

Gemeinde Krauchenwies

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

„Laizer Weg“

Begründung

Gemeinde	Krauchenwies
Ortsteil	Göggingen
Landkreis	Sigmaringen

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

„Laizer Weg“

1 Lage

Die Gemeinde Krauchenwies liegt in der Region Bodensee-Oberschwaben, im Landkreis Sigmaringen, an der Regionalen Entwicklungsachse Überlingen – Pfullendorf – Krauchenwies – Sigmaringen – Gammertingen – (Reutlingen bzw. Hechingen).

Die Gemeinde Krauchenwies ist im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben als Kleinzentrum im Mittelbereich Sigmaringen ausgewiesen und liegt im Ländlichen Raum.

Der Ortsteil Göggingen liegt ca. 5 km westlich des Ortszentrums von Krauchenwies, an der Bundesstraße B 311.

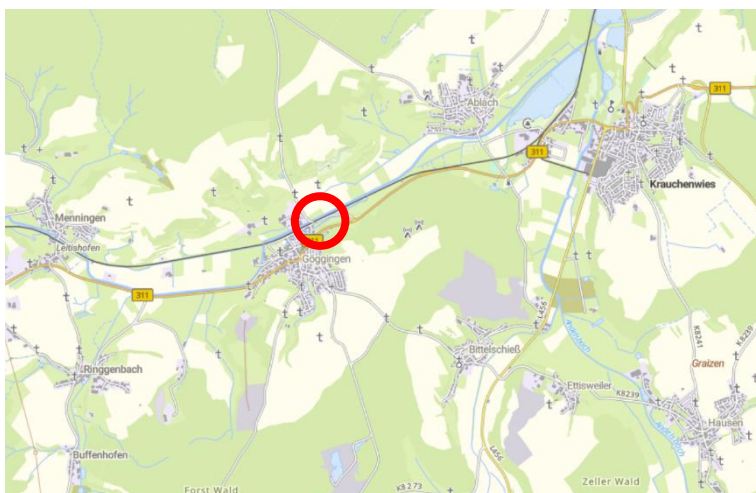


Abb. 1 Übersichtsplan Krauchenwies - Göggingen mit Plangebiet Geoportal BW

Das Plangebiet liegt am nord-östlichen Rand des Ortsteils Göggingen, am Laizer Weg, zwischen dem Mühlkanal im Süden und der Bahnlinie der ehemaligen Hegau-Ablachtalbahn und der Ablach im Norden.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gem. § 34(4)3 BauGB umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 967. Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Göggingen einbezogene Fläche beträgt ca. 1.210 m².

Das Grundstück ist im westlichen, an den Laizer Weg angrenzenden Teilbereich mit einem ehemals landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit Scheuer und Backhaus bebaut. Nach Süden zum Mühlkanal hin liegt ein umzäunter Hausgarten. Die Gebäude stehen leer, der Hausgarten ist durch Aufwuchs überwuchert.

Der größere östliche Teilbereich des Grundstücks ist unbebaut und landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Der Planbereich grenzt im Norden und Westen an den Laizer Weg an. Westlich des Laizer Weges und südlich des Mühlkanals schließen die bebauten Bereiche des Ortskerns Göggingen an. Der unbebaute östliche Teilbereich des Grundstücks Flst.Nr. 967 grenzt im Norden an die Kreisstraße K 8267 nach an.



Abb. 2 Luftbildausschnitt Ortsteil Göggingen mit Markierung Plangebiet

LUBW

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 Teilbereichen des FFH-Gebietes Nr. 8021311 Riede und Gewässer bei Mengen und Pfullendorf nordwestlich der Ablach beträgt ca. 4,2 km, zum Vogelschutzgebiet SPA 7921401 „Baggerseen Krauchenwies/Zielfingen“ ca. 2,5 km.

Nördlich der Bahnlinie grenzt der Naturpark Obere Donau an. Innerhalb des Plangebietes und im Bereich der Grünlandflächen des Grundstücks Flst.Nr. 967 bestehen keine nach §§ 23-30 BNatSchG geschützten Bereiche. Östlich des Plangebietes, entlang des südlichen Ufers des Mühlkanals, finden sich geschützte Feldhecken.

Das Plangebiet liegt in der Talaue zwischen Ablach und Mühlkanal. Der einbezogene Planbereich ist mit einem ehemals landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude bebaut. Gebäude, Hausgarten und Hofbereich wurden seit längerem nicht mehr unterhalten.

Demzufolge findet sich auf dem Gelände Aufwuchs von Bäumen und Sträuchern mit dichter Krautschicht. Die östlich anschließenden Flächen des Grundstücks Flst.Nr. 967 werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt.



Abb. 3 Gebäudebestand am Laizer Weg



Abb. 4 Gebäude und Garten von Osten



Abb. 5 Gebäudebestand von Norden



Abb. 6 Mühlkanal mit Jasminhecke

Das Gelände ist weitgehend eben. Zu dem im Süden angrenzenden Mühlkanal besteht eine ca. 1,0 m hohe Uferböschung. Zur ansteigenden Laizer Straße nach Norden hin beträgt der Höhenunterschied ca. 1,5 m

Der Boden im Plangebiet besteht unterhalb des Mutterbodens aus holozänem Auenlehm über Flussschotter.

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

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Anlass der Planung

Die Fläche des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Krauchenwies im Bereich des Gebäudes als Gemischte Baufläche ausgewiesen, im östlichen Bereich des Grundstücks als Fläche für die Landwirtschaft. Der östliche Teilbereich liegt innerhalb eines regionalen Grünzugs.

Um die bisher bebauten Flächen wieder nutzbar zu machen, soll das bestehende landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude abgebrochen und durch den Neubau eines Wohngebäudes ersetzt werden. Geplant ist die Errichtung eines Wohnhauses mit vier Wohnungen und zugehörigen Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen.

Um die Umsetzung dieser Planung und die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen, soll die an den Laizer Weg östlich angrenzende Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 967 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Göggingen einbezogen werden.

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



Abb. 7 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Gemeinde Krauchenwies
Ortsteil Göggingen mit Kennzeichnung Plangebiet

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 Ökologie Anne Straub, Fronreute, am 07.07.2023 eine Relevanzbeurteilung der Gebäude und Freiflächen zur artenschutzrechtlichen Einschätzung des Plangebietes durchgeführt. Die Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass bei strikter Einhaltung des Zeitfensters für Abbruch- und Rodungsmaßnahmen (Baufeldfreimachung nur vom 01. Oktober bis 01. März) und mit Durchführung der festgesetzten Ersatzmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten 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.

Der Planbereich liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀ oder eines Risikogebietes bei extremem Hochwasser HQ_{extrem}. Lediglich der Böschungsbereich des Mühlkanals an der südlichen Grenze des Grundstücks Flst.Nr. 967 ist bei Hochwasserereignissen von Überflutung betroffen. Der Wasserspiegel bei HQ₁₀₀ wird in den Hochwassergefahrenkarten HWGK mit 586,00 m ÜNN, bei HQ_{extrem} mit 586,1 m ÜNN angegeben. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe wird auf 587,90 m ÜNN festgesetzt.



Abb. 8 Überflutungsflächen Ablach und Mühlkanal

HWGK

Die Überflutungsfläche der Ablach erstrecken sich aufgrund der Höhenlage der Bahnlinie in diesem Bereich ausschließlich nach Norden.

Der Planbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Die Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) 3 BauGB „Laizer Weg“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

4	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9(1) BauGB	Gemäß § 34(5) 2 BauGB werden für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9(1) BauGB getroffen:
4.1	Maß der Nutzung	Das zulässige Maß der Nutzung wird für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung, angepasst an die Lage am Ortsrand und an die geplante Wohnnutzung, über eine max. zulässige Grundflächenzahl von 0,40 GRZ und max. zulässige Gebäudehöhen geregelt.

	Mit Rücksicht auf die Ortsrandlage und auf die westlich und an Laizer Weg und Roter Flügel angrenzende Bebauung werden die zulässige Traufhöhe auf max. 6,50 m, die zulässige Firsthöhe auf max. 9,50 m begrenzt.
Überbaubare Grundstücksfläche	Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen so festgelegt, dass zum Mühlkanal im Süden des Plangrundstücks und zum Laizer Weg im Osten und Norden hin ausreichende Abstände eingehalten werden, den Bauherren aber dennoch genügend Gestaltungsspielraum verbleibt.
Garagen Stellplätze Nebenanlagen	Da die Baugrenzen großzügig ausgelegt sind, wird festgesetzt, dass Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen die Gebäude sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gesondert mit Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig sind.
Höhenlage der Gebäude	Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH=Fertigfußboden) der Gebäude wird bezogen auf die Höhenlage des Laizer Weges auf 587,90 m üNN festgesetzt. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) der Gebäude darf max. 20 cm über oder unter der festgesetzten Höhe liegen.
Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden Natur und Landschaft Pflanzgebot	Zur landschaftlichen Einbindung des neuen Gebäudes und zur Minimierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs werden Pflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung sind drei heimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume in regionalen Sorten zu pflanzen und zu erhalten. Um den Bauherren Gestaltungsfreiheit für die Gartenanlage zu gewähren, wird der Standort der Bäume im Planteil nicht vorgegeben. Gemäß § 9(1) LBO müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. 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 Festsetzung zur Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten und befestigten Flächen aufgenommen.
Erhaltungsgebot	Die bestehende Hecke entlang des Mühlkanals ist in der Strauchschicht ausschließlich aus nicht heimischem Bauernjasmin (<i>Philadelphus coronarius</i>) aufgebaut. Die Hecke trägt jedoch aufgrund ihrer dichten Ausformung und Größe entscheidend zur landschaftlichen Einbindung der geplanten neuen Gebäude bei.

Sie bildet durch ihren Blütenreichtum vor allem im Frühsommer einen grünordnerischen Blickpunkt im Bereich der Brücke über den Mühlkanal. Deshalb wird die Hecke im Böschungsbereich mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Artenschutz

Baufeldfreimachung

Im Dachboden des bestehenden Wohnhauses wurden bei der Relevanzbegehung durch die Fachgutachterin Hinweise auf ein Fledermausvorkommen (Tagesquartiere und einzelhangplätze) vorgefunden.

Die Funde sind in der Artenschutzrechtlichen Einschätzung vom 11.07.2023 erläutert und dokumentiert.

Beim Abbruch der Bestandsgebäude und bei der Fällung von Gehölzen müssen, um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auszulösen, die Schutzzeiten für Fledermäuse und Vögel zwischen 01. März und 30. September strikt eingehalten werden. Die Maßnahmen zur Baufeldfreimachung dürfen nur außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen (siehe Artenschutzrechtliche Einschätzung Ökologie Anne Straub, Fronreute, vom 11.07.2023 Seiten 6, 7 und 12).

Fledermäuse

Als Ersatz für die bestehenden Fledermausquartiere müssen mind. 5 Fledermauskästen, (Flachkästen, geeignet für Braunes Langohr und Zwergfledermaus) in geeigneter Lage, in mind. 3,0 m Höhe an Gehölzen im Umfeld und an den neuen Gebäuden angebracht werden, davon mind. 2 Kästen vor dem Abbruch der Bestandsgebäude (siehe Artenschutzrechtliche Einschätzung Ökologie Anne Straub, Fronreute, vom 11.07.2023 Seiten 6 und 13).

Gebäudebrütende Vogelarten

Im Plangebiet wurden Haussperlinge und Mehlschwalben beobachtet, sowie auf einem Strommast der Weißstorch. Schwalbennester wurden jedoch am Gebäude nicht nachgewiesen.

Als Ersatz für die Nistplätze von Haussperlingen müssen mind. 3 Rundloch-Nistkästen in geschützter Lage und in mind. 3,0 m Höhe an Gehölzen im Umfeld oder an den neuen Gebäuden angebracht werden (siehe Artenschutzrechtliche Einschätzung Ökologie Anne Straub, Fronreute, vom 11.07.2023 Seiten 6, 7 und 13).

Insekten

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

Für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Frei-flächen sind nur Leuchten mit insektendicht geschlossenem Gehäuse, nach unten gerichtetem Lichtstrahl und insektenfreundlichem Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten) zugelassen. Die Lichtpunkthöhe der Leuchten darf bei max. 4,5 m über der Geländeoberkante liegen.

Bodenschutz

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.

Gewässerschutz

Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert. Deshalb werden Festsetzungen zur Behandlung des Niederschlags-wassers getroffen. Das auf den Dächern der Gebäude und auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück in Retentionsanlagen, z.B. begrünte Mulde oder Zisterne zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den Mühlkanal als Vorfluter eingeleitet werden. Flachdächer von Garagen müssen, soweit sie nicht Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie belegt sind, begrünt werden. 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 Ökologie Anne Straub, Fronreute, wurde nach einer Relevanzbegehungen der bestehenden Gebäude und der Freiflächen eine artenschutzrechtliche Einschätzung für das Plangebiet durchgeführt und eine naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Die Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung ergibt für den Planbereich ein auszugleichendes Defizit von 8.049 Ökopunkten. Die Bilanzierung mit Maßnahmenplan und artenschutzrechtlicher Einschätzung liegt als Anlage zur Begründung bei.

Als externe Ausgleichsmaßnahme K1 wird auf dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Teilbereich des Grundstücks Flst.Nr. 967 auf einer Fläche von ca. 1.102 m² die Bewirtschaftung der Grünlandfläche extensiviert. Es wird eine Streuobstwiese neu angelegt.

In die Zuordnungsfestsetzungen werden Vorgaben für die Pflege der Grünlandfläche, sowie für die Verwendung von regionalen Baumsorten, Größe, Qualität und Pflege der Obstbäume aufgenommen.

Als weitere externe Ausgleichsmaßnahme K2 soll die Nutzungsintensität der an den Mühlkanal angrenzenden Grünlandflächen reduziert und die bisher nur an der Böschung des Mühlkanals bestehende Hochstaudenflur auf eine Breite von ca. 5 m entwickelt werden.

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 den Laizer Weg verkehrlich erschlossen. Neue öffentliche Erschließungsanlagen werden nicht erforderlich.
6.1	Versorgung	Das Plangebiet ist an das bestehende Leitungsnetz der Gemeindewerke Krauchenwies angeschlossen und mit Trinkwasser versorgt. Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen. Die Stromversorgung erfolgt über den bestehenden Anschluss an 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 bestehenden Kontrollschacht in die Pumpendruckleitung nördlich des Mühlkanals, mit Anschluss an den gemeindlichen Mischwasserkanal und über diesen an die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeindewerke Krauchenwies.
	Niederschlagswasser	Aufgrund der Lage des Planbereichs in der Talaue zwischen Ablach und Mühlkanal und aufgrund des überwiegend lehmigen Untergrundes ist eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück in Retentionsanlagen (begrünte Mulde oder Zisterne) gesammelt und zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den Mühlkanal als Vorfluter eingeleitet werden.

Unter den Hinweisen Nr. 5.2 sind die entsprechenden Vorgaben für die Ausführung und Bemessung der Retentionsanlagen aufgeführt.

Abfall

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

Gemeinde Krauchenwies
Einbeziehungssatzung
gem. § 34(4)3 BauGB

„Laizer Weg“

Begründung

10.07.2023

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

Gemeinde	Krauchenwies
Ortsteil	Göggingen
Landkreis	Sigmaringen

**Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
„Laizer Weg“**

1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden Örtliche Bauvorschriften für die bauliche Gestaltung der Baukörper erlassen. Die örtlichen Bauvorschriften sollen vor allem sicherstellen, dass sich das neue Wohngebäude in die vorgefundene Haus- und Dachlandschaft am Ortsrand des Dorfgebietes Göggingen einfügt.
	Dachform	Die bestehenden Gebäude in der Nachbarschaft des Plangebietes weisen überwiegend Sattel- oder Walmdächer 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. Für untergeordnete Anbauten, sowie für Garagen, überdeckte Stellplätze sind auch Flachdächer zugelassen, sodass für die Bauherren ausreichend Gestaltungsfreiheit besteht.
	Dachneigung	Die Satteldächer der bestehenden Wohngebäude weisen durchwegs steilere Dachneigungen von 32° bis 42° auf. Um auf das typische Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung im Ortskern Göggingen Rücksicht zu nehmen, werden Dachneigungen bis 38° zugelassen. Um den Bauherren dennoch eine zeitgemäße Architekturgestaltung zu ermöglichen, werden auch flachere Dachneigungen ab 8° zugelassen.
	Dacheindeckung	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 und überdeckten Stellplätzen begrünt werden, soweit sie nicht mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie belegt sind.

„Laizer Weg“

Begründung

11.07.2023

Gefertigt:

Kasten

Architekten Stadtplaner

Abt-Reher-Straße 10

88326 Aulendorf