

B E G R Ü N D U N G

Zur Ergänzungssatzung

„KALTBRUNN II“

Gemeine Allensbach
Gemarkung Kaltbrunn

INHALT

1. VORBEMERKUNGEN
2. ZIELE DER ERGÄNZUNGSSATZUNG
3. INHALT UND FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNG
4. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG
5. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG
7. BODENORDNUNG, DATEN

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Anlass der Planung

Im Rahmen der Untersuchung zur Ausweisung neuer Bauflächen im Ortsteil Kaltbrunn wurden verschiedene Anträge auf Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen gestellt. Aufgrund dieser Nachfrage und dem Ziel der Stadtentwicklungsplanung, die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche zu arrondieren, ist beabsichtigt, unbebaute Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen. Durch die Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen sollen hier insbesondere für die ortsansässigen Bürger Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Der Ortsteil Kaltbrunn verfügt zurzeit über keine nennenswerten und sofort verfügbaren Bauflächenreserven. Im Hinblick auf den Erhalt der Wohnbevölkerung des Ortsteils besteht somit ein Bedarf an Baugrundstücken zur Eigenentwicklung.

Für den Ortsteil Kaltbrunn sollen durch die Ergänzungssatzung die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sowie die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen zur Abrundung des Satzungsgebietes festgelegt werden. Städtebauliches Ziel dieser Satzung ist es, planungsrechtliche Grundlagen für die Genehmigung von Wohnvorhaben zu schaffen.

1.2 Grundlagen der Planung

Lage und Geltungsbereich des Satzungsgebiets

Das Satzungsgebiet besteht aus den Flurstücken Nrn. 2/Teil und 572/Teil und liegt am nördlichen bzw. am nordöstlichen Rand des Ortsteiles Kaltbrunn.

Die exakten Grenzen des Plangebietes sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt 0,1038 ha.

Bezug zum Flächennutzungsplan

Nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Konstanz – Allensbach – Reichenau rechtskräftig seit dem 21.09.2000 ist die Plangebietsfläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Entsprechend § 34 Abs 4 Nr.3 BauGB ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht notwendig. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.



Schutzgebiete

Nördlich des Flurstücks Nr. 2 grenzt das Biotop-Nr.:182203350760 mit einer Fläche von 720 m² an.



Biotopbeschreibung :

Breite Hecke an Böschung. Hoch- und niederwüchsige Bereiche wechseln; überwiegend dicht; vereinzelt Obstbäume, ansonsten sind Schlehe, Pfaffenhütchen und Hartriegel die häufigsten Arten. Hecke durchschnittlich 10 m breit, in der Mitte breiter (15 m), hier viel Brombeeren. Im Osten zieht sich die Hecke noch etwas den Weg Richtung Süden entlang.

Zum Schutz des Biotops wird an der nordwestlichen Grundstücksecke des Plangebiets Flurstück Nr. 2 eine Fläche vom 3 m Tiefe festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Der Bereich wird mit Planzeichen 15.8 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) ausgewiesen.

Zum Schutz des vorhandenen Birnbaums auf Flst. 572, der südlich des Planbereichs liegt, wird ebenfalls eine Fläche vom 5 m Tiefe und 10 m Breite festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Der Bereich wird mit Planzeichen 15.8 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) ausgewiesen.

FFH-Gebiet / Vogelschutzgebiet

Etwa 100 m nördlich des Plangebiet-1 bzw. 20 m östlich des südöstlichen Planbereichs befindet sich ein flächenhaftes Natura 2000-Gebiet, dass sich aus dem FFH-Gebiet „Bodanrück und westlicher Bodensee“ (Nr. 8220-341) sowie dem Vogelschutzgebiet „Untersee des Bodensees“ (Nr. 8022-402) zusammensetzt.

Landschaftsschutzgebiet

Etwa 20 m östlich des Plangebietes-2 schließt das Landschaftsschutzgebiet „Bodanrück“ an.

1.3 Verfahrensstand

Der nachfolgende Absatz beinhaltet bereits den gesamten geplanten Verfahrensverlauf. Die Verfahrensdaten werden aber erst fortlaufend nachgetragen. Die Textblöcke dienen zunächst nur als Platzhalter.

Aufstellungsbeschluss Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	Am 13.05.2014
Beschluss der öffentlichen Auslegung	Am 13.05.2014
Beteiligung der Öffentlichkeit Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 2	Vom 26.05.2014 bis 27.06.2014 Bekanntmachung vom 16.05.2014
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	Frist bis zum 27.06.2014
Satzungsbeschluss Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	Am 07.10.2014

2. ZIELE DER ERGÄNZUNGSSATZUNG

2.1 Baurechtliche Ordnung

Die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung der bisher unbebauten Teilbereiche der Grundstücke Flst. Nrn. 2/Teil und Nr. 572/Teil in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

2.2 Städtebauliche Ordnung

Durch die Einbeziehung des Grundstückes in den Bereich bebauter Ortsteile wird die vorhandene Siedlungsstruktur sinnvoll abgerundet und gleichzeitig eine klare, nachvollziehbare Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich definiert. Somit ermöglicht die Ergänzungssatzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

2.3 Rahmenbedingungen

Die Fläche des Satzungsgebietes wird zurzeit als Grünland genutzt. Die Flächen sind bereits erschlossen. Sie werden sowohl durch das vorhandene Erschließungssystem, als auch durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt, so dass eine Einbeziehung in den bebaubaren Innenbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB begründet werden kann.

Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die geplanten Wohnbauvorhaben bedingen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Somit liegen die Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB vor.

3. INHALT UND FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNG

3.1 Inhalt der Ergänzungssatzung

In der Ergänzungssatzung werden zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung einzelne zeichnerische und Textliche Festsetzungen getroffen. Die Regelungsdichte der Ergänzungssatzung soll nicht wesentlich über die Minimalform der Ergänzungssatzung hinausgehen, jedoch zur städtebaulichen Ordnung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1, sowie Abs. 4 BauGB treffen. Um dem Bauwilligen klare Vorgaben für seine Baueingabeplanung zu geben, werden die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen, bezogen auf NN festgesetzt.

3.2 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung: Eine Festsetzung nach Baunutzungsverordnung BauNVO wird nicht vorgenommen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 Absatz 1, 2 und 3 BauGB.

Seite 5/9

- Maß der baulichen Nutzung: Es werden keine Baugrenzen definiert. Die maximale Flächenausdehnung der Gebäude wird durch Festsetzung einer maximalen Grundflächenfläche geregelt. Die maximale Fläche für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten entspr. § 19 Abs 4 BauNVO wird ebenfalls geregelt.
- Bauweise: Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg. Lediglich der Mindestabstand von Gebäude und Garagen zu öffentlichen Straßen wird geregelt. Zur Freihaltung von Vorgärten im Bereich der Erschließungsstraßen werden Flächen mit Planzeichen 15.8 gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) ausgewiesen, in der keine baulichen Anlagen, wie Gebäude, Nebenanlagen und Garagen errichtet werden dürfen. Lediglich Zufahrten und Stellplätze sind in diesem Bereich zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen: Zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird eine maximal zulässige Firsthöhe (HF) bezogen auf eine Erdgeschossfußbodenhöhe mit Festsetzung über NN festgelegt.

4. EINGRIFFS—UND AUSGLEICHSREGELUNG

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Für die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht grundsätzlich keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Das Gesetz vermeidet zudem eine ausdrückliche Klärung, ob eine solche Pflicht überhaupt in Betracht käme, in dem es die Satzung mit der Ausnahmeregelung des § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB harmonisiert.

4.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die ökologische Bestandserfassung und Bewertung ist im Umweltbericht vom Büro für SeeConcept dargestellt.

4.3.1 Darstellung und Bewertung der Faktoren

Die Landschaft ist geprägt von Grünlandnutzung. Das Plangebiet wird nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist nur geringen Gehölzbestand auf.

Die Bodenkartierung weist dem Boden eine natürliche Bodenfruchtbarkeit von 3 (hoch) zu. Die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe liegt bei 3 (hoch), als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist der Boden mit 3 (hoch) klassifiziert. Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Als Sonderstandort für die natürliche Vegetation ist der Boden im 2 (mittel) bewertet.

Die Artenvielfalt liegt im Plangebiet im deutlich mittleren Bereich. Es kann von einer durchschnittlichen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ausgegangen werden. Ein Brutvorkommen streng geschützter Arten kann im nordwestlichen Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Erhebliche Störungen des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der „streng geschützten“ Arten Grünspecht, Rotmilan und Turmfalke, infolge der geplanten Bebauung in nordöstlichen Planbereich und des damit einhergehenden möglichen Verlustes von Nahrungshabitaten dieser Arten, sind nicht zu befürchten.

Ebenso sind durch die Ergänzung der Bebauung im südöstlichen Planbereich keine negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des östlich anschließenden Natura 2000-Gebietes (FFH-Gebiet „Bodanrück und westlicher Bodensee“; Nr. 8220-341, sowie Vogelschutzgebiet „Untersee des Bodensees“, Nr. 8022-402) zu befürchten. So grenzen unmittelbar östlich keine sensiblen Lebensraumtypen an noch ist mit einem Vorkommen von besonders störungsempfindlichen Arten der Anhänge IV und II der FFH- Richtlinie zu rechnen.

Die kleinräumigen Eingriffe in die Tier- und Pflanzenwelt der beiden Planbereiche können damit insgesamt als mittlere Beeinträchtigung eingestuft werden.

4.3.2 Beschreibung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Der Standort liegt in keiner exponierten Lage mit Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung. Das Plangebiet ist teilweise von Bebauung umgeben.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden mit 440 m² Vollversiegelung wird aufgrund der vergleichsweise geringen Flächenversiegelung, unter Einbeziehung der Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen (z.B. Massenausgleich), in der Bilanz, insgesamt als mittlere bis hohe Beeinträchtigungen eingestuft.

Auf einer Fläche von 440 m² wird die Wasserretention vollständig unterbunden. Im Zusammenhang mit der Bebauung und Versiegelung muss daher unverschmutztes Oberflächenwasser auf dem Grundstück über eine belebte Bodenschicht versickert und dem Naturkreislauf wieder zur Verfügung gestellt werden. Mit der Errichtung der geplanten Wohnhäuser können erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser ausgeschlossen werden. In bedeutende bzw. zusammenhängende Grundwasserkörper, die als Trinkwasser genutzt werden, wird innerhalb der beiden Plangebiete nicht eingegriffen.

Die Eingriffe in das Schutzgut Klima können damit insgesamt als geringe bis mittlere Beeinträchtigung eingestuft werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird nach erfolgter Entwicklung der Ersatzmaßnahmen als unerheblich eingestuft.

Die aus dem Umweltbericht übernommenen Maßnahmen werden, sofern sie innerhalb des Plangebiets liegen als Darstellungen in den zeichnerischen Teil der Satzung und als Festsetzungen in den Textteil aufgenommen.

4.3.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Die vom Büro für SeeConcept aufgestellte Bilanzierung kommt zu folgendem Ergebnis:

Nordwestliches Plangebiet	
Bestand Schutzgut Pflanzen und Tiere	- 8.319 Punkte
Bestand Schutzgut Boden	- 6.192 Punkte
Nach dem Eingriff Schutzgut Pflanzen und Tiere	4.027 Punkte
Nach dem Eingriff Schutzgut Boden	3.552 Punkte
Südöstliches Plangebiet	
Bestand Schutzgut Pflanzen und Tiere	- 8.644 Punkte
Bestand Schutzgut Boden	- 6.240 Punkte
Nach dem Eingriff Schutzgut Pflanzen und Tiere	4.268 Punkte
Nach dem Eingriff Schutzgut Boden	3.600 Punkte
Defizit	- 13.948 Punkt

Der Kompensationsbedarf im Schutzgut Pflanzen und Tiere beträgt -8.668 Ökopunkte (ÖP). Der Kompensationsbedarf im Schutzgut Boden beträgt -5.280 Ökopunkte (ÖP). Der Antragsteller für die Ergänzungssatzung hat keine Möglichkeiten Flächen zu entsiegeln.

Mit den in den Festsetzungen zur Ergänzungssatzung verlangten Ausgleichsmaßnahmen wird eine Biotopwertdifferenz von 15.418 Biotopwertpunkten erreicht.

4.3.4 Kompensationsmaßnahmen

Die Umsetzung und Sicherung der im Umweltbericht vorgeschlagenen und in den Textlichen Festsetzungen festgesetzten Kompensationsmaßnahme wird gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 Satz 2 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB den Grundstückseigentümern übertragen. Hierzu wird eine öffentlich rechtliche Vereinbarung geschlossen.

5. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Straßenerschließung

Die Grundstücke grenzen an die öffentliche Straße „Kapellenplatz“ und an die „Freudentaler Straße“ an und sind von dieser Straße aus bereits erschlossen.

5.2 Ruhender Verkehr, Park- und Stellplätze

Im Straßenbereich ist wegen der Ausbaubreite, der Verbindungsfunktion und der freizuhaltenen Grundstückszufahrten das Parken nur in sehr beschränktem Maß möglich. Abweichend von der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) wird deshalb die Ausweisung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Baugrundstück verlangt.

5.3 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Gemeinde Allensbach und ist gesichert. Für die Versiegelung und die Versickerung gelten neben den Regelungen des § 55 WHG und des § 37 WHG auch die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung.

5.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an das öffentliche Kanalnetz. Die Abwässer werden über den Sammler der Verbandskläranlage Konstanz zugeführt.

5.5 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Telekommunikation

Die Leitungsnetze für die Stromversorgung und Telekommunikation sind vorhanden. Die erforderlichen Versorgungsleistungen werden zur Verfügung gestellt von:

- Telefon Telekom Ravensburg
- Strom EnBW, Tuttlingen

6. BODENORDNUNG, DATEN

6.1 Bodenordnung

Zur Umsetzung der Ergänzungssatzung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Zum möglichen späteren Ausbau des Feldwegs in Verlängerung der Straße „Kapellenplatz“ Flst. Nr. 35 soll eine Fläche 38 m² durch die Gemeinde zur Ausweisung eines 5,5 m breiten Flurstücks vom Eigentümer des Flst. Nr. 2 erworben werden.

6.2 Flächenbilanz

Die Ermittlung der bebauten Fläche erfolgt auf der Grundlage der festgesetzten maximalen Grundflächen. Diese Flächen sind Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Plangebietsfläche (= Grundstücksflächen)	1.030 m ²	100,0 %
Davon:		
Bebaute Fläche	240 m ²	23,3 %
Zufahrten, Wege, Terrassen	200 m ²	19,4 %
Gartenfläche	590 m ²	57,3 %

Allensbach, den 07.10.2014

Bürgermeister :



Planer :

