ELTUNGSBEREICH
EBAUUNGSPLAN
RUNDESCH-ROSENSTOCK
Steinstraße K 7958
Bahnlinie Aulendorf - Altshausen

Begründung zur
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34(4)1 und 3
"Steinenbach - 1. Änderung und Ergänzung"
Stadt Aulendorf

Gemeinde	Stadt Aulendorf
Ortsteil	Steinenbach
Landkreis	Ravensburg
Regierungsbezirk	Tübingen

1 Anlass der Planänderung

Für den Ortsteil Steinenbach besteht eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34(4)1 und 3 aus dem Jahr 2003, die die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festlegt.
Im Anschluss an die nordöstliche Grenze dieser Satzung soll eine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr 757/1dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Steinenbach hinzugefügt werden.
Mittig über das Grundstück führt ein Zufahrtsweg zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, der aufrechterhalten werden muss. Die innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Steinenbach" liegenden Flächen sind deshalb für die geplanten Bauvorhaben nicht ausreichend.
Auf dem Grundstück Flst.Nr. 757/1 ist zunächst die Errichtung eines Wohnhauses geplant. Später ist vorgesehen, die bestehende Garage abzubrechen und durch ein weiteres Wohnhaus zu ersetzen.

Ziel der 1.Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzungsatzung „Steinenbach" ist es, jungen ortsansässigen Familien die Schaffung von eigenem Wohnraum in der Ortschaft zu ermöglichen, da in den Baugebieten in Steinenbach keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Steinenbach" wurde aufgrund der im Verlauf des Verfahrens vorgebrachten Anregungen und Bedenken um rd. 10 m in östliche Richtung zurückgenommen und umfasst nun eine Fläche von rd. 930 m².

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Gebiet ist im Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aulendorf bis zur Grenze der bestehenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Steinenbach" als Gemischte Baufläche, darüber hinaus als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst.

Das Grundstück ist durch die Umgebungsbebauung aus landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden und bestehenden Wohnhäusern ausreichend geprägt.

Durch die Änderung und Ergänzung der Satzung wird kein Vorhaben zulässig, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

		Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Steinenbach" – wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2(4) BauGB geändert und ergänzt.
3	Immissionsschutz	Das Satzungsgebiet schließt an den nordöstlichen Rand des Dorfgebietes Steinenbach an. Es ist im Osten, Norden und Nordwesten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Bei Wohngebäuden in dörflichen Randbereichen ist mit Immissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen. Die sich daraus ergebenden Belästigungen durch Gerüche, Lärm, Staub sind hinzunehmen. Im Westen grenzt das Grundstück 757/1 an die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes an. Von diesem Betrieb gehen Emissionen in Form von Gerüchen, Staub und Lärm aus. Der Emissionsradius des Betriebes ist im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt. Aufgrund der im Verlauf des Verfahrens vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurde der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung um ca. 10 m in östlicher Richtung zurückgenommen. Die in die Ergänzungssatzung einbezogenen Flächen liegen außerhalb des Emissionsradius. Aus dem bisherigen Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Steinenbach" vom 23.06.2003 wurden südlich anschließende Flächen in gleicher Breite ausgenommen. Die noch innerhalb des Emissionsradius liegenden Grundstücksflächen von Flst.Nr. 757/1 sind aus Gründen des Immissionsschutzes von fremder Wohnbebauung freizuhalten.
4	Erschließung	Die Grundstücke im Geltungsbereich werden von der Steinstraße K 7958 aus, über die bestehende Zufahrt auf Flst.Nr. 757/1, erschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die den gemeindlichen Schmutzwasserkanal zur Abwasser-beseitigungsanlage der Stadt Aulendorf. Die Grundstücke sind an die öffentliche Wasserversorgung des Wasserversorgungsverbandes Obere Schussentalgruppe angeschlossen. Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Leitungsnetz der EnBW. Das Gebiet hat Anschluss an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom. Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.
5	Eingriffe in Natur und Landschaft und ihr Ausgleich	Die Grundstücke im Geltungsbereich werden derzeit z.T. als Gartenland, z.T. landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt. Etwa mittig über das Grundstück Flst.Nr. 757/1 führt ein befestigter Wirtschaftsweg. Die bestehenden Gebäude sind nach Norden zur freien Landschaft hin, außer durch zwei überalterte Obstbäume kaum eingegrünt.

Artenschutz	Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung grenzt an einen kleinen Bachlauf an, der Bestandteil des FFH-Gebietes Nr. 8023-341 „Feuchtgebiete um Altshausen" ist. Aus diesem Grund wurde am 25.01.2011 eine Ortsbesichtigung mit dem Naturschutzbeauftragten durchgeführt. Diese ergab, dass durch die geplanten Bauvorhaben nach heutigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes, sowie von streng geschützten Arten i.S. des § 44 (1) BNatSchG bzw. FFH-Richtlinie 92/43 EWG Anhang IV a und b zu erwarten ist, wenn eine gute Eingrünung des Gebietes gesichert wird und die Einleitung von Oberflächenwasser in den angrenzenden Bachlauf soweit als möglich minimiert wird. Aufgrund der Anregungen und Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde wird der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Steinenbach" 5 m von der östlichen Grenze des FFH-Gebietes zurückgenommen (insgesamt rd. 10 m). Darüber hinaus wird eine südlich anschließende Teilfläche aus Flst.Nr. 757/1 in gleicher Breite aus dem Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Steinenbach vom 23.06.2003 ausgenommen, sodass keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes zu befürchten sind.
Auswirkungen	Von der geplanten Bebauung mit zwei Wohnhäusern sind Auswirkungen auf den Boden durch Befestigung und Untergrundverdichtung, auf die Luft durch Heizungsabgase, auf den angrenzenden Bachlauf und seine Flora und Fauna durch die Einleitung von Oberflächen- und Dachwasser, sowie auf das Landschaftsbild durch eine Ausweitung des Ortsrandes in die freie Landschaft, zu erwarten.
Minimierung Ausgleich	Um die schädlichen Auswirkungen zu verringern und auszugleichen werden in der Ergänzungssatzung Festsetzungen nach § 9(1)20 BauGB für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft getroffen:
Ortsrandeingrünung	Um die Eingrünung des Ortsrandes zu verbessern sind auf dem Grundstück Flst.Nr. 757/1 nördlich und östlich der geplanten Bebauung mindestens sechs hochstämmige heimische Laubbäume oder Obstbäume neu zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, bzw. bei Abgang zu ersetzen. Darüber hinaus sind die Grundstücke nach Norden und Osten hin mit heimischen Sträuchern gem. Pflanzliste einzugrünen. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Bauvorhaben durchzuführen. Die bestehenden Obstbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Abgang von Gehölzen ist darauf zu achten, dass kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44(1) und (5) BNatSchG eintritt.
Bodenschutz	Um die Auswirkungen auf den Boden zu minimieren sind Untergrundverdichtungen zu vermeiden. Bodenversiegelungen und Bodenbefestigungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Der Mutterboden ist nach § 202 BauGB zu schützen und fachgerecht wieder zu verwenden.

Gewässerschutz

Um die Belastung des angrenzenden Bauchlaufes durch die Einleitung von Niederschlagswasser zu minimieren, muss nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen in Retentionsräumen (begrünte Mulden mit gedrosseltem Ablauf, Zisternen mit zwangs-abwirtschaftbarem Volumen) zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den angrenzenden Riedbach als Vorfluter eingeleitet werden. Der Retentionsraum muss mindestens ein Volumen von 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche aufweisen.
Regenwassernutzung ist möglich und erwünscht.
Auf die DIN gemäße Trennung von Brauchwasser und Trinkwasser wird hingewiesen.

Auf Flächen, die in den Retentionsraum entwässern darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten (z.B. Autowaschen) sind hier unzulässig.
Für befestigte Flächen, wie Stellplätze, sind nur wasserdurch-lässige Beläge zulässig.

Aus Gründen des Gewässerschutzes darf unbeschichtetes Kupfer, Zink, Titanzink, oder Blei für die Dacheindeckung der Gebäude nicht verwendet werden.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainagen in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Sickerschächte sind unzulässig.

Legende
und Erklärung der Festsetzungselemente (§2(4) PlanzV) aufgrund § 2(5) BauGB
i.V.m. der Planzeichenzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Flächen die dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil als Ergänzung gem. § 34(4)3 BauGB hinzugefügt werden

Sonstige Planzeichen nachrichtlich

Geltungsbereich Bebauungsplan Grundesch-Rosenstock

bestehender Baukörper

Grundstücksgrenze vorhanden

704/3 Flurstücksnummer

Bahnlinie

Bachlauf

Verrohrung Bachlauf

Genehmigt mit Erlass
AZ-Nr. 3LP/0812/03/4/0
621.43-G2
vom 06. SEP. 2004
Landratsamt Ravensburg

LANDRATSAMT RAVENSBURG

NORD

STADT AULENDORF
ORTSTEIL BLÖNRIED

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG
STEINENBACH gem. § 34(4)1 und 3 BauGB

ZEICHNERISCHER TEIL M 1 : 1000
GEFERTIGT: 23.06.2003

ZUGEHÖRIG ZUM TEXTTEIL VOM 23.06.2003

BUCHER . KASTEN DIPL.ING. FREIE ARCHITEKTEN
ABT-REHER-STRASSE 10 88326 AULENDORF
FON 07525-1495 FAX 07525-2875

Begründung zur
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
gem. § 34 (4) 1 und 3 BauGB
Steinenbach
Ortsteil Blönried
Stadt Aulendorf

Gemeinde	Stadt Aulendorf
Ortsteil	Blönried
Landkreis	Ravensburg
Regierungsbezirk	Tübingen

1.
Lage

Die Stadt Aulendorf liegt am nordwestlichen Rand des Landkreises Ravensburg. Sie wird im Landesentwicklungsplan von Baden-Württemberg als Kleinzentrum dargestellt und im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben als Kleinzentrum und Bereich mit verstärkter Siedlungsentwicklung eingestuft.
Aufgrund der Entwicklung in den vergangenen Jahren erfüllt die Stadt nahezu alle Kriterien zur Aufstufung zum Unterzentrum.

Das Satzungsgebiet gehört zum Ortsteil Blönried.
Es umfaßt die bebauten Bereiche des alten Ortskerns Steinenbach und in geringem Umfang einige mit dem Ortskern in räumlichem Zusammenhang stehende Grundstücksflächen im Außenbereich.

Im Westen grenzen die Wohnbaugebiete "Grundesch-Rosenstock" und "Grundesch II", im Norden wertvolle Steuobstwiesen und im Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden wird das Satzungsgebiet von der Kreisstraße K 7958 und von der Bahnlinie Aulendorf-Altshausen begrenzt.

2.
Bestand
Siedlungsraum

Die Grundstücke im alten Ortskern Steinenbach sind überwiegend bebaut. In den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung einbezogen werden nur bereits bebaute Grundstücke oder Teilflächen im Außenbereich.
Im Ortskern Steinenbach bestehen drei landwirtschaftliche Betriebe mit ihren Hofstellen.
Die übrigen Gebäude dienen vorwiegend dem Wohnen. Einige ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude stehen leer.
Die vorherrschende Hauslandschaft bilden ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Satteldach.

3.
Planungsrechtliche Voraussetzungen und Anlaß der Planung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf weist für das Gebiet größtenteils gemischte Bauflächen aus. Die Teilbereiche südlich der Bahnlinie (Flst.Nr. 722/7; 752/1) und nordöstlich der Kreisstraße K 7958 (Flst.Nr. 757; 757/7; 757/1) sind nicht in die Bauflächenausweisung des Flächennutzungsplanes einbezogen. Die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellten Bereiche nördlich der Schwendestraße (Flst.Nr. 764/1 und 2) und südlich der Kreisstraße K 7958 (Flst.Nr. 713/1) werden nicht in das Satzungsgebiet aufgenommen.

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sollen die in Zukunft mögliche bauliche Entwicklung im und um den alten Ortskern Steinenbach aufgezeigt und die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach außen zur freien Landschaft hin festgelegt werden.

Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Steinenbach einbezogenen Flächen sind durch die umgebende bestehende Bebauung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung und Bauweise ausreichend geprägt. Weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1), (2) und (4) BauGB werden daher nicht getroffen.

4.
Erschließung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den bestehenden Anschluß an die Kläranlage der Stadt Aulendorf.
Bei Neubauten ist anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und in Mulden über mind. 30 cm bewachsenen Oberboden zu versickern, sofern dies unter verhältnismäßigem Aufwand möglich ist.

Das Gebiet ist an die öffentliche Wasserversorgung des Wasserversorgungsverbandes Schussen-Rotachtalgruppe angeschlossen.
Die Löschwasserversorgung ist über das bestehende Leitungsnetz und die bestehenden Hydranthen gesichert.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW.

Eine Versorgung mit Erdgas durch die THÜGA AG ist in Teilbereichen gegeben.

Das Gebiet ist an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

5.
Eingriffe in Natur und Landschaft
und ihr Ausgleich
§ 1a BauGB, § 8a BNatSchG

Um die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft einschätzen zu können, werden verbal-argumentativ Analyse, Bewertung und Bilanzierung von Bestand und Planung durchgeführt.

Bestand
Analyse und Bewertung

Der Bereich des alten Ortskerns Steinenbach ist bereits unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB. Hier stellen Bauvorhaben keinen Eingriff im Sinne des § 8a BNatSchG dar.

Die einbezogenen Außenbereichsgrundstücke sind mit Wohngebäuden, mit ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden und Nebengebäuden bebaut.
Die nicht überbauten Grundstückflächen sind als Hofflächen befestigt und als Hausgärten genutzt.

Die übrigen nicht bebauten Grundstücke sind als Baulücken innerhalb bzw. am Rand des Ortskerns als Rest-Grünlandflächen, bzw. landwirtschaftliche Hofflächen genutzt.
Auf einem Grundstück an der Brotlaube wurde ein Obstgarten neu angeglegt.
Südlich der Schwendestraße findet sich der Rest eines überalterten Streuobstbestandes auf einer landwirtschaftlichen Hofstelle.

Die Einbeziehung dieser Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil führt zu keinem weitergehenden Eingriff in den Naturhaushalt mit seinen Schutzgütern Biotope, Klima, Wasser, Boden und Landschaftsbild. Sie trägt nur der bereits bestehenden Nutzung der Grundstücksflächen Rechnung.

Offenland wurde nicht in das Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung einbezogen.

Von besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ist der von Norden aus dem Ried kommende kleine Bach mit Gehölzsaum, der südlich der Bahnlinie in die Ach mündet. Der Bachlauf mit seinen Uferbereichen gehört zum Natura 2000-Gebiet Nr. 8023-302 „Feuchtgebiete um Altshausen“ (Gebiet mit Gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie). Er verbindet die Moorgebiete südlich von Aulendorf mit den Bachauen der Ach südlich der Bahnlinie nach Altshausen (Landschaftsschutzgebiet "Achtobel") und dient besonders dem Schutz der Kleinen Flussmuschel.

Der Bachlauf bildet südlich der Kreisstraße K 7958 einen kleinen Tobel mit naturnahem Verlauf, Kraut- und Gehölzsaum (Weide, Erle, Esche, Vogelkirsche, Hasel), der das Landschaftsbild prägt und den Ortsrand von Steinenbach natürlich eingrünt.

Nördlich der Kreisstraße K 8958 wird der naturnahe Bereich durch die bestehende Bebauung eingeengt. Der Gehölzsaum ist jedoch noch ausreichend breit und naturnah ausgebildet. Neuere Fichtenpflanzungen sind hier nicht standortgerecht.

Die Schutzmaßnahmen für den Bachlauf und den beidseitigen Gewässerrandstreifen sind in den Hinweisen zur Satzung dargestellt.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB ist im Anhang beigefügt.

Klarstellungs- und
Ergänzungssatzung
gem. § 34(4)1 und 3 BauGB
Steinenbach
Begründung
den 23.06.2003

Bucher . Kasten
Freie Architekten
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf