

Gemeinde Schemmerhofen

Ergänzungssatzung „Leinhauser Straße“

mit

örtlichen Bauvorschriften

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Die Ergänzungssatzung „Leinhauser Straße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 26.07.2013 in Kraft. Im Zuge der Aufstellung der Ergänzungssatzung wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 3, 4 und 34 BauGB).

In der Zusammenfassenden Erklärung wird die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Ergänzungssatzung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, dargestellt.

Ziel des Verfahrens

Die Ergänzungssatzung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung mit drei Wohngebäuden im Dorfzentrum an der Leinhauser Straße, unmittelbar am Mühlbach gelegen, ermöglichen.

Festgesetzt wurde ein Wohngebiet mit normaler bedarfsgerechter Nutzung.

Erschließung und Entwässerung

Für die Erschließung werden mehrere Möglichkeiten in Betracht gezogen. Um die Straßenflächen möglichst gering zu halten wurde die Lösung einer Stichstraße mit einfacher Wendeplatte, ausgehend von der Leinhauser Straße und mit weiterführendem Gehweg zum Gartenweg, gewählt.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennsystem.

Häusliches Schmutzwasser aus dem Wohngebiet muss dem Mischwasserkanal zugeleitet werden.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Hofflächen und Teile der Erschließungsstraßen wird in den angrenzenden Mühlbach geleitet. Ein Großteil der Erschließungsstraße wird über die öffentliche Grünfläche zur Versickerung gebracht.

Naturnahe Umgestaltung des Mühlbaches

Im Süden an das Plangebiet der Klarstellungssatzung grenzt der Mühlbach, ein kleinerer Gewässerlauf, an. Hier wurde die Möglichkeit genutzt, im Zuge der Klarstellungssatzung Gewässerrandstreifen anzulegen, und eine naturnahe Umgestaltung des Mühlbaches vorzunehmen. Die Maßnahme wurde über ein Wasserrechtsverfahren abgesichert. Insbesondere konnte durch die Maßnahme die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz relativiert werden.

Verfahrensablauf

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach dem Aufstellungsbeschluss vom 23.01.2012 nicht.

Es wurden jedoch im frühzeitigen Stadium der Planung bereits die zuständigen Fachbehörden des Landratsamtes Biberach gehört, und entsprechend wurden diese Vorgaben, soweit möglich, eingearbeitet.

Die Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 04. Februar 2013.

Bei der öffentlichen Auslegung der Ergänzungssatzung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 18. Februar 2013 bis 18. März 2013 gingen von Seitens der Bürgerschaft keine Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahmen der Versorgungsträger waren bereits in üblicher Weise aufgenommen, und wurden bestätigt oder geringfügig ergänzt.

Vom Landratsamt Biberach gingen folgende relevanten Stellungnahmen zur Anhörung ein, und werden auszugweise aufgeführt.

Amt für Bauen und Naturschutz

Baurecht:

- Textteil und Plan Betreff Zufahrtsverbot abgleichen.
- Klärung ob die Überschreitung der Baugrenzen von 10 m² auch für Nebenanlagen zulässig ist.

Naturschutz:

Nach § 1 Abs. 3 Nr. 3 sind Gewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Deshalb sollte der geplante Weg aus dem Gewässerrandstreifen genommen werden, da dieser bereits auf der gegenüberliegenden Seite bebaut wurde.

Ggf. wäre es möglich, den Fußweg mit dem Fahrweg zu tauschen.

Ansonsten ist noch ein (überschlägiger) Fachbeitrag Artenschutz notwendig (§§ 19, 39, 44 BNatSchG).

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist um den Bodeneingriff nach der ÖKVO zu ergänzen. Notwendige Kompensationsmaßnahmen sind nach § 1a Abs. 3 BauGB festzusetzen.

Amt für Umwelt- und Artenschutz:

Nur Hinweise nachrichtlicher Art

Wasserwirtschaftsamt

Abwasser

Bezüglich der Erschließung verweist das Wasserwirtschaftsamt auf den § 55 Abs. 2 WHG und den § 45b Abs. 3 WG. Hiernach soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von erschlossenen Grundstücken entweder versickert oder ohne Vermischung ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden. Weiterhin wird auf die Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.99 verwiesen.

Fließgewässer

Das Plangebiet wird im Süden vom Aßmannshardter Mühlbach tangiert. Die Gemeinde Schemmerhofen beabsichtigt den Aßmannshardter Mühlbach in diesem Bereich durch bauliche Maßnahmen ökologisch zu verbessern.

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben. Wir bitten Sie nachfolgende Hinweise zu beachten.

Der Bereich zwischen der neuen Zufahrtstraße und dem Aßmannshardter Mühlbach ist als Gewässerrandstreifen zu schützen. Es wird empfohlen, im Textteil nachfolgenden Absatz, auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB (Flächen für die Wasserwirtschaft), mit aufzunehmen:

Gewässerrandstreifen

An oberirdischen Gewässern dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen dieser Gewässer.

Innerhalb dieser Fläche dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen (auch Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Stellplätze) und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

Die ökologische Verbesserung des Aßmannshardter Mühlbach ist vorher oder zeitgleich mit dem Bebauungsplan umzusetzen. Für die Maßnahme ist ein Plangenehmigungsverfahren nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz, das beim Landratsamt Biberach, Wasserwirtschaftsamt einzureichen ist, erforderlich.

Landwirtschaftsamt:

Nur Hinweise nachrichtlicher Art

Verkehrsamt / Straßenverkehrsbehörde

- Sicherheitsdreiecke zur Leinhauser Straße vorsehen

Kreisfeuerwehrstelle

- Hinweise zum Brandschutz

Ergebnis der Abwägung

Die Stellungnahmen der Versorgungsträger wurden soweit gewünscht ergänzt oder können erst bei der Erschließung beachtet werden.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden vom Landratsamt Biberach wurden in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Schemmerhofen ausführlich diskutiert und gewürdigt.

Amt für Bauen und Naturschutz

Baurecht:

- Das Zufahrtsverbot im Textteil entfällt
- Die Überschreitung der Baugrenzen auch für Nebenanlagen wird gestattet

Naturschutz:

Die Trassierung des Weges wurde mit Herrn Funk (Wasserwirtschaftsamt) abgestimmt. Um die Entfaltungsmöglichkeit des Baches zu gewährleisten, wird von Flst. 107/2 ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen gekauft und angelegt.

Der „Artenschutzrechtliche Fachbeitrag“ wurde durch das Büro für Landschaftsökologie Josef Grom, Vogelsangweg 22, 88499 Altheim, erstellt, und ist Bestandteil der Ergänzungssatzung.

Der Verfasser kommt zum Ergebnis, dass das geplante Vorhaben nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt und aus artenschutzrechtlicher Sicht zugelassen werden kann. Auch im Hinblick auf den allgemeinen Artenschutz sind keine Konflikte zu erwarten.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde durch das Büro für Landschaftsökologie Josef Grom, Vogelsangweg 22, 88499 Altheim, erstellt, und ist Bestandteil der Ergänzungssatzung.

Der Bodeneingriff nach der ÖKVO wurde dabei berücksichtigt.

Für die Berechnung des Ausgleichbedarfes wurden zusätzlich die Gewässerrenaturierungskosten, aufgestellt durch das Ingenieurbüro Schwörer GmbH, 88499 Altheim mit eingebracht. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist somit ausgeglichen (siehe Textteil). Übrige Ökopunkte werden dem Ökopunkte der Gemeinde gutgeschrieben.

Wasserwirtschaftsamt

Der Antrag für das wasserrechtliche Benehmen wurde bei der Wasserbehörde eingereicht.

Die Anregungen zum Schutz des Gewässerrandstreifens wurden in die „Ergänzungssatzung“ aufgenommen.

Für die Renaturierung des Mühlbaches ist das Wasserrechtsverfahren eingereicht und mit Schreiben vom 16.09.2013 genehmigt worden.

Verkehrsamt / Straßenverkehrsbehörde

Die Sichtdreiecke von der Erschließungsstraße zur Leinhauser Straße befinden sich außerhalb dem Geltungsbereich der „Ergänzungssatzung“.

Kreisfeuerwehrstelle

Entsprechend der Erschließungsplanung wird der Abstand der in den Straßen einzubauende Hydranten ca. 70 m betragen. Laut Telefonat am 25.03.2013 mit Herrn Peters ist dies in Ordnung.

Die Ergänzungssatzung - Plan und die „Örtlichen Bauvorschriften“ wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Schemmerhofen als Satzung beschlossen und sind nach ortsüblicher Bekanntmachung rechtskräftig.

Satzungsbeschluss Ergänzungssatzung und Örtliche Bauvorschriften

11. Juli 2013

Ortsübliche Bekanntmachung

26. Juli 2013

Schemmerhofen, 26. Juli 2013



Mario Glaser, Bürgermeister

Aufgestellt: Altheim im September 2013
Ingenieurbüro Schwörer GmbH
88499 Altheim
Hartmut Kopp