
Stadt Meßkirch

Einbeziehungssatzung

Waldergasse Flst. 175 Teilfläche

Dokumente zum Bebauungsplan:

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Satzung
- Begründung
- Eingriffs-Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtliche Einschätzung



Stadt Meßkirch

Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) 3 BauGB
und Örtliche Bauvorschriften

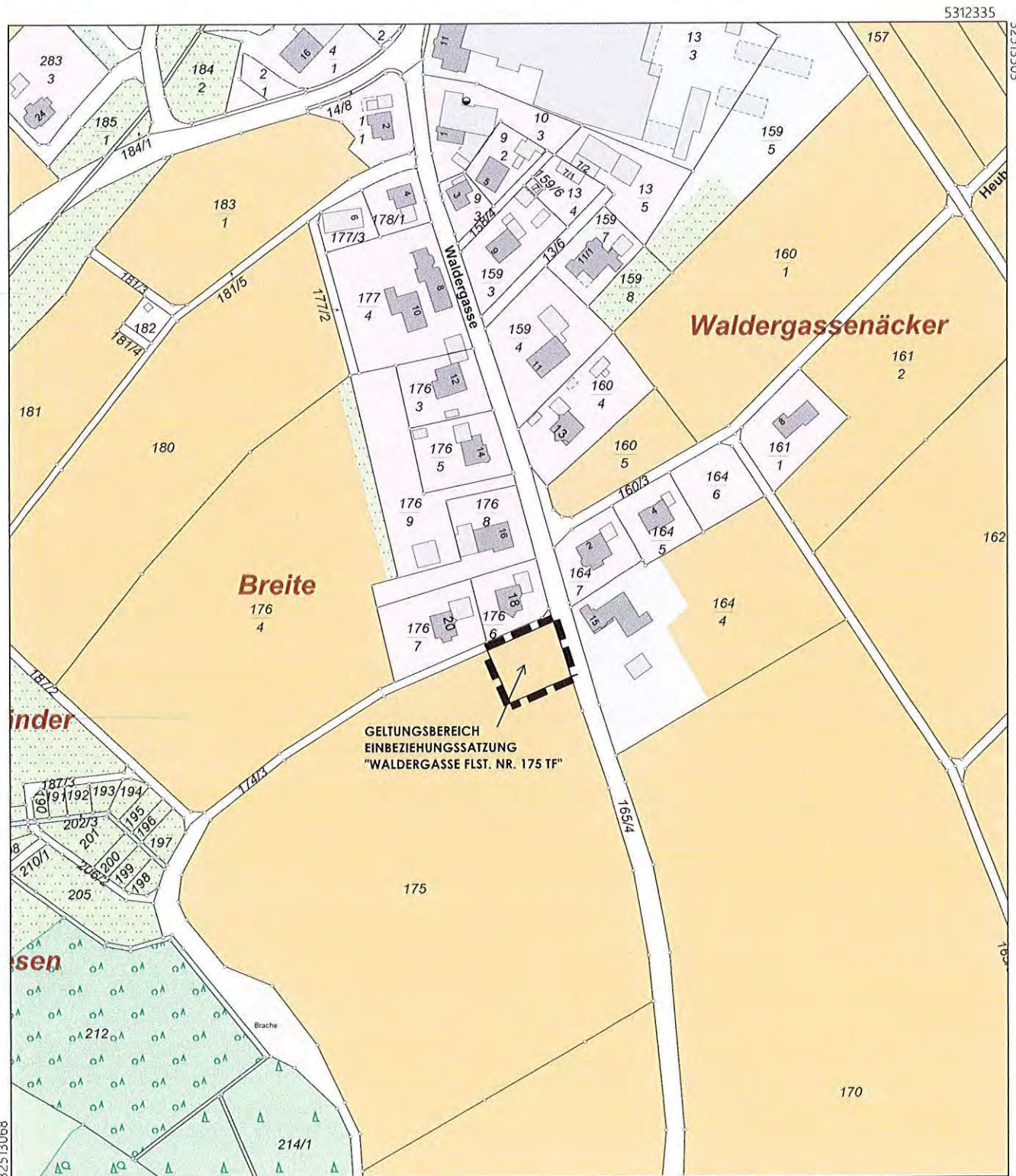
„Waldergasse Flst.Nr. 175 Teilfläche“

Inhalt

- 1 Übersichtsplan M 1 : 2500
- 2 Planteil mit Legende M 1 : 500
- 3 Textteil
- 4 Begründung
- 5 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung mit Ausgleichsplan

Flurstück: 176/6
Flur: 176
Gemarkung: Rengetsweiler

Gemeinde: Meßkirch
Kreis: Sigmaringen
Regierungsbezirk: Tübingen



Maßstab 1:2500

20 40 60 Meter

STADT MESKIRCH
ORTSTEIL RENGETSWEILER
EINBEZIEHUNGSSATZUNG GEM. § 34(4)3 BauGB
"WALDERGASSE FLST.NR. 175 TEILFLÄCHE"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

22.09.2022



Stadt Meßkirch

Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) 3 BauGB
und Örtliche Bauvorschriften

„Waldergasse Flst.Nr. 175 Teilfläche“

Textteil

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 22.09.2022

22.09.2022

Textteil und Verfahrenshinweise
zur
Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) 3 und
zu den Örtlichen Bauvorschriften
Waldergasse Flst.Nr. 175 Teilfläche“

Stadt Meßkirch

- 1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022
(BGBl. I S. 674).
- 1.2 Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S.
1802).
- 1.3 Planzeichenverordnung
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz
vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- 1.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010
(GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom
21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4).
- 1.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000
(GBl. S 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 02.12.2020
(GBl. S. 1095, 1098).

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 bis 19 BauNVO
2.1.1	Grundflächenzahl GRZ 0,35	Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil)
2.1.2	Gebäudehöhen TH max. 6,50 m	Maximal zulässige Traufhöhe (siehe zeichnerischer Teil) Die max. zulässige Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung an der Traufe,
	FH max. 9,50 m	Maximal zulässige Firsthöhe (siehe zeichnerischer Teil) Die max. zulässige Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Rohfußboden) bis zur Oberkante der Dacheindeckung am First.
2.2	Überbaubare Grundstücksfläche Garagen und Stellplätze	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB §§ 12 und 23 BauNVO
2.2.1	Baugrenzen	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. (siehe zeichnerischer Teil)
2.2.2	Garagen Stellplätze Nebenanlagen	Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, soweit sie Gebäude sind, jedoch nur bis max. 30 m³ Bruttorauminhalt.

2.3	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	<p>§ 1a (3) BauGB § 9 (1) 20 BauGB § 9 (1) 25a</p>
2.3.1	Pflanzgebote	<p>Für Bäume</p> <p>Zur landschaftlichen Einbindung sind auf dem Baugrundstück zwei hochstämmige Obstbäume in regionalen Sorten zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust mit Bäumen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Der Standort der Bäume kann kleinräumig vom eingetragenen Standort abweichen.</p> <p>Für sonstige Bepflanzungen</p> <p>Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit offenem, oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen. Die Grünflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotter-schüttungen sind nicht zulässig.</p>
2.3.2	Niederschlagswasser Gewässerschutz	<p>Das nicht behandlungsbedürftige Oberflächen- und Dachwasser muss auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, soweit als möglich versickert werden. Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, muss das anfallende Niederschlagswasser in Retentionsanlagen (begrünte Mulde oder Zisterne) zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den städtischen Mischwasserkanal in der Waldergasse eingeleitet werden.</p> <p>Aus Gründen des Gewässerschutzes darf unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.</p>
2.3.3	Bodenschutz	<p>Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß (z.B. Zufahrten, Zuwege) zu begrenzen.</p> <p>Für die Befestigung von Stellplätzen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke oder andere wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, für Zufahrten, Zuwege, Lagerflächen und sonstige befestigte Flächen soweit als möglich.</p>

2.3.4 Insektenschutz

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung der Gebäude und der Freiflächen nur Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtstrahl, einer max. Lichtpunkthöhe von 4,5 m über der Geländeoberkante, insektendicht geschlossenem Gehäuse und insektenfreundlichem Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin verwendet werden.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) der Gebäude darf max. 30 cm über oder unter der Höhe des angrenzenden Abschnitts des Weges Flst.Nr. 174/3 liegen.

2.5 Planbereich

§ 9 (7) BauGB

Grenze
des räumlichen Geltungsbereiches der
Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) 3
„Waldergasse Flst.Nr. 175 Teilfläche“

(siehe zeichnerischer Teil)

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden gem. § 34 (4) 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rengetsweiler, Stadt Meßkirch, einbezogen.

3.	Zuordnung von externen Ausgleichsmaßnahmen	§ 1a (3) BauGB § 9 (1a) 2 BauGB
----	---	------------------------------------

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in Natur, Boden und Landschaft werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

(siehe zeichnerischer Teil)

Maßnahme

Aufwertung einer Teilfläche der bestehenden Fettwiese mittlerer Standorte auf dem Grundstück Flst.Nr. 175 durch extensivere Bewirtschaftung und Pflanzung von Streuobstbäumen.

Flächengröße ca. 1.464 m²

Extensivierung:

Zwei- bis max. dreischürige Mahd, ab dem 10. Juni, keine Düngung.

Anpflanzen von Streuobstbäumen:

Verwendung von ausschließlich standortgerechten, regionalen Baumarten, nur zertifizierte gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland, Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 -12 cm

Abstand der Bäume untereinander mind. 10 m.

Die Bäume sind regelmäßig zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu ersetzen.

4.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO
4.1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	§ 74 (1) 1 LBO
4.1.1	Dachform	(siehe zeichnerischer Teil)
	SD WD	Für die Hauptgebäude ist als Dachform Satteldach oder Walmdach zulässig. Für untergeordnete Anbauten, Garagen und überdeckte Stellplätze ist als Dachform auch Pultdach oder Flachdach zugelassen.
4.1.2	Dachneigung	(siehe zeichnerischer Teil)
	DN 12° - 42°	Die zulässige Dachneigung für Sattel- und Walmdächer wird auf 12° - 42° festgesetzt. Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten die gleiche Dachneigung aufweisen.
4.1.3	Dacheindeckung	Für die Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in herkömmlichen Farbönen von rot bis rotbraun oder hell- bis dunkelgrau zu verwenden. Flachdächer von Garagen sind zu begrünen.
4.2	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen	§ 74 (2) 2 LBO
4.2.1	Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit	Je Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis 50 m ² ist 1 Stellplatz, je Wohneinheit mit einer Wohnfläche über 50 m ² sind 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück herzustellen.
4.2.2	Abstand zu den Verkehrsflächen	Der Abstand zwischen Garagen, bzw. überdeckten Stellplätzen und den öffentlichen Verkehrsflächen muss auf der Zufahrtsseite mindestens 5,00 m betragen.

5. Hinweise

5.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde 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.

5.2 Niederschlagswasser

Für die Ausführung und Bemessung der Versickerungs- bzw. Retentionsanlagen wird auf folgende Vorgaben hingewiesen:

Versickerungsanlagen

- Bemessung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138
- Größe der Versickerungsmulde 10% - 15% der angeschlossenen Fläche
- Erdbecken max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker, grasbewachsener Oberbodenschicht
- Zufluss möglichst oberflächlich über bewachsenen Boden oder über Pflasterrinnen
- Notüberlauf in den städtischen Mischwasserkanal

Retentionsanlagen

- Bemessung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 117
- Retentionsvolumen mind. 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche
- Erdmulden max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker, grasbewachsener Oberbodenschicht, Muldensohlen nicht verdichtet und nicht abgedichtet, gedrosselter Ablauf max. 0,5 l/s in den Regenwasserkanal
- Regenwasserzisternen mit selbständiger Entleerung und gedrosseltem Ablauf max. 0,5 l/s in den städtischen Mischwasserkanal.

Auf den Flächen, die in Versickerungs- und Retentionseinrichtungen entwässert werden, dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden, bei denen Schmutzwasser anfällt.

5.3	Drainagen	Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainagen in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Sickerschächte sind nicht zulässig.
5.4	Bodenschutz	<p>§ 1a (2) und (3) BauGB, ergänzend § 202 BauGB und §§ 1, 2, und 7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden, sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Um den Oberboden vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, ist, zur Vermeidung von Verdichtungen und Vermischungen mit anderen Bodenarten oder Bauschutt, bei Abtrag, Lagerung und Transport auf einen sorgsam und schonenden Umgang zu achten.</p> <p>Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen des Bodens (z.B. Müllablagerungen, Verfärbungen, unnatürlicher Geruch) festgestellt werden, ist das Landratsamt Sigmaringen Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz umgehend zu benachrichtigen.</p>
5.5	Artenschutz	Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Vor der Fällung von Gehölzen ist zu klären, dass keine Brut in den jeweiligen Gehölzen stattfindet, da auch im Februar bereits mit brütenden Vögeln zu rechnen ist.
5.6	Immissionsschutz	
	Landwirtschaft	Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich der Waldergasse liegt ein Anwesen mit Pferdehaltung. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Wohngebäuden in Ortsrandlage mit vorübergehenden belästigenden Immissionen aus der Landwirtschaft in Form von Lärm, Gerüchen, oder Staub zu rechnen ist.
	Lärm	<p>Bei der Planung, sowie bei Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und Klimaanlageanlagen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.</p> <p>In Dorfgebieten gelten nach der TA Lärm die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.</p>

Im Bereich der Grundstückszufahrt in die Waldergasse und im Bereich der Einmündung des Weges Flst.Nr. 174/3 in die Waldergasse ist in beide Richtungen jeweils das erforderliche Sichtfeld von 3/70 m zu gewährleisten.

Dieses ist zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe dauerhaft von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs etc. freizuhalten.

6. Anhang

Pflanzlisten

Bäume

Hochstamm H 3 x v. mB STU 12/14
Astansatz 2,5 m Höhe

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Hochstämmige Obstbäume H 3 x v. mB STU 10/12

Apfel
Bohnapfel
Brettacher
Goldrenette
Freiherr von Berlepsch
Gravensteiner
Hauxapfel
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Klarapfel
Prinz Albrecht

Birne
Gute Julibirne
Gute Graue
Österreichische Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Ulmer Butterbirne

Sträucher

2 x v. oB 60-100
Pflanzenabstand ca. 1,5 m

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Gemeinde Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Korbweide
Sambucus nigra	Sambucus nigra
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball



Stadt Meßkirch

Einbeziehungssatzung
gem. § 34 (4) 3 BauGB
und
Örtliche Bauvorschriften
„Waldergasse Flst.Nr. 175
Teilfläche“

Kasten
Freie Architekten
und Stadtplaner
Abt-Reher-Straße Straße 10
88326 Aulendorf

zeichnerischer und
textlicher Teil

gefertigt
Aulendorf, 22.09.2022
J. Hartung

7.	Verfahrenshinweise
7.1	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. §2(1)1 BauGB i.V.m. § 34(4)3 BauGB und § 74(7) LBO am 26.07.2022
7.2	Erörterung des Entwurfes der Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB vom 06.07.2022 und der Örtlichen Bauvorschriften hierzu vom 06.07.2022 durch den Gemeinderat und Auslegungsbeschluss am 26.07.2022
7.3	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1)2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. §3(2) BauGB am 29.07.2022
7.4	Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB des Entwurfes der Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB vom 06.07.2022 und der Örtlichen Bauvorschriften hierzu vom 06.07.2022, jeweils mit Begründung vom 08.08.2022 bis 08.09.2022
7.5	Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gem. § 4(2) BauGB vom 08.08.2022 bis 08.09.2022

7.6 Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen
gem. § 3(2) BauGB
und
Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10(1)
BauGB i.V.m. § 74(7) LBO

am 18.10.2022

Meßkirch, den 18.10.2022



Arne Zwick
Bürgermeister

7.7 Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Einbeziehungs-
satzung gem. § 34(4)3 BauGB und der Örtlichen
Bauvorschriften hierzu stimmt mit den Satzungsbeschlüssen
vom 18.10.2022 überein.

Meßkirch, den 19.10.2022

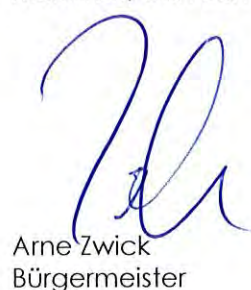


Arne Zwick
Bürgermeister

7.8 Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse und
Beginn der Rechtsverbindlichkeit der Einziehungssatzung
gem. § 34(4)3 BauGB und der Örtlichen Bauvorschriften
gem. § 10(3) BauGB

am 28.10.2022

Meßkirch, den 28.10.2022



Arne Zwick
Bürgermeister



Über die Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften

„Waldergasse Flst.Nr. 175 Teilfläche“

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095), § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4),

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

hat der Gemeinderat der Stadt Meßkirch die Satzungen über die Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB „Waldergasse Flst.Nr. 175 Teilfläche“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

am 18.10.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 22.09.2022

§2

Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB „Waldergasse Flst.Nr. 175 Teilfläche“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom 22.09.2022 und dem textlichen Teil vom 22.09.2022.

Der Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 22.09.2022 zugeordnet, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,00 € belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu

- Dachform
- Dachneigung
- Dacheindeckung

nicht einhält, oder über- bzw. unterschreift.

§4 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB „Waldergasse Flst.Nr. 175 Teilfläche“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Meßkirch, den 18.10.2022



.....
Arne Zwick, Bürgermeister





Stadt Meßkirch

Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) 3 BauGB

und

örtliche Bauvorschriften

„Waldergasse Flst.Nr. 175 Teilfläche“

Begründung

Gemeinde	Stadt Meßkirch
Ortsteil	Rengetsweiler
Landkreis	Sigmaringen

Begründung zur Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) 3 BauGB

„Waldergasse Flst.Nr. 175 Teilfläche“

1 Lage

Die Stadt Meßkirch liegt im westlichen Bereich des Landkreises Sigmaringen, an der Landesentwicklungsachse Donaueschingen-Tuttlingen-Ulm (Donautalachse), sowie an den Regionalen Entwicklungsachsen Meßkirch-Pfullendorf-Wilhelmsdorf-Ravensburg und Meßkirch-Stockach. Meßkirch ist im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben als Unterzentrum im Ländlichen Raum ausgewiesen.

Der Ortsteil Rengetsweiler liegt südöstlich der Kernstadt Meßkirch, an den Kreisstraßen K 8235 und K 8236, nordöstlich der Landesstraße L 195.

Die Entfernung zur Stadtmitte Meßkirch beträgt ca. 5,6 km.

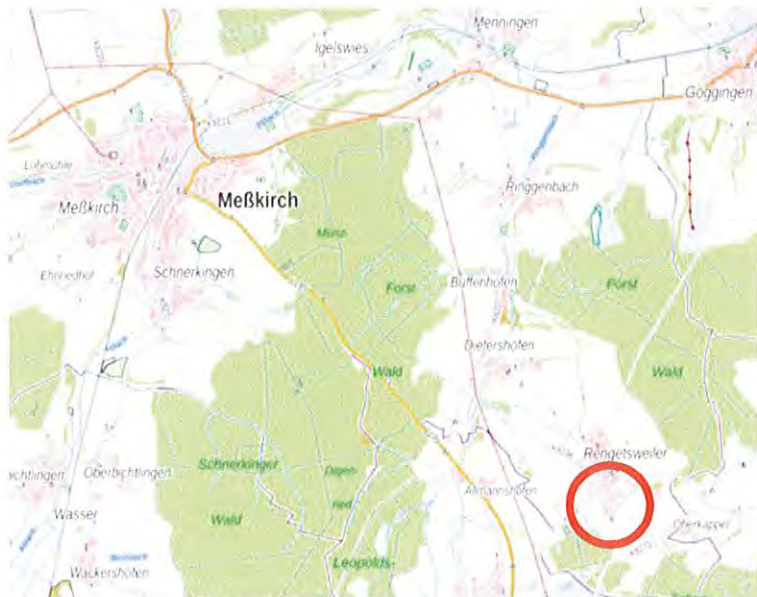


Abb. 1 Übersichtsplan Stadt Meßkirch mit Markierung Plangebiet © Geoportal BW

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteils Rengetsweiler, an der Waldergasse, angrenzend an die bebauten Bereiche des Dorfgebietes Rengetsweiler. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 175.

Das Grundstück ist unbebaut und landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Der Planbereich grenzt im Norden an die bestehende Wohnbebauung im Dorfgebiet Rengetsweiler nördlich des Weges Flst.Nr. 174/3 an, im Osten an die Waldergasse. Östlich der Waldergasse schließen Wohngebäude und gemischt genutzte Gebäude an. Auf dem Grundstück Flst.Nr. 164/4 besteht ein Betrieb mit Pferdehaltung. Südlich und westlich schließen landwirtschaftliche Acker- und Grünlandflächen an. An der Waldergasse, ca. 65 m südlich des Weges Flst.Nr. 174/3 befindet sich auf dem Grundstück Flst.Nr. 175 ein ca. 4,50 m hohes Feldkreuz.



Abb. 2 Luftbildausschnitt Ortsteil Rengetsweiler mit Markierung Plangebiet © LUBW

Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rengetsweiler einbezogene Fläche beträgt ca. 700 m².

2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Naturraum Donau-Ablach-Platten (Großlandschaft Donau-Iller-Lech-Platten). Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zu einem Teilbereich des FFH-Gebietes Nr. 8020341 – Ablach, Baggerseen, Waltere Moor im Westen beträgt ca. 2,6 km. Innerhalb des Plangebietes bestehen keine nach §§ 23-30 BNatSchG geschützten Bereiche.

Das Grundstück Flst.Nr. 175 liegt als landwirtschaftliche Grünlandfläche am südlichen Rand der bebauten Bereiche des Ortsteils Rengetsweiler. Der Planbereich selbst weist keinen Gehölzbestand auf. Auf der südlichen Wiesenfläche befinden sich, direkt angrenzend an den Planbereich, drei ältere, hochstämmige Obstbäume.

Das Gelände weist von Südosten nach Nordwesten sowie zur Waldergasse hin eine leichte Geländeneigung auf.



Abb. 3 Plangebiet Blick nach Nordwesten



Abb. 4 Plangebiet Blick nach Südwesten

Der Boden im Plangebiet besteht unterhalb des Mutterbodens aus Parabraunerden aus geringmächtiger lösslehmhaltiger Fließerde über sandigem Material der Oberen Meeresmolasse.

(Quelle Landesamt für Geologie, Rohstoffe, Bergbau, RP Freiburg).

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Anlass der Planung

Die Fläche des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Meßkirch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

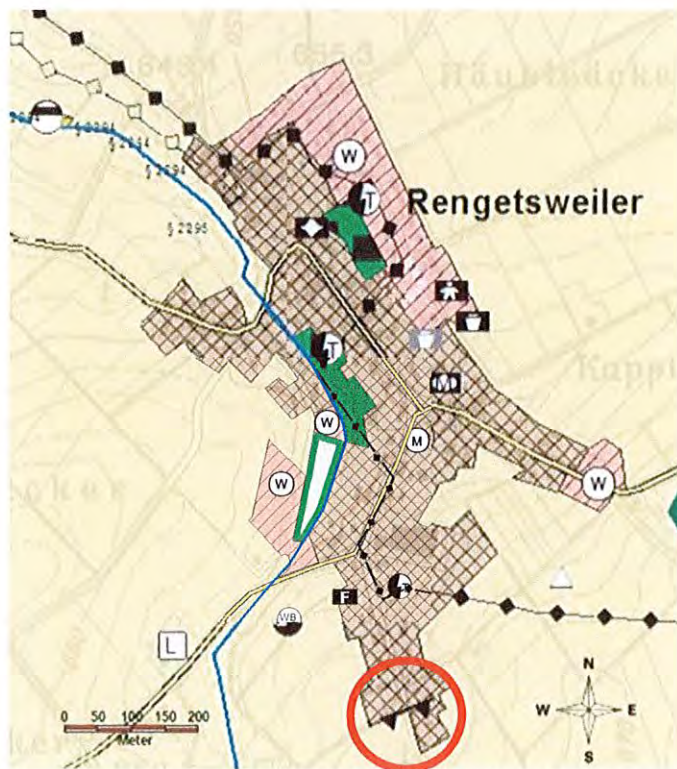


Abb. 5 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Meßkirch Ortsteil Rengetsweiler mit Markierung Plangebiet

Um die Errichtung eines eigengenutzten Wohnhauses für die Familie des Grundstückseigentümers zu ermöglichen soll die an die bebauten Bereiche angrenzende Teilfläche aus dem Grundstück Flst.Nr. 175 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rengetsweiler einbezogen werden.

Der Planbereich ist durch die umgebende Bebauung aus Wohngebäuden und gemischt genutzten Gebäuden ausreichend geprägt.

Es werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1(6) Nr. 7b BauGB, da von der Planung keine Schutzgebietskulissen betroffen sind.

Um sicher zu stellen, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände § 44(1)1-3 BNatSchG ausgelöst werden, wurde durch das Fachbüro Tanja Irg - Umweltkonzept, Schwendi, im Januar 2022 eine Relevanzbegehung zur artenschutzrechtlichen Einschätzung des Plangebietes durchgeführt. Die Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Lage angrenzend an die Waldergasse und die bestehende Umgebungsbebauung und aufgrund der intensiven Bewirtschaftung keine planungsrelevanten Arten von dem Vorhaben betroffen sind.

Weiterhin bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG, da in der näheren Umgebung keine entsprechenden Betriebe angesiedelt sind.

Die Einbeziehungssatzung „Waldergasse Flst.Nr. 175 Teilfläche“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Der Planbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Das Gebiet liegt aufgrund seiner Höhenlage nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀ oder eines Risikogebietes bei extremem Hochwasser HQ_{extrem}. Für den Rengetsweiler Graben im Westen des Plangebietes sind in den Hochwassergefahrenkarten HWGK keine Überflutungsflächen eingetragen.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

4	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9(1) BauGB	Gemäß § 34(5) Satz 2 BauGB werden für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9(1) BauGB getroffen:
4.1	Maß der Nutzung	<p>Das zulässige Maß der Nutzung wird für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung, angepasst an die Lage am Ortsrand, über eine max. zulässige Grundflächenzahl von 0,35 GRZ und max. zulässige Gebäudehöhen geregelt.</p> <p>Mit Rücksicht auf die exponierte Ortsrandlage und angepasst an die nördlich angrenzende Wohnbebauung werden die zulässige Traufhöhe auf max. 6,50 m, die zulässige Firsthöhe auf max. 9,50 m begrenzt.</p>
4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen großzügig so festgelegt, dass zur Waldergasse und zur bestehenden Obstbaumreihe im Süden des Plangrundstücks ausreichende Abstände eingehalten werden, dem Bauherren aber dennoch genügend Gestaltungsspielraum verbleibt.
4.3	Garagen Stellplätze Nebenanlagen	<p>Da die Baugrenzen großzügig ausgelegt sind, wird festgesetzt, dass Garagen und überdeckte Stellplätze, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.</p> <p>Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen generell zulässig. Da die Baugrenzen großzügig ausgelegt sind, werden Nebenanlagen die Gebäude sind, außerhalb der Baugrenzen nur bis max. 30 m³ Bruttorauminhalt zugelassen.</p>
4.4	Höhenlage der Gebäude	<p>Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH=Rohfußboden) der Gebäude wird bezogen auf die Höhenlage des Weges auf Flst.Nr. 174/3 festgesetzt.</p> <p>Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) der Gebäude darf max. 30 cm über oder unter der Höhe des angrenzenden Abschnitts des Weges Flst.Nr. 174/3 liegen.</p>
4.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden Natur und Landschaft Grünordnung	<p>Zur landschaftlichen Einbindung des neuen Gebäudes und zur Minimierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs wird im Westen des Plangebiets ein Pflanzgebot für zwei hochstämmige Obstbäume in regionalen Sorten festgesetzt. Um dem Bauherrn Gestaltungsfreiheit für die Gartenanlage zu gewähren darf der Standort der Bäume vom eingetragenen kleinräumig abweichen.</p> <p>Gemäß § 9(1) LBO müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.</p>

Um darüber hinaus deutlich zu machen, dass die in neueren Baugebieten vermehrt anzutreffenden modischen „Schottergärten“ vor allem aus Gründen des Natur-, Arten-, Landschafts- und Klimaschutzes nicht erwünscht sind, wird eine entsprechende Festsetzung zur Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten und befestigten Flächen aufgenommen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand werden Festsetzungen zum Insektenschutz getroffen.

Für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen sind nur Leuchten mit insektendicht geschlossenem Gehäuse, nach unten gerichtetem Lichtstrahl und insektenfreundlichem Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten) zugelassen.

Für Photovoltaikanlagen dürfen nur Module verwendet werden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.

Zum Boden- und Gewässerschutz werden Festsetzungen zu Bodenversiegelung und Bodenbefestigung aufgenommen.

Um den Niederschlagswasserabfluss zu verringern, dürfen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nur mit wasser-durchlässigen Oberflächen ausgeführt werden. Flachdächer von Garagen müssen begrünt werden.

Der Planbereich wird im Mischsystem entwässert. Deshalb werden Festsetzungen zur Behandlung (Versickerung oder Rückhaltung) des Niederschlagswassers getroffen.

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

5 Eingriffe in Natur und Landschaft und ihr Ausgleich

Durch das Vorhaben entstehen Eingriffe in das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und den Boden, die gem. § 1a (3) BauGB auszugleichen sind.

Der Ausgleich kann aufgrund der Größe der einbezogenen Fläche und der geplanten Nutzung als Wohnbaugrundstück zum großen Teil nur außerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung erfolgen.

Durch das Fachbüro Tanja Irg Umweltkonzept, Schwendi, wurde eine artenschutzrechtlichen Einschätzung des Plangebietes durchgeführt und eine naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Die Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung ergibt für den Planbereich ein auszugleichendes Defizit von 8.784 Ökopunkten.

Die Bilanzierung mit Maßnahmenplan und artenschutzrechtlicher Einschätzung liegt als Anlage zur Begründung bei.

Als externe Ausgleichsmaßnahme wird auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Teilbereich des Grundstücks Flst.Nr. 175 auf einer Fläche von ca. 1.464 m² die Bewirtschaftung extensiviert. Es wird eine Streuobstwiese neu angelegt. Es werden Vorgaben für die Pflege der Wiesenfläche, sowie für die Baumsorten, das Anpflanzen und die Pflege der Obstbäume aufgenommen.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden dem Vorhaben im Bereich der Einbeziehungssatzung zugeordnet und durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, sowie durch einen entsprechenden Grundbucheintrag gesichert.

6	Erschließung	Das Plangebiet ist über die Waldergasse und den Weg auf Flst.Nr. 174/3 verkehrlich erschlossen. Dabei werden Vorgaben für die Freihaltung der jeweils erforderlichen Sichtfelder von 3/70 m aufgenommen. Neue öffentliche Erschließungsanlagen werden nicht erforderlich.
6.1	Versorgung	Der Planbereich wird durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Wasserversorgung Meßkirch mit Trinkwasser versorgt. Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen. Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Netze BW GmbH (EnBW Baden-Württemberg AG). Es erfolgt ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom.
6.2	Entsorgung Abwasser	Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an den städtischen Mischwasserkanal in der Waldergasse und über diesen an die Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Meßkirch.
	Niederschlagswasser	Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken, soweit als möglich versickert werden. Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, muss das anfallende Niederschlagswasser in Retentionsräumen (begrünte Mulde oder Zisterne) zurückgehalten werden und darf nur verzögert mit max. Abfluss von 0,5 l/s in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Unter den Hinweisen Nr. 5.2 sind die entsprechenden Vorgaben für die Ausführung und Bemessung der Versickerungs- bzw. Retentionsanlagen aufgeführt.

Abfall

Die festen Abfallstoffe werden durch den Eigenbetrieb
Kreisabfallwirtschaft des Landkreises Sigmaringen beseitigt.



Stadt Meßkirch
Einbeziehungssatzung
gem. § 34(4)3 BauGB

**„Waldergasse
Flst.Nr. 175 Teilfläche“**

Begründung

22.09.2022

Gefertigt:
Kasten
Architekten Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf

Stadt	Meßkirch
Ortsteil	Rengetsweiler
Landkreis	Sigmaringen

**Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
„Waldergasse Flst.Nr. 175 Teilfläche“**

1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	<p>Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden Örtliche Bauvorschriften für die bauliche Gestaltung der Baukörper erlassen.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften sollen vor allem sicherstellen, dass sich das neue Wohngebäude in die vorgefundene Haus- und Dachlandschaft am Ortsrand des Dorfgebietes Rengetsweiler einfügt.</p>
	Dachform	<p>Die bestehenden Gebäude im Dorfgebiet Rengetsweiler weisen überwiegend Satteldächer auf. Damit sich das geplante Gebäude im Bereich der kleinräumigen Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils einfügt, werden als Dachform nur geneigte Dächer, in Form von Sattel- oder Walmdächern zugelassen.</p> <p>Für untergeordnete Anbauten, Dachaufbauten, sowie für Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch Pult- und Flachdächer zugelassen. Damit verbleibt für den Bauherrn dennoch ausreichend Gestaltungsfreiheit.</p>
	Dachneigung	<p>Die Satteldächer der bestehenden Wohngebäude weisen durchwegs steilere Dachneigungen von 32° bis 42° auf. Um auf das typische Erscheinungsbild im Dorfgebiet Rengetsweiler Rücksicht zu nehmen, werden Dachneigungen bis 42° zugelassen. Um dem Bauherrn dennoch eine zeitgemäße Architekturgestaltung zu ermöglichen, werden auch flachere Dachneigungen ab 12° zugelassen.</p>
	Dacheindeckung	<p>Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind, in Anlehnung an die bestehende Bebauung und mit Rücksicht auf das Erscheinungsbild am Ortsrand, nur herkömmliche Materialien, wie Dachziegel und Dachsteine, sowie herkömmliche Farbtöne, von rot bis rotbraun und hell- bis dunkelgrau zugelassen. Aus gestalterischen Gründen und aufgrund der besseren Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen Flachdächer auf Garagen begrünt werden.</p>

2	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen	Um bei dem eingeschränkten ÖPNV-Angebot im ländlich strukturierten Raum den Parkdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen zu minimieren und Behinderungen und Gefährdungen anderer Verkehrsteilnehmer durch parkende Fahrzeuge am Straßenrand zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen erlassen. Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit mehr als 50 m ² Wohnfläche wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht.
	Abstand zu den Verkehrsflächen	Aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus städtebaulichen Gründen werden für Garagen und überdeckte Stellplätze Mindestabstände zum öffentlichen Straßenraum festgesetzt. Durch die Festsetzung eines Abstandes von 5,0 m auf der Zufahrtsseite zu Garagen und überdeckten Stellplätzen soll vermieden werden, dass Fahrzeuge bei der Ein- und Ausfahrt und für kurze Aufenthalte im Straßenraum abgestellt werden.



Stadt Meßkirch
Örtliche Bauvorschriften

**„Waldergasse Flst. Nr. 175
Teilfläche“**

Begründung

22.09.2022

Gefertigt:
Kasten
Architekten Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf

EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZ

und artenschutzrechtliche Einschätzung

Einbeziehungssatzung
„Waldergasse Flst. Nr. 175 Teilfläche“
in Meßkirch-Rengetsweiler

Auftraggeber:
Stadt Meßkirch
Conradin-Kreutzer-Straße 1
88605 Meßkirch

Bearbeitung:
Diplom Biologin Tanja Irg
Schützenstraße 17
88477 Kleinschafhausen
Telefon: 07353-75046-13
Mobil: 0176-24114165
E-Mail: kontakt@irg-umweltkonzept.de
Internet: www.irg-umweltkonzept.de

umweltkonzept

06.07.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung und Zielsetzung	3
2	Bewertung des Bestands.....	5
2.1	Artenschutz.....	5
2.2	Landschaftsbild.....	5
3	Anwendung der Eingriffsregelung (nach § 1 a BauGB).....	7
3.1	Gegenüberstellung des ursprünglichen Bestandes und der Bebauung	8
3.2	Maßnahmen Kompensation von Beeinträchtigungen für Naturhaushalt u Landschaft. 8	
3.2.1	Ausgleich im Planbereich	8
3.2.2	Externer Ausgleich	9
3.2.3	Allgemeines zum Bodenschutz	9
4	Pflanzliste	10
5	Anlagen	11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtslageplan des Vorhabens, Plangebiet: lila, bereits gefälltte Bäume: rote Kreuze (Quelle Luftbild: LUBW).....	3
Abbildung 2: Planteil „Waldergasse Flst. Nr. 175 Teilfläche“ (Kasten Architekten)	4
Abbildung 3: Geltungsbereich von Norden nach Süden 26.01.2022.....	5
Abbildung 4: Geltungsbereich von Südost nach Nordwest, 26.01.2022.....	6
Abbildung 5: Geltungsbereich aus Nordosten, 30.06.2022.....	6

Anlagen:

Bestandsplan vor Baumaßnahme

Planung mit Ausgleich nach Baumaßnahme

1 Veranlassung und Zielsetzung

Die Bauherrschaft plant die Bebauung einer Teilfläche des Flurstücks 175 (Abbildungen 1+2). Geplant ist die Errichtung eines Wohnhauses auf einem Teilbereich der hierfür einzubeziehenden Fläche. Die GRZ wird mit 0,35 angesetzt.

Derzeit befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Wiese auf der Fläche. Bis Januar 2022 befanden sich noch 3 Obstbäume auf der Fläche. Diese Gehölze werden als „bestehend“ in der Bilanzierung mit eingerechnet.

Südlich des Planbereichs befinden sich drei weitere Obstbäume. Diese bleiben erhalten.

Die Bodenversiegelung und der Eingriff selbst sind über die Eingriffs-Ausgleichsbilanz zu beziffern und zu kompensieren.



Abbildung 1: Übersichtslageplan des Vorhabens, Plangebiet: lila, bereits gefälltte Bäume: rote Kreuze (Quelle Luftbild: LUBW)

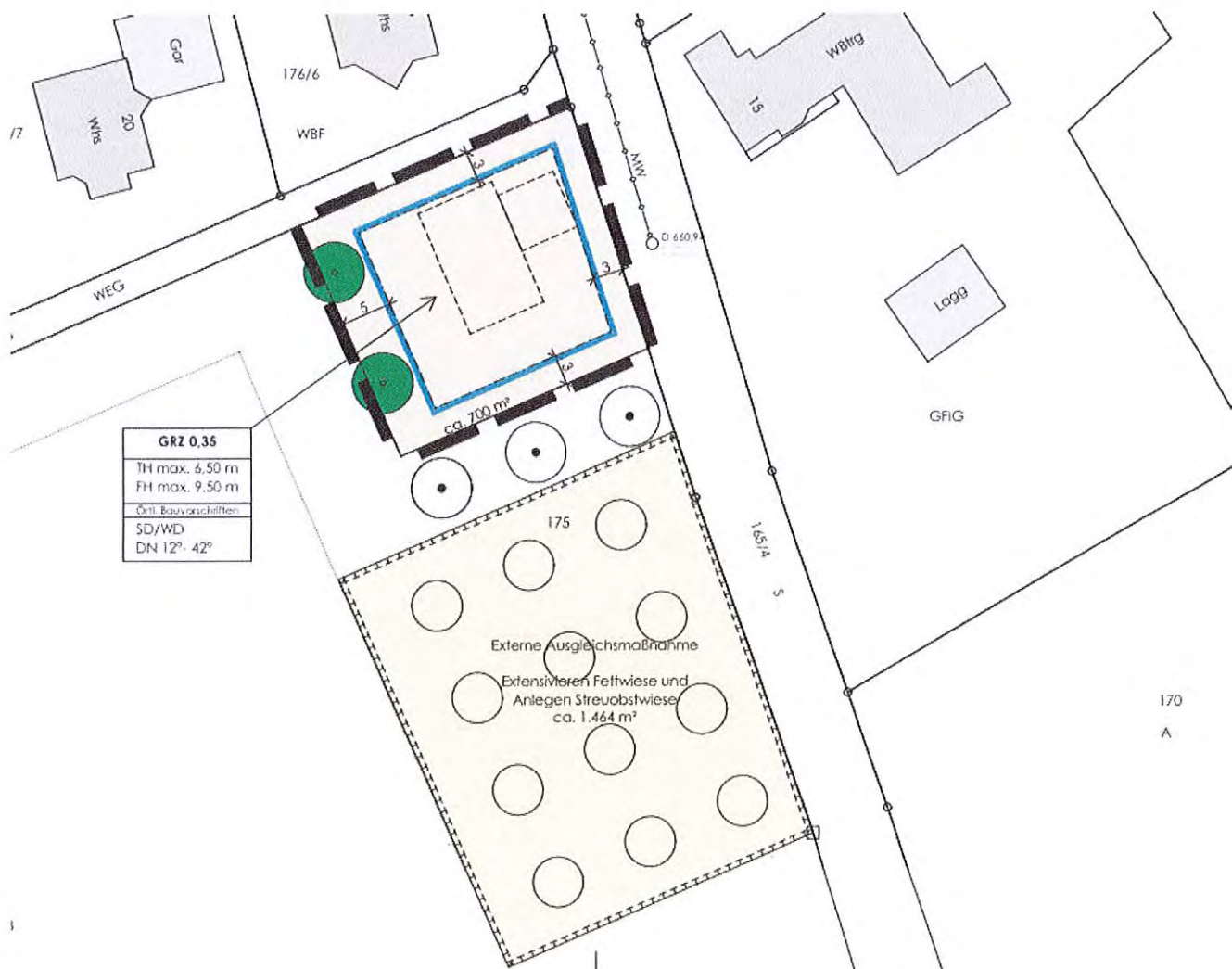


Abbildung 2: Planteil „Waldergasse Flst. Nr. 175 Teilfläche“ (Kasten Architekten)

2 Bewertung des Bestands

2.1 Artenschutz

Zur Überprüfung der Bestandssituation wurde am 26.01.2022 eine Relevanzbegehung des Vorhabenbereichs durchgeführt.

Die überplante Fläche (Abbildungen 3-5) ist artenschutzrechtlich von untergeordneter Bedeutung. Es handelt sich um Grünland (4 x jährlich gemäht und 2x Festmist gedüngt). Erfahrungsgemäß sind bei dieser Bewirtschaftung ca. 15 Grünlandarten /m² vorhanden – was zu einer Bewertung von 10 ÖP bei einer Einstufung als „Fettwiese mittlerer Standorte“ führt.

Die direkte Lage an der bestehenden Bebauung und die Bewirtschaftung lässt keine bodenbrütenden Vögel oder andere planungsrelevante Arten auf der Planfläche zu. Die auf dem Luftbild vorhandenen 3 Obstbäume waren bereits gefällt.

Südlich an das Plangebiet stehen drei Obstbäume, die auf Grund ihres hohen Alters einige kleinere Höhlungen aufweisen. Diese Obstbäume werden erhalten und durch die Ausgleichsmaßnahme „Neuanlage einer Streuobstwiese“ ergänzt.

2.2 Landschaftsbild

Südlich wird der Planbereich von den drei Bestandsbäumen eingerahmt, weitere Neupflanzungen werden das Gebäude nach Süden eingrünen. Nach Westen sind zwei Obstbäume zur Eingrünung vorgesehen.



Abbildung 3: Geltungsbereich von Norden nach Süden 26.01.2022



Abbildung 4: Geltungsbereich von Südost nach Nordwest, 26.01.2022



Abbildung 5: Geltungsbereich aus Nordosten, 30.06.2022

3 Anwendung der Eingriffsregelung (nach § 1 a BauGB)

Die Bilanzierung erfolgt nach der Ökokonto-Verordnung ÖKOV (LUBW 2010). Die Berechnung erfolgte nach den im Anhang angehängten Planunterlagen.

Tabelle 1: EA-Bilanz Biotope

Biotoptyp-Nutzung	F	Begründung für Bewertung	Zutreffende Wertpunkte pro m²	Fläche m² (Stück)	Wertpunkte
Bestand					
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	8-13-19	Intensiv bewirtschaftet	10	700	7.000
45.30b Einzelbaum (StU 120cm) (Apfelbäume gefällt 01/2022)	3-6	typische Ausprägung	720	(3)	2.160
			Gesamt	700	9.160
nach Baumaßnahme					
Baufläche: 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche und 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz (Überbaub. Fläche: 750m² x GRZ0,35+50%)	1	typische Ausprägung	1	368	368
60.60 Garten (verbleibende nicht überbaubare Fläche)	6	typische Ausprägung	6	332	1.992
45.30a Einzelbaum (StU 10+50cm)	4-8	typische Ausprägung	480	(2)	960
			Gesamt:	700	3.320
Differenz:					-5.840

Tabelle 2: EA-Bilanz Boden

Boden	Bewertungs-klassen Boden-funktion	Wertstufe Gesamt-bewertung	Ökopunkte pro m²	Fläche m² (Stück)	Wertpunkte
Bestand					
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	2-2-2	2,00	8,00	700	5.600
			Gesamt	700	5.600
nach Baumaßnahme					
Baufläche: 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche und 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz (Überbaub. Fläche: 750m² x GRZ0,35+50%)	0-0-0	0,00	0,00	368	0
60.60 Garten (verbleibende nicht überbaubare Fläche)	2-2-2	2,00	8,00	332	2.656
			Gesamt:	700	2.656
Differenz:					-2.944

Boden und Biotope - GESAMT: -8.784

Tabelle 3: externer Ausgleich auf Flurstück 269/18

Biotoptyp-Nutzung	F	Begründung für Bewertung	Zutreffende Wertpunkte pro m ²	Fläche m ² (Stück)	Wertpunkte
Von 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (10) zu 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (12) 45.40b Streuobstwiese (4)	Von 8-13-19 zu 8-13-19 2-4	Aufwertung Fettwiese durch extensivere Nutzung: von 10 auf 12 = 2 Streuobstwiese: +4	6	1.464	8.784
			Gesamt:	1.464	8.784

GESAMT:**0**

3.1 Gegenüberstellung des ursprünglichen Bestandes und der Bebauung

Nach Gegenüberstellung der Planung zum Bestand (Boden und Biotopwerte) ergibt sich eine Gesamtdifferenz von **-8.784 Ökopunkten**. Darin bereits enthalten sind zwei Einzelbäume (Obstbäume) die im Baugrundstück gepflanzt werden.

Durch die in Kapitel 3.2.2 beschriebene Maßnahme

- Neupflanzung einer Streuobstwiese im Flurstück 175

ist das Defizit komplett ausgeglichen.

3.2 Maßnahmen zur Kompensation von Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaft

3.2.1 Ausgleich im Planbereich

Maßnahme 1: Neupflanzung von 2 Obstbäumen im Baugrundstück

Siehe Planteil im Anhang.

Durch die Pflanzung von insgesamt 2 Bäumen erfolgt pro Baum eine ökologische Aufwertung um 480 Punkte.

Zur Verwendung kommen dürfen ausschließlich standortgerechte, regionale Baumarten (siehe Pflanzliste 1). Auf einen ausreichenden Abstand zwischen den Bäumen von mindestens 10 m ist zu achten.

Als Pflanzmaterial sind 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.2.2 Externer Ausgleich

Maßnahme 2: Anlage einer 1464 m² Streuobstwiese im Flurstück 175

Siehe Planteil im Anhang.

Durch die Pflanzung von Streuobstbäumen und der extensiveren Bewirtschaftung erfolgt auf der Fläche eine Aufwertung von insgesamt 6 Punkten pro m² (Aufwertung der Fettwiese durch Extensivierung +2P und Baumpflanzungen +4P).

Pflege der Fläche:

2 – max. 3 schürige Mahd, erste Mahd kann ab dem 10.6. erfolgen, keine Düngung.

Zur Verwendung kommen dürfen ausschließlich standortgerechte, regionale Baumsorten (siehe Pflanzliste 2). Es ist zudem zu beachten, dass zertifizierte gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland verwendet werden.

Auf einen ausreichenden Abstand zwischen den Bäumen von mindestens 10 m ist zu achten.

Als Pflanzmaterial sind 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu verwenden.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.2.3 Allgemeines zum Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (BBodSchG, §§ 1a, 202 BauGB, §1 BNatSchG) zu berücksichtigen. Auf ein Befahren der Böden mit schweren Baumaschinen ist zu verzichten. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, z.B. durch Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen und verdichtungsarmes Arbeiten. Beim Bearbeiten des Bodens ist auf trockene Wetterverhältnisse zu achten.

Die Versiegelung und Überbauung des Bodens muss so gering wie möglich gehalten werden. Wo technisch und funktional möglich sollte eine Versiegelung vermieden und durchlässige Beläge verwendet werden. Während der Bauarbeiten ist auf eine fachgerechte Behandlung von Mutterboden gemäß BodSchG §§ 1 und 4 zu achten.

Dach- und Fassadenmaterialien aus Kupfer, Zink und Blei sollten nicht eingesetzt werden, um die Niederschlagsqualität nicht zusätzlich zu belasten.

4 Pflanzliste

Pflanzliste 1: Hochstämmige Obstbäume H3 x v. mB STU 10/12

Apfel

Bohnapfel
Brettacher
Goldrenette
Freiherr von Berlepsch
Gravensteiner
Hauxapfel
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Klarapfel
Prinz Albrecht

Birne

Bunte Julibirne
Gute Graue
Österreichische Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Ulmer Butterbirne

5 Anlagen

Bauherr: Stadt Meßkirch

Hinweis:

Vorhaben: Einbeziehungssatzung
"Waldergasse
Flst.Nr. 175 Teilfläche"

Bestandsplan vor Baumaßnahme

Datum:
06.07.2022

Verfasser:
Dipl. Biol. Tanja Irg







Legende

Plangebiet

33.41 Fettwiese mittlerer Standorte

45.30 Einzelbaum im Bestand



Bauherr: Stadt Meßkirch		Hinweis:	Legende  Plangebiet  Ext. Ausgleichsfläche Baufläche:  60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche  60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz und 60.60 Garten  33.41 Fettwiese mittlerer Standorte 45.40b Streuobstwiese  45.30 Einzelbaum Neupflanzung
Vorhaben: Einbeziehungssatzung "Waldergasse Flst.Nr. 175 Teilfläche"			
Planung mit Ausgleich nach Baumaßnahme			
Datum: 06.07.2022	Verfasser: Dipl. Biol. Tanja Irg		

