stadt meßstetten

Zollernalbkreis

Stadtteil Oberdigisheim
Einbeziehungssatzung „Geyerbad“
Satzung und Begründung

Fassung: 01. Oktober 2021

FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433930363 Telefax 07433930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1 Verfahrensvermerke 3
2 Rechtsgrundlagen 4
3 Satzung 4
4 Pflanzlisten 7
5 Begründung 9
5.1 Anlass und Planungsziel 9
5.2 Rechtliche Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB 9
5.3 Übergeordnete Planungen 10
5.4 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets 12
5.5 Erschließung 13
5.6 Ausgangssituation 14
5.7 Begründung der Festsetzungen der Einbeziehungssatzung 15
5.8 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft 17
5.9 Hinweise 17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 11
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 11
Abbildung 3: Übersichtsplan 12
Abbildung 4: Plangebiet mit hinterlegtem Luftbild 13
Abbildung 5: Bestandaufnahme Plangebiet 14

Anhang

Übersichtsplan ..... siehe Anhang
Lageplan ..... siehe Anhang
Umweltbeitrag ..... siehe Anhang
Bestandsplan zum Umweltbeitrag ..... siehe Anhang
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ..... siehe Anhang
Natura 2000 Vorprüfung ..... siehe Anhang

1 Verfahrensvermerke

Satzung der Stadt Meßstetten über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Geyerbad (Einbeziehungssatzung) in der Fassung der Beschlussfassung vom 16.07.2021 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

1. Der Gemeinderat der Stadt Meßstetten hat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.07.2021 die Aufstellung der Einbeziehungsatzung „Geyerbad“ auf Gemarkung Oberdigisheim (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Gemeinderat der Stadt Meßstetten hat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.07.2021 den Entwurf der Einbeziehungssatzung gebilligt und beschlossen diesen öffentlich auszulegen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

3. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) mit Schreiben vom 23.07.2021 bis 27.08.2021 beteiligt.

4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs 2 Nr. 2 BauGB) hat während der Zet vom 02.08.2021 bis 03.09.2021 stattgefunden.

5. Der Gemeinderat der Stadt Meßstetten hat mit Beschluss vom …….. die Einbeziehungssatzung unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Die Satzung mit Begründung wurde am …….. gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt des zeichnerischen Teils sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Meßstetten übereinstimmen.

Stadt Meßstetten, den

_____

Frank Schroft
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I 1728) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786).

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBI. S. 313)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

3 Satzung

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Geyerbad"

Die Stadt Meßstetten erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst teilweise das Furstück 3110 der Gemarkung Oberdigisheim mit einer Gesamtfläche von ca. 1.135 m². Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 5.000 und dem Plan für die Einbeziehungssatzung M 1 : 500. Diese Pläne sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben (§29 BauGB) innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung

Es wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

§ 4 Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die maximale Anzahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude darf maximal 8,50 m betragen. Die maximale Höhe der Gebäude wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion bzw. Attika.

Für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlage ist die Höhenangabe von 906,70 m über NN als maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) heranzuziehen.

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 16° bis 33° zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen sind alle Dachformen zulässig. Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 4° sind zu begrünen.

Auf den Gebrauch unbeschichteter metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei, Aluminium oder Zink ist zu verzichten. Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

§ 5 Festsetzungen zur Bauweise und Baugrenze

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen festgelegt. Dachvorsprünge dürfen bis max. 1,00 m unter Einhaltung der Abstandsvorschriften der LBO BW über die Baugrenzen hinausragen.

§ 6 Festsetzungen zu Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Garagen oder überdachte Stellplätze wie Carports nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

Sofern die Zufahrt zu den Garagen senkrecht zur Straße erfolgt, ist mit den Garagen ein Abstand von mindestens 5,00 m zur Straße einzuhalten.

Zufahrten, Stellplätze und vergleichbare Anlagen sind mit wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien herzustellen.

§ 7 Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen und Stellplatzflächen erforderlichen Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schottergärten, sowie Stein- und Koniferengärten sind nicht zulässig.

Auf dem Grundstück sind mind. 3 standortgerechte, heimische Laubbäume der Pflanzliste 1 oder regionaltypische Obstbäume der Pflanzliste 2 und zwei Sträucher der Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in gleicher Qualität zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzen sind den Pflanzlisten zu entnehmen.

Einfriedungen wie Zäune oder Hecken entlang der Straße sind bis zu einer max. Höhe von 0,80 m mit einem Mindestabstand von 0,50 m zum öffentlichen Verkehrsraum zulässig. Mit Einfriedungen über einer Höhe von 0,80 m ist ein Mindestabstand von 2,50 m zum öffentlichen Verkehrsraum einzuhalten. Zum Boden ist ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten.

Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht oder Kunststoffmaterialien sowie Kunststoffummantelungen ist generell nicht zugelassen.

§ 8 Wasserwirtschaft

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Für die Aufnahme und Ableitung des Niederschlagwassers des Baugrundstücks muss das Regenwasser getrennt vom übrigen

Schmutzwasser abgeleitet werden. Das häusliche Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Es wird empfohlen, das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen der Gebäude, Garagen und der gering frequentierten Verkehrsflächen auf dem Grundstück entweder breitflächig zur Versickerung zu bringen, in einer Retentionszisterne oder einer Versickerungsmulde zurückzuhalten.

Der Notüberlauf von Mulden und der Drosselablauf von Retentionszisternen, sowie Regenwasserabfluss von Flächen, für die eine Retention auf dem Grundstück nicht umgesetzt werden kann, müssen der zentralen Retention zugeführt werden.

Das Rückhaltevolumen der Zisternen ist entsprechend der versiegelten Fläche des Grundstücks, allerdings mit mindestens 2,5 m³ zu bemessen (Faustformel für das notwendige Rückhaltevolumen: Versiegelte Fläche [m²] * 0,045 [m]). Der Bau von Zisternen, bzw. die Vergrößerung von Retentionszisternen mit Volumenanteil zur Gartenbewässerung bzw. zur Nutzung als Brauchwasser ist erlaubt und wird begrüßt.

Zur Bemessung der versickerungswirksamen Muldenfläche sollen 15 % der Dach- und sonstigen befestigten Nebenflächen ausgewiesen werden. Eine Einstauhöhe von 30 cm ist zu gewährleisten.

Zur Gewährleistung von Reinigungswirkung und Versickerungsfähigkeit der Mulden sind die allgemeinen Regeln der Technik anzuwenden.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Meßstetten, den

_____

Frank Schroft
Bürgermeister

4 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Gehölze

Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Pflanzliste 2: Obstbäume

Obstbäume

Artnahme		*Pflanzqualität*
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour	Hochstamm
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne	Hochstamm
Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge Unterländer Dolleseppler	Hochstamm

Pflanzliste 3: Gehölze mittlerer Standorte

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Salweide

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Vibumum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

5 Begründung

5.1 Anlass und Planungsziel

Die Stadt Meßstetten beabsichtigt am nordwestlichen Ortsrand vom Weiler Geyerbad, Gemarkung Oberdigisheim eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Die Gemeinde kann dadurch gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile zuordnen, um die Bebauung dieses Bereichs zu ermöglichen.

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung sollen die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Bauplatz geschaffen werden, um die östliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 3110 einer Wohnbebauung zuzuführen.

Voraussetzung ist, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Diese Voraussetzungen sind erfüllt, da sich das Plangebiet gegenüber von mehreren Gebäuden befindet. Dabei handelt es sich um ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldach sowie Schuppenplätze. Eine Arrondierung der Bebauung mit einem weiteren Einfamilienhaus bietet sich daher an.

Der Stadt Meßstetten liegt bereits eine konkrete Bauanfrage vor. Der Bedarf für die Errichtung eines Wohngebäudes auf Flurstück Nr. 3110 begründet sich dadurch, dass die Bauwilligen im Ortsteil Geyerbad den Firmensitz haben und somit der Wunsch besteht in Geyerbad ein eigenes Haus zu errichten. Außerdem ist Geyerbad für die Bauwilligen der Heimatort. Mit der Realisierung des Bauvorhabens werden die Mitglieder der Familie in unmittelbarer Nähe von einander wohnen können.

Die Bebauung des Gebiets soll sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Bestandsbebauung einfügen. Für die östlich gegenüber der Straße „Geyerbad“ angrenzende Ortslage existiert kein Bebauungsplan. Die bebauten Grundstücke sind im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche oder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist deshalb nach § 34 BauGB einzustufen.

Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 34 Abs. 5 S.1 Nr. 1 BauGB ist dadurch gegeben, dass sich die Einbeziehungssatzung an den Flächennutzungsplandarstellungen orientiert und damit die geordnete städtebauliche Entwicklung festschreibt und sie durch die vorgegebenen planungsrechtlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung weiter konkretisiert.

5.2 Rechtliche Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB

Das Planungsgebiet befindet sich am Rand des im Zusammenhang bebauten Ortes Oberdigisheim-Geyerbad im Außenbereich (§ 35 BauGB). Nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landrecht unterliegen, nicht begründet wird und

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Bezüglich der geordneten städtebaulichen Entwicklung, ist anzumerken, dass die Einbeziehungssatzung eine Fläche umfasst, die derzeit im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

Die Bebauung soll nahe der vorhandenen Ortsstraße Geyerbad am abzweigenden Weg entstehen und zusammen mit der bereits bestehenden Bebauung in unmittelbarer Nähe des Plangebiets einen klaren Ortsrand bilden.

Die geplante Bebauung und deren Nutzung stellt kein Vorhaben dar, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen ist.

Es wurde überprüft, dass durch die Planung keine Beeinträchtigung von Natura 2000, FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegt oder zu erwarten ist. Das Plangebiet liegt vollumfänglich innerhalb des Vogelschutzgebietes "Südwestalb und Oberes Donautal" (Schutzgebiets-Nr. 7820441). Entsprechend dem Ergebnis der Natura 2000 Vorprüfung können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Weiterhin befindet sich das FFH-Gebiet „Östlicher Großer Heuberg“ (Schutzgebiets-Nr. 7819341) in ca. 250 m Entfernung in südlicher Richtung. Aufgrund der räumlichen Distanz zum Planungsgebiet, kann ebenso eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung ergeben sich für die gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.

Die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Aufgrund der großen Entfernung zu Gewerbebetrieben sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Voraussetzungen für eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das vorliegende Planungsgebiet gegeben sind.

Bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Vor-schriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Demnach kommt das vereinfachte Verfahren zur Anwendung. Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgese-hen und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellung-nahme gegeben.

5.3 Übergeordnete Planungen

5.3.1 Regionalplan Neckar-Alb

Der Regionalplan Neckar-Alb, 4. Änderung weist für das Plangebiet teilweise eine Siedlungsfläche aus. Zudem tangiert das Plangebiet zum Teil das Ziel der Raumordnung den Regionalen Grünzug, welches als Vorranggebiet ausgewiesen ist.

Regionale Grünzüge (Vorranggebiet) sollen von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden [Plansatz 3.1.1 Z (3)]. Das Baufenster befindet sich nahe der

Siedlungsfläche und fällt damit in den Bereich der planerischen Unschärfe. Bauliche Anlagen sind ausschließlich innerhalb des Baufensters zulässig.

Das Vorhaben steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

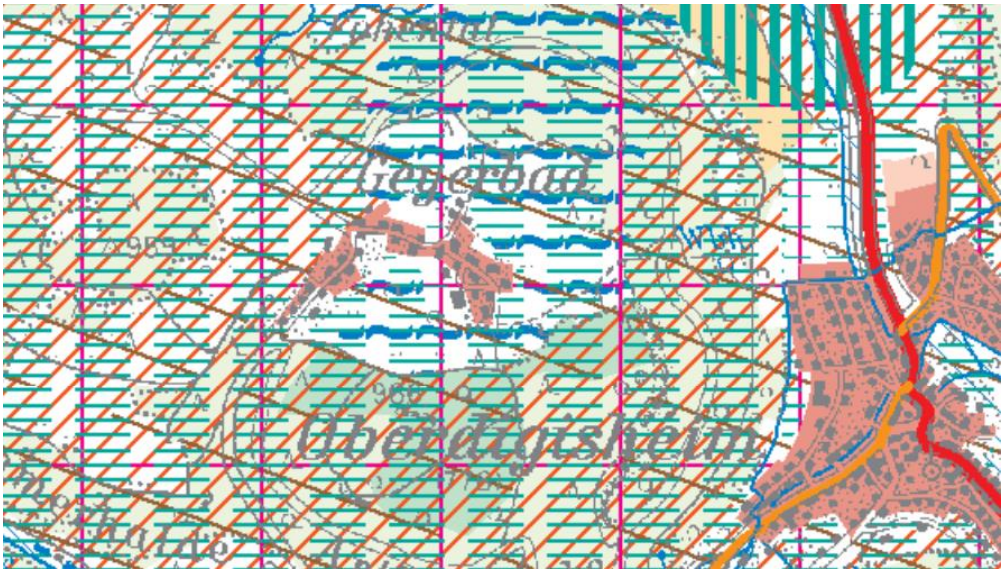

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb

5.3.2 Flächennutzungsplan Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten

Der wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Meßstetten-Nusplingen-Obernheim weist den Bereich des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Das Vorhaben ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB oder im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans angepasst.

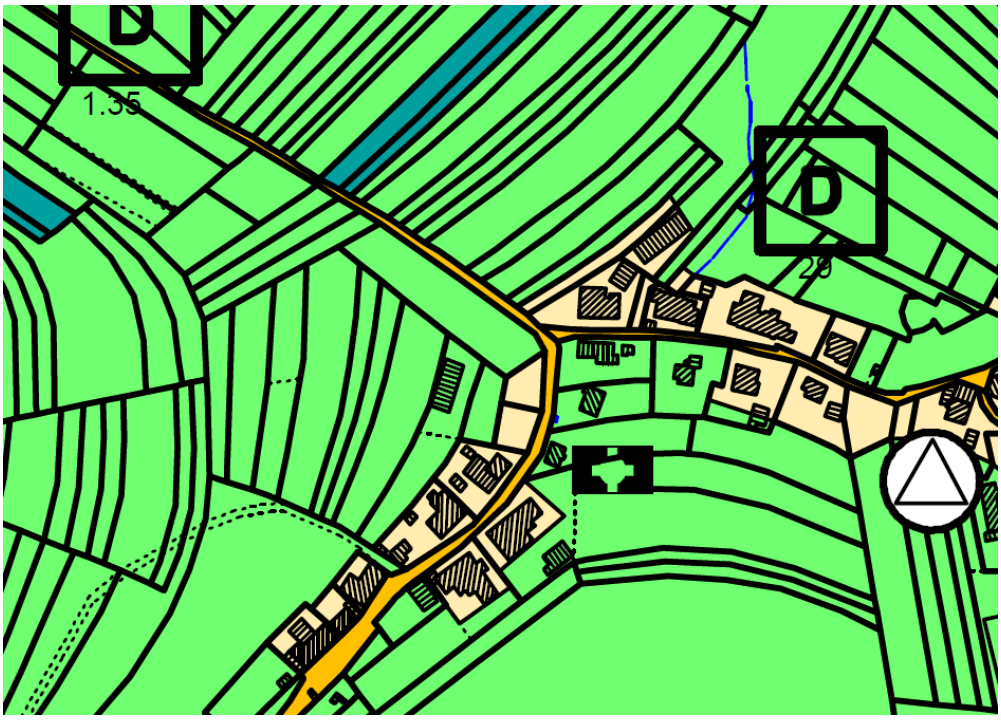

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

5.4 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Geyerbad, Gemarkung Oberdigisheim unmittelbar angrenzend zur gleichnamigen Straße „Geyerbad“.

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof mit Pferdehaltung. Die nordöstliche Plangebietsgrenze wird von einem Wirtschaftsweg gebildet, welcher die Zufahrt zu dem in ca. 100 m Entfernung gelegenen Wanderparkplatz Geyerbad darstellt.

Die ca. 1.135 m² große Fläche der Einbeziehungssatzung umfasst teilweise das Flurstück 3110 und liegt angrenzend an die Flurstücke 2925 (Erschließungsweg), 2925/1, 2925/3 (Grünfläche) und 3111 (Schuppenplatz).

Das Planvorhaben ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche (rot) dar.

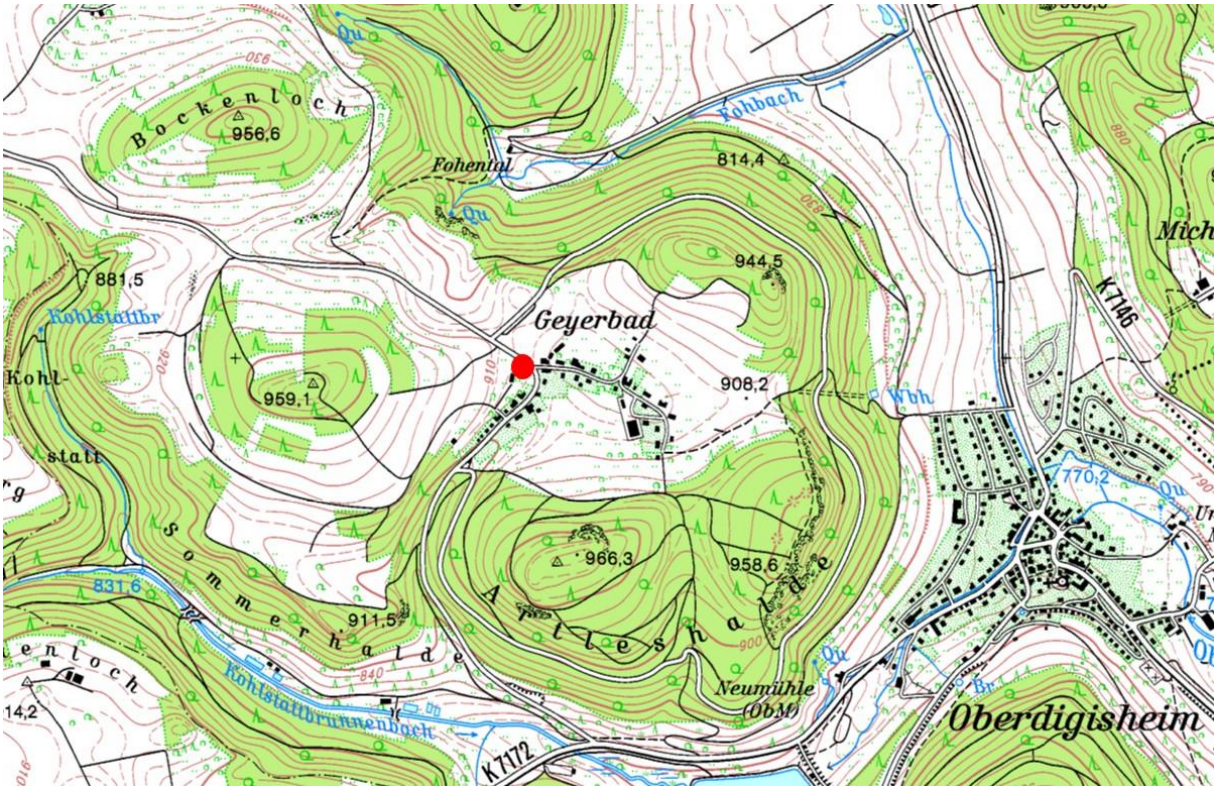

Abbildung 3: Übersichtslageplan (Plangebiet = rot)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs kann dem nachfolgenden Lageplan entnommen werden.

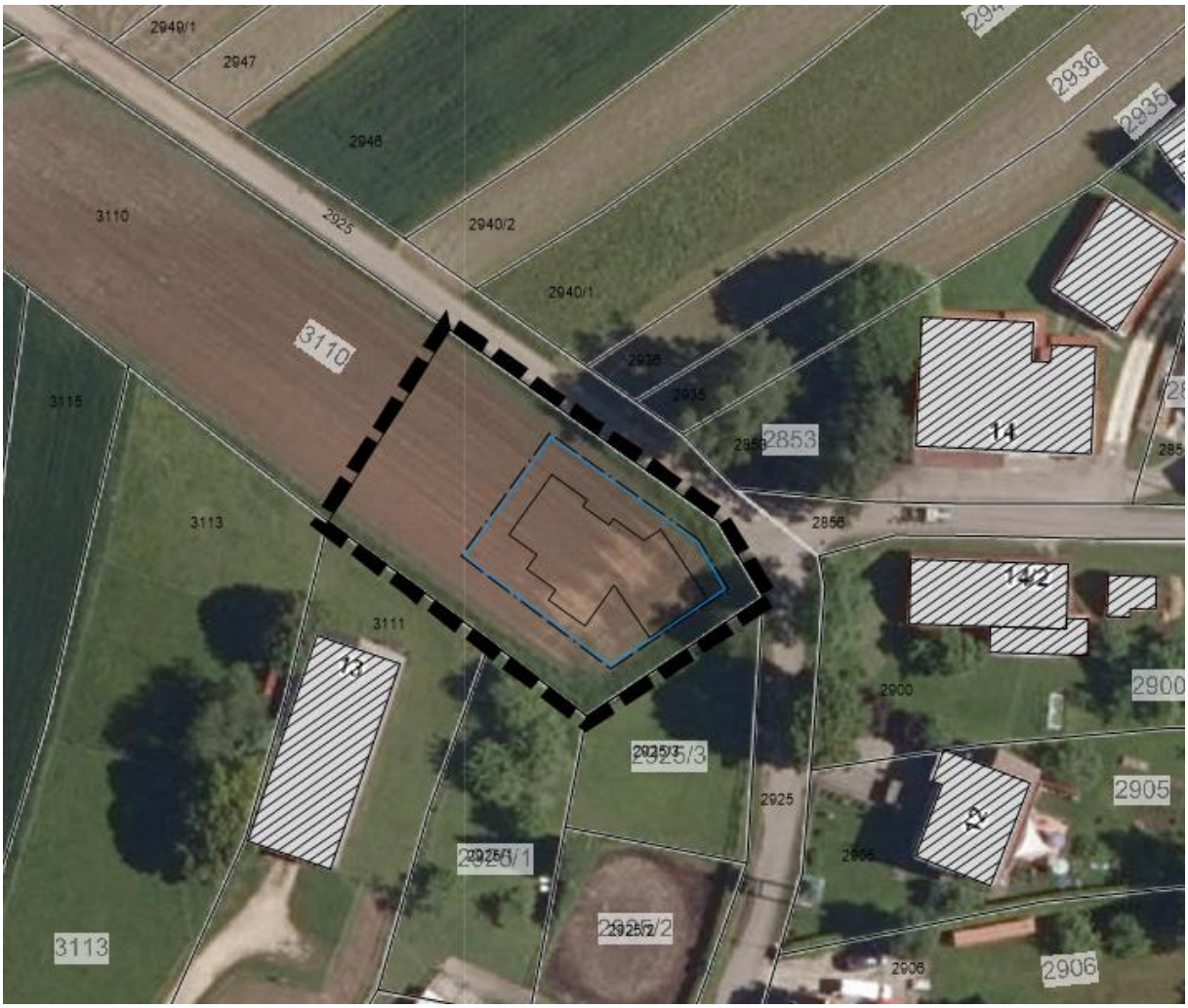

Abbildung 4: Plangebiet mit hinterlegtem Luftbild, unmaßstäblich

5.5 Erschließung

5.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Bauplatzes erfolgt über den nördlich gelegenen Weg „Geyerbad“ auf dem Flurstück 2920.

5.5.2 Energieversorgung

Eine Stromversorgung ist über das bestehende Netz gegeben.

5.5.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

5.5.4 Oberflächen- und Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem.

Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal abgeführt werden.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen der Gebäude, Garagen und der gering frequentierten Verkehrsflächen soll auf dem Grundstück entweder breitflächig zur Versickerung gebracht werden oder in einer Retentionszisterne bzw. einer Versickerungsmulde zurückgehalten werden, soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

5.6 Ausgangssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich weitergehend um einen Acker (37.10) mit einem Ackerrandstreifen aus grasreicher Ruderalvegetation (35.64). Es befindet sich auf einer Höhe von ca. 945 m ü. N.N. und wird der naturräumlichen Einheit der „Hohen Schwabenalb“ (Naturraum-Nr. 93) zugeordnet, welche ein Bestandteil der Großlandschaft „Schwäbische Alb“ ist (Großlandschaft-Nr. 9).

Zudem grenzt das Plangebiet im Westen direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Großer Heuberg“ (Schutzgebiets-Nr. 4.17.042) an.

Abbildung 5: Bestandsaufnahme Plangebiet

5.7 Begründung der Festsetzungen der Einbeziehungssatzung

5.7.1 Art der baulichen Nutzung

Durch den Verzicht auf die Ausweisung einer Nutzungsart gemäß BauNVO entfällt die Verpflichtung auf der Teilfläche des Flurstücks 3110 eine bestimmte Nutzungsart dauerhaft festzulegen. Auf dem Baugrundstück ist ein Wohnhaus geplant. Die nähere Umgebung ist von Schuppen und Wohnhäusern geprägt. Der wirksame Flächennutzungsplan weist in bebauten Bereichen gemischte Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft aus. Eine Ausweisung eines „Allgemeines Wohngebiets" gemäß § 4 BauNVO wäre im Rahmen einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB nicht zweckmäßig.

5.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die planungsrechtliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich aus den Anforderungen der BauNVO. Die Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch die Anforderung den Bau von einem Einfamilienhaus mit ortstypischen Erscheinungsbild zu ermöglichen.

Um das Orts- und Landschaftsbild durch die im Plangebiet möglichen Gebäude nicht negativ zu beeinflussen, werden in der Satzung einzelne gestalterische Festsetzungen getroffen. Ähnlich den vorhandenen Wohnhäusern werden ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 16° bis 33° zugelassen.

Für untergeordnete Nebengebäude wie Garagen und Nebenanlagen werden alle Dachformen und somit auch Flachdächer zugelassen. Dies entspricht dem in der Umgebung vorhandenen Baubestand. Die Verpflichtung eine Begrünung von Dachflächen bis zu 4° auszuführen, wird festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten des Naturhaushalts sowie eines attraktiven Ortsbildes gerecht zu werden.

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser ist auf den Gebrauch unbeschichteter metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei, Aluminium oder Zink zu verzichten. Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

5.7.3 Festsetzung zur Bauweise und Baugrenze

Mit der planungsrechtlichen Festsetzung in Bezug auf die offene Bauweise soll die ortsübliche Bauweise zugelassen werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu dem raumordnerischen Ziel Regionaler Grünzug, welches als Vorranggebiet ausgewiesen ist wird für das geplante Vorhaben ein konkreter Standort nahe der vorhandenen Bebauung festgelegt.

Dachvorsprünge dürfen bis max. 1,00 m unter Einhaltung der Abstandsvorschriften der LBO BW über die Baugrenzen hinausragen, um den Bauherren größere Freiheiten bei der Überplanung seiner Bauplätze zu bieten.

5.7.4 Festsetzungen zu Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Mit der Festsetzung der Baugrenze wurde die überbaubare Fläche unter Berücksichtigung der möglichen Gebäudeplanung auf ein Mindestmaß reduziert. Aufgrund der angrenzenden Lage zum Vorranggebiet Regionaler Grünzung werden Nebenanlagen und Garagen außerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten Baugrenzen untersagt.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sowie um vor der Garage im ländlichen Raum einen zusätzlichen Stellplatz zu ermöglichen ist mit den Garagen ein Abstand von mindestens 5,00 m zur Straße einzuhalten.

Des Weiteren sind Zufahrten und nicht überdachten Stellplätze aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Dies wird festgesetzt, um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten.

5.7.5 Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Aus ökologischen Gründen sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch als Grünfläche anzulegen. Darüber hinaus sollen vegetationsarme Gärten ausgeschlossen werden, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern. Die regelmäßige Pflege der privaten Grünflächen ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig.

Auf dem Grundstück sind mind. 3 standortgerechte, heimische Laubbäume der Pflanzliste 1 oder regionaltypische Obstbäume der Pflanzliste 2 und zwei Sträucher der Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dies wird festgesetzt, weil Gehölze der wirkungsvollen Eingrünung des Gebietes dienen. Zudem übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sollen einen offen wirkenden Straßenraum und Erholungsbereich (Gärten) gewährleisten. Um den Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu gewährleisten, ist mit Einfriedungen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potentielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nicht zulässig. Um die städtebauliche Qualität des Straßen- und Ortsbildes zu erhalten, sind Einfriedungen aus Kunststoff unzulässig.

5.7.6 Wasserwirtschaft

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom häuslichen Schmutzwasser abgeführt und innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

5.8 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Bei einer Einbeziehungssatzung von Außenbereichsflächen ist nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist zu erfassen, zu bewerten und durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Des Weiteren wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. In dieser werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG werden geprüft.

Das Plangebiet befindet sich außerdem innerhalb des Vogelschutzgebietes "Südwestalb und Oberes Donautal" (Schutzgebiets-Nr. 7820441). Eine Natura 2000 Vorprüfung wurde angefertigt.

5.9 Hinweise

5.9.1 Wasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten. Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Zollernalbkreis anzuzeigen.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

5.9.2 Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke verwendbar, sachgerecht zu lagern.

Durch das Verbleiben des gesamten Aushubes werden das filterwirksame Bodenvolumen sowie die zur Wasserregulation wirksame Bodenschicht nicht verkleinert.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Bei der Bauplanung ist frühzeitig der Verwertung eines etwaigen Überschusses an abgetragenem Oberboden nahe dem Erweiterungsgebiet Sorge zu tragen. Jegliche Bodenarbeiten sind so auszuführen, dass das Bodenmaterial am Ort seiner zukünftigen Verwendung seine natürlichen Funktionen erhält.

Auf Grundlage der BK50 (LGRB) ist bei den im Planungsgebiet vorhandenen Böden durch einen hohen Ton- und Schluffgehalt von einer erhöhten Verdichtungsanfälligkeit auszugehen, was im Zuge der Bauplanung frühzeitig in Hinblick auf Bodenarbeiten berücksichtigt werden sollte.

5.9.3 Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

5.9.4 Natur- und Artenschutz

Zum Schutz der Natur und Landschaft ist die nachfolgende planexternen Kompensationsmaßnahme durchzuführen, die detailliert im Umweltbeitrag beschrieben ist.

<u>Kompensationsmaßnahme K 1</u>

Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung (37.11) und Entwicklung von magerem Grünland (33.43).

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Vögel:

V 1 (Vermeidungsmaßnahme 1):

Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung

Die Maßnahme ist in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) detailliert beschrieben und ist entsprechend den Vorgaben umzusetzen.

5.9.5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Oberen Lochen-Schichten (Oberjura). Diese werden überwiegend von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit überlagert.
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.
Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.
Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5.9.6 Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.
Die Niederschlagswasserbeseitigung ist nach § 2 Abs. 1 Ziff.1 der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999“ geregelt. Die Zuständigkeit für die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung liegt bei der Stadt Meßstetten.
Sollte ein gewerbliches Bauvorhaben realisiert werden, so ist die Grundstücksflächenentwässerung (z.B. Hofflächen, Parkplätze etc.) erlaubnispflichtig, die Dachflächenentwässerung jedoch erlaubnisfrei.

5.9.7 Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung

Aufgrund der Lage am Ortsrand von Geyerbad, welcher auch für Fledermäuse eine hohe Bedeutung hat, darf hier nur insektenfreundliche Außenbeleuchtung installiert werden, die die nahe gelegenen Wiesen nicht ausleuchten darf.
Anlagenbedingte Beleuchtung kann zu einer Störung der vorkommenden, jagenden Fledermäuse führen, so dass der Transferkorridor nicht mehr oder nur noch kaum von diesen genutzt werden kann. Um die Irritation durch Licht der künftigen Außenbeleuchtung für die Fledermäuse zu minimieren, soll diese auf das absolut notwendige Maß beschränkt und so ausgerichtet werden, dass eine zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgt. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden.
Zusätzlich müssen unverzichtbare Lampen und Leuchten der gesamten Außenbeleuchtung mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum verwendet werden. Die Beleuchtung im Außenbereich muss auf das Allernötigste beschränkt werden. Ziel muss

es sein, ausreichend große dunkle Bereiche zu belassen, die als Nahrungs- oder Jagdareale von Fledermäusen weiterhin genutzt werden können.

Aufgestellt:
Balingen, den

Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:
Stadt Meßstetten, den

Frank Schroft
Bürgermeister