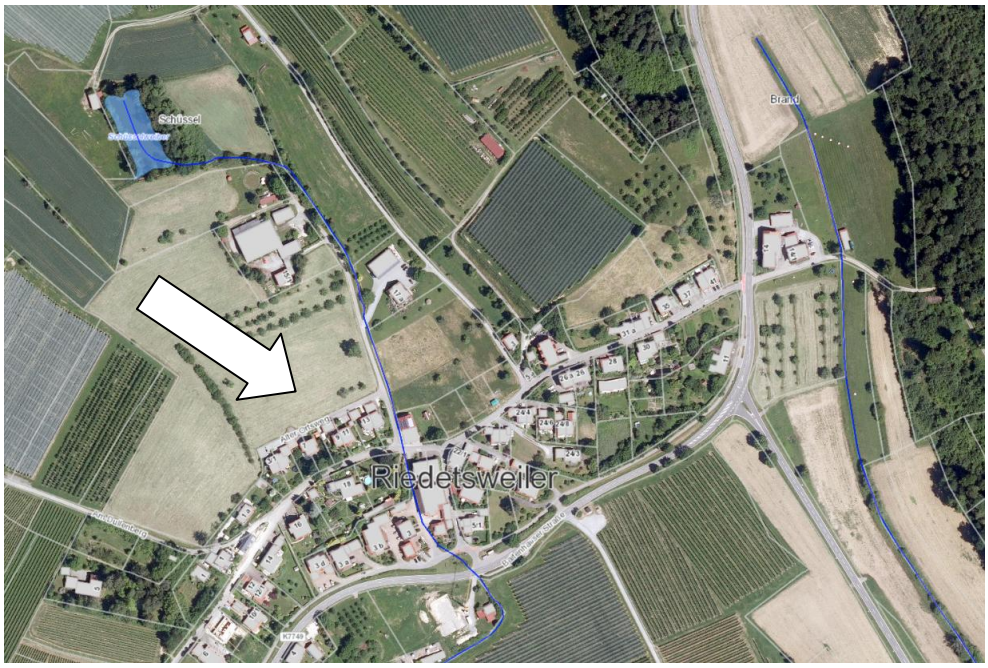
Für das Schutzgut Boden sind potenzielle Eingriffe durch die Neubebauung und die damit verbundene Anlage von Stellplätzen und Nebenanlagen verbunden. Damit gehen Bodenfunktionen verloren. Die für das Plangebiet erlassenen örtlichen Bauvorschriften enthalten einen Passus, wonach Stellplätze und Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind, so dass Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten bleiben.

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Östlich der Straße `Alter Ortsweg´ verläuft ein vom Schüsselweiher herkommender Graben nach Süden.

Anfallendes Niederschlagswasser wird zurückgehalten und über eine belebte Bodenschicht versickert. Ein erforderlicher Notüberlauf kann möglicherweise an den vorhandenen Graben angeschlossen werden.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.



Gewässerkartierung (Quelle: LUBW, ohne Maßstab)

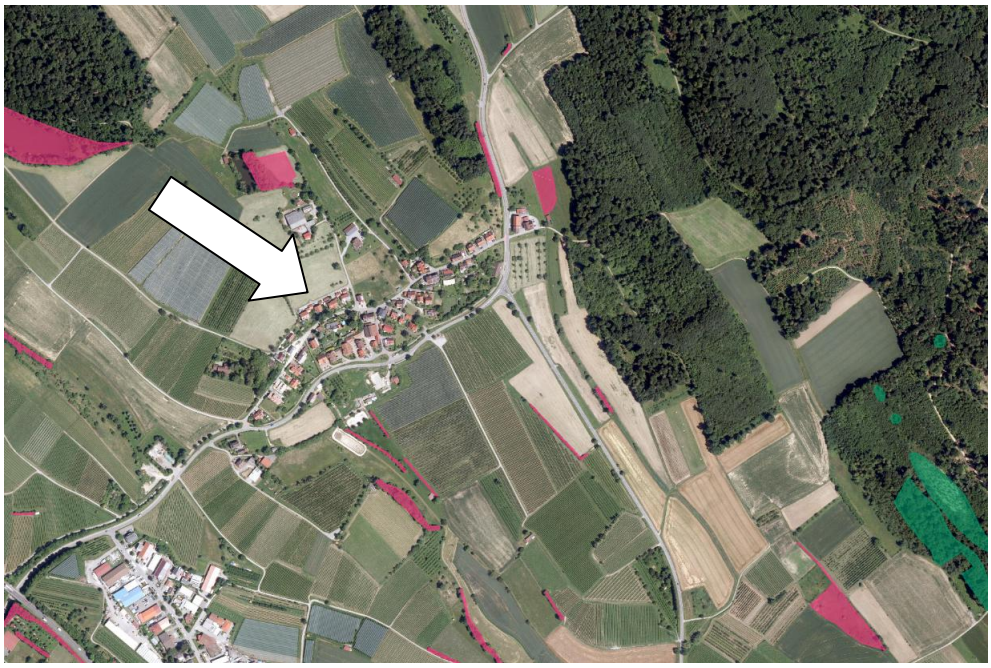
Klima / Luft

Der durch die überbauten bzw. befestigten Flächen entstehenden Abstrahlungshitze und der Reduzierung der Luftfeuchtigkeit stehen die ausgedehnten Freiflächen im Umfeld des Plangebietes gegenüber, die weiterhin klimaregulierend wirken. Das eigentliche Plangebiet ist ausschließlich im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur bebaubar und wird künftig begrünte Hausgärten mit entsprechenden Vegetationsstrukturen enthalten.

Mit einem wesentlich erhöhten Aufkommen von Schadstoffemissionen ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht zu rechnen.

Flora / Fauna /geschützte Arten/ Biotopverbund

Das Plangebiet enthält keine kartierten Biotope, Schutzkategorien und Gewässer.



Biotopkartierung LUBW (ohne Maßstab)

Die Ergänzungssatzung greift am westlichen und östlichen Rand in eine im Fachplan `Landesweiter Biotopverbund´ dargestellte Kernfläche (einschl. Kern- und Suchraum) für mittlere Standorte ein. Der großräumige Zusammenhang der Flächen bleibt jedoch gewährleistet, baumbestandene Bereiche sind nicht betroffen.

Fachplan Landesweiter Biotopverbund LUBW (ohne Maßstab)

Das eigentliche Plangebiet wird als Wiese / Grünland genutzt. Es enthält drei stark geschädigte und abgängige Obst-Hochstämme Im Norden schließen sich ausgedehnte Wiesenflächen und Streuobstbestände an. Diese Strukturen sind insgesamt als wertvoller Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten, insbesondere für Vögel, Insekten und Fledermäuse zu bewerten.

Aus artenschutzfachlicher Sicht ist der Obst-Hochstammbestand von besonderem Interesse. Er setzt sich aus Bäumen unterschiedlicher Altersstufen zusammen, die teilweise Asthöhlen und rissige Rindenbereiche aufweisen. Damit stellen sie nicht nur potenzielle Brut- und Nahrungshabitate für Insekten und Vögel dar, sondern können auch als Sommerquartiere für Fledermausarten dienen.

Es wird jedoch nur kleinräumig in eine, mit Ausnahme der drei abgängigen Bäume nicht baumbestandene, randlich gelegene Grünlandfläche eingegriffen. Die in diesem Bereich entfallenden Funktionen können im direkten Umfeld weiter übernommen werden.

Streuobsterhebung (Fernerkundung, Quelle: LUBW, ohne Maßstab)

Mensch / Naherholung

Die Erlebniswirkung der Landschaft wird durch die zulässige Neubebauung nicht beeinträchtig, Wegebeziehungen sind von der Planung nicht betroffen.

Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt außerhalb von Sichtbeziehungen zu Kulturdenkmälern. Landwirtschaftliche Nutzungen sind auf einer Fläche von ca. 0,25 ha betroffen.

Örtliche Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung `Riedetsweiler, Fl. St. Nr. 1612

Örtliche Bauvorschriften werden für das Plangebiet festgesetzt, um ein entsprechendes Siedlungsbild zu gewährleisten. Sie betreffen insbesondere

die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die neuen Gebäude müssen traufständig zum Anliegerweg ausgerichtet sein, um von Süden her massive Giebelansichten zu vermeiden.

Die zulässigen Satteldächer lassen eine zeitgemäße Architektur zu, die sich jedoch in die Umgebungsbebauung und in die gewachsene, dörfliche Siedlungsstruktur einfügt. Deshalb ist auch die Dachneigung festgesetzt, die zwischen 28° bis 48° betragen muss.

Gestaltung der Freiflächen

mit Aussagen zur Materialverwendung, zur Begrenzung der Flächenversiegelung und der Festsetzung, dass die nicht überbaubaren Flächen weitgehend als Garten oder Grünfläche mit entsprechender Bepflanzung anzulegen sind und damit zur Siedlungsgestaltung beitragen. Angesichts des weitgehend ebenen Plangebietes sind Eingriffe in die vorhandene Topografie nicht notwendig und ebenfalls zugunsten des Siedlungsbildes nicht zulässig.

Versickerung, Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

Siehe hierzu Pkt. 6.2.

Stellplatzverpflichtung

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten die Pflicht zum Nachweis von zwei Stellplätzen je Wohneinheit. Die Lebensrealität zeigt, dass Familien im ländlichen Raum fast immer zwei Fahrzeuge benutzen, zumal das ÖPNV-Angebot, trotz vieler Verbesserungen, nicht für alle Lebens- und Arbeitssituationen passt. Das Abstellen von Fahrzeugen entlang des Anliegerweges ist aufgrund des reduzierten Ausbaustandards nicht möglich. Im näheren Umfeld des Plangebietes gibt es keine öffentlichen Stellplätze.