

Satzung

über die 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Lagerplatz Mastenweg“ in Zußdorf

im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und § 34 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wilhelmsdorf in öffentlicher Sitzung am 29.01.2019 die 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Lagerplatz Mastenweg“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

1. § 3 – Bauliche Nutzung - erhält folgende neue Fassung:

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden auf Grund von § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- 3.1. Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke dürfen innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen als Lagerflächen genutzt werden (§ 1 Abs. 4 i. V. m. § 6 BauNVO). Die Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- 3.2. Ausnahmsweise ist die Errichtung einer Überdachung im südwestlichen Bereich (Bereich für Lagerflächen mit Überdachung) des Flst. Nr. 312, Gemarkung Zußdorf, sowie die Errichtung eines Schuppens als Ersatzbau für den abzubrechenden bestehenden Schuppen unter Beachtung der festgesetzten Überschwemmungsgebiete (siehe Hochwassergefahrenkarte) zulässig.
Dachdeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei sind unzulässig. Eine Verwendung dieser Materialien für untergeordnete Bauteile wie bspw. Dachrinnen, Fallrohre, Verwahrungen wird toleriert.
- 3.3. Innerhalb der im Lageplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Gewässerrandstreifen) sind Lagerflächen und sonstige Anlagen unzulässig.
- 3.4. Auf den im Lageplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Bäume und Sträucher zur Anlegung einer neuen Streuobstwiese und einer Feldhecke zu pflanzen bzw. zu erhalten. Ihr Bestand ist durch entsprechende Pflege dauerhaft zu sichern.

Für die festgesetzten Pflanzgebote sind die nachfolgenden Pflanzlisten zu beachten.

Pflanzung Hochstamm-Streuobstbäume

Pflanzung von 10 heimischen, standortgerechten Hochstamm-Obstbäumen im Abstand 10-15 m. Die genaue Lage kann bis zu 3 m vom Plan abweichen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (Pflegeschnitt, in den ersten 10 Jahren jährlich). Bei Abgang sind Ersatzgehölze gleicher Qualität nach zu pflanzen.

Pflanzqualität: Hochstamm, StU 10-12 cm, 2xv. , Befestigung mind. mittels Zweipflock, besser Dreipflock. Sicherung durch Mäusegitter und fachgerechten Verbisschutz gegen Wildschäden.

Es sind ausschließlich feuerbrandresistente Arten zu verwenden. Nach der Empfehlungsliste des Interreg-IV-Projekts „Gemeinsam gegen den Feuerbrand“ von 2011 kommen folgende Sorten in Frage (Auswahl):

Sortenliste Äpfel: Bittenfelder Sämling
Böblinger Straßenapfel Rewena
Rheinischer Bohnapfel
Schöner aus Boskoop
Schöner aus Miltenberg

Pflanzung Hecke Baulagerplatz

Die Strauchhecke ist mit folgenden Arten zu ergänzen (Auswahl), Nadelgehölze sind unzulässig. Empfohlene Pflanzgröße 100-150 cm:

| | |
|---------------------|-----------------------------|
| Amelanchier ovalis | Gemeine Felsenbirne |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Gewöhnliches Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Wildrosen in Sorten | |

Pflanzung Kurzhecke Ausgleichsfläche

Zur Strukturanreicherung und Abgrenzung der Fläche sind entlang der Wege vier Kurzhecken als Vogelbruthecken und Lebensstätten für Insekten und Spinnen zu 10-15 m Länge und 2 m Breite anzulegen. Es sind ausschließlich Dornsträucher der Pflanzqualität 50-80 cm Höhe zu verwenden:

| | |
|--------------------|-----------|
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa corymbifera | Buschrose |

Hinweise:

- HQ100

Für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78 Abs. 4 und 78a Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Unter anderem ist die Errichtung baulicher Anlagen (§ 78 Abs.4 WHG) sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche verboten (§ 78a Abs.1 Nr.5 WHG).

Unabhängig vom Bestehen einer Satzung bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs.5 WHG.

HQextrem

Das Plangebiet ist in Teilbereichen vom Extremhochwasser HQextrem betroffen.

Im Unterschied zu einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem HQextrem überschwemmt werden grundsätzlich möglich.

Auch hier sollten allerdings Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung Beachtung finden. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

- Anfallende Dachflächenwasser von der Überdachung und dem neu geplanten Schuppen werden über einen Stauraumkanal gedrosselt in den angrenzenden Brückenbach eingeleitet.
Die Lage und Dimensionierung des Stauraumkanals werden im wasserrechtlichen Verfahren abgestimmt.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die allgemeinen Schutzbestimmungen nach § 39 BNatSchG und speziellen Artenschutzbestimmungen nach § 44 BNatSchG gelten.

Gehölzrodungen, Baufeldräumungen und Abbruchvorhaben

Gehölzrodungen und Abbruchvorhaben sind auf Vogelneester oder andere Wohn- und Zufluchtsstätten von Tieren zu kontrollieren.

Die Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

- Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmungen unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen

gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

§ 4 - Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis gem. § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Satzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Wilhelmsdorf, 01.02.2019



Sandra Flucht
Bürgermeisterin

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Lagerplatz Mastenweg“ in Zußdorf

1. Erfordernis und Ziele der Planung

Das Bauunternehmen Berenbold mit Sitz in Zußdorf, Ravensburger Straße 16 verfügt über geeignete Lagerflächen auf dem Flst. Nr. 312, Gemarkung Zußdorf, die in erster Linie für das Abstellen von Containern benötigt werden. Für die Funktionen Werkstatt, Halle, Garagen und Büro des Betriebsgeländes Ravensburger Straße 16 besteht kein Erweiterungsbedarf.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Überdachung im südwestlichen Bereich des Flst. Nr. 312, Gemarkung Zußdorf, ist die Änderung der Ergänzungssatzung „Lagerplatz Mastenweg“ erforderlich.

2. Inhalt der Planung

Die innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung ausgewiesenen Flächen sollen als Lagerflächen genutzt werden können und nur in wasserdurchlässiger Weise befestigt werden dürfen. Damit kann der Bedarf an Lagerflächen für Container und allenfalls als Abstellfläche für Baukrane, Anhänger und Tieflader, sowie für das Lagern von Baustoffen und -materialien abgedeckt werden. Um einige Baumaterialien vor Witterungseinflüssen zu schützen, ist die Errichtung einer Überdachung zweckmäßig. Diese soll auf den südwestlichen Bereich begrenzt und darf nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gebaut werden. Diese sind der Hochwassergefahrenkarte zu entnehmen. Darüber hinaus kann westlich im Anschluss an die geplante Überdachung ein Schuppen als Ersatzbau für den abzubrechenden Schuppen im Gewässerrandstreifen errichtet werden.

Weiterhin gilt, dass eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes und des Spitzenwertes nach Nr. 6.1 TA Lärm nachts im angrenzenden Dorf-/Mischgebiet zu vermeiden ist, weshalb eine Beschränkung des Betriebs auf die Tagstunden 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr in der Baugenehmigung für den Lagerplatz verfügt wurde.

3. Auswirkungen der Planung

Die Errichtung einer Überdachung für einen Teilbereich des Flst. Nr. 312, Gemarkung Zußdorf, bringt keine weitergehenden Beeinträchtigungen als der bisher erlaubte Betrieb des Lagerplatzes mit sich.

3.1 Hochwasserschutz / Niederschlagswasserbeseitigung

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet im östlichen Bereich überwiegend innerhalb des neu berechneten Überschwemmungsgebietes nach HQ100.

Der neu überplante Bereich für die Lagerflächen mit Bedachung im Westen könnte vom Extremhochwasser HQExtrem betroffen sein.

Im Gegensatz zu einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem HQExtrem überschwemmt werden, grundsätzlich möglich. Da es sich um ein reines Materiallager handelt und der Lagerplatz am Ortsrand liegt, ist die Gefährdung bei Hochwasser geringer als im Innenbereich. Somit steht ein mögliches HQExtrem - Ereignis der Überdachung eines Teilbereichs des Lagerplatzes nicht entgegen.

Mit der geplanten Überdachung hat die Beseitigung des anfallenden Dachniederschlagswassers entsprechend wassergesetzlicher Vorgaben zu erfolgen.

Die Planung sieht vor, das anfallende Dachniederschlagswasser der neuen Überdachung sowie des neu geplanten Schuppens gedrosselt in den angrenzenden Brückenbach

einzuweisen. Für die erforderliche Rückhaltung wird ein Stauraumkanal hergestellt. Die Lage und Dimensionierung des Stauraumkanals werden im wasserrechtlichen Verfahren abgestimmt.

3.2 Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung

Eingriffsbeschreibung

Geplant waren eine Lagerfläche für Container sowie ein Abstellplatz für Fahrzeuge und Maschinen. Diese ist mittlerweile realisiert. Die Fläche wurde nicht versiegelt. Ein Teil der Fläche soll nunmehr 2018 zusätzlich überdacht werden.

Begrünungsmaßnahmen

Westliche Teilfläche

Die Intensivwiese wird in eine Extensivwiese umgewandelt. Auf der Fläche wurden bzw. werden 10 Obst-Hochstämme gepflanzt.

Der am Zussdorfer Bach liegende Geräteschuppen mit Holzlager wird abgebrochen und durch einen neuen Schuppen direkt angrenzend an die neue Überdachung ersetzt. Auf dem Standort des Schuppens/Holzlagers werden entlang des Baches in einem 5-m Gewässerrandstreifen bachbegleitende Gehölze angelegt.

An der Südwestgrenze wurde vom Eigentümer anstelle der Ackerfläche ein kleiner Gemüsegarten angelegt.

Entlang der Ostgrenze der Fläche wurde eine Böschung geschüttet, auf der ein dichter Strauchbestand gepflanzt wurde. Soweit dieser noch Lücken aufweist, werden diese mit weiteren Gehölzen geschlossen.

Baulagerplatz

Der entlang des Zussdorfer Baches bestehende bachbegleitende Gehölzsaum wird um 5 m verbreitert. Entlang der Südgrenze des Baulagerplatzes ist eine dichte Strauchbepflanzung angelegt worden.

Nach der Bilanzierung der Eingriffe sowie der internen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ein **Kompensationsdefizit von - 40.455 Ökopunkten.**

Externe Ausgleichsfläche

Der restliche Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche von Flst. 432 in Zußdorf-Auwiesen. Die Fläche umfasst rund 6.000 qm. Sie wird derzeit 5x im Jahr gemäht oder entsprechend beweidet, eine Düngung erfolgt nicht. Die Extensivierung der Wiese sollte derart erfolgen, dass in den ersten 2-3 Jahren eine 3 malige Mahd ohne Düngung erfolgt. Anschließend sollte auf eine zweimalige Mahd umgestellt werden (erster Mahdzeitpunkt um den 20. Juni, 2. Schnitt 6 - 8 Wochen später). Eine Nachbeweidung ist möglich.

Zusätzlich werden entlang der Wege vier Kurzhecken mit Dornensträuchern mit jeweils 15 m Länge und 2 m Breite gepflanzt. Diese dienen als Vogelbruthecken und als Lebensstätten für Insekten und Spinnen

Nach Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahmen besteht ein **Ausgleichsüberschuss von 2.025 Ökopunkten.**

4. Anlagen

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Bürogemeinschaft stadt - land- see, Stefan Stern (Dipl. Ing. Landschaftsplanung), 88131 Lindau (Bodensee), vom 09.01.2019

Wilhelmsdorf, 11.01.2019

Anerkannt:



Ann-Kathrin Kraus



Sandra Flucht, Bürgermeisterin