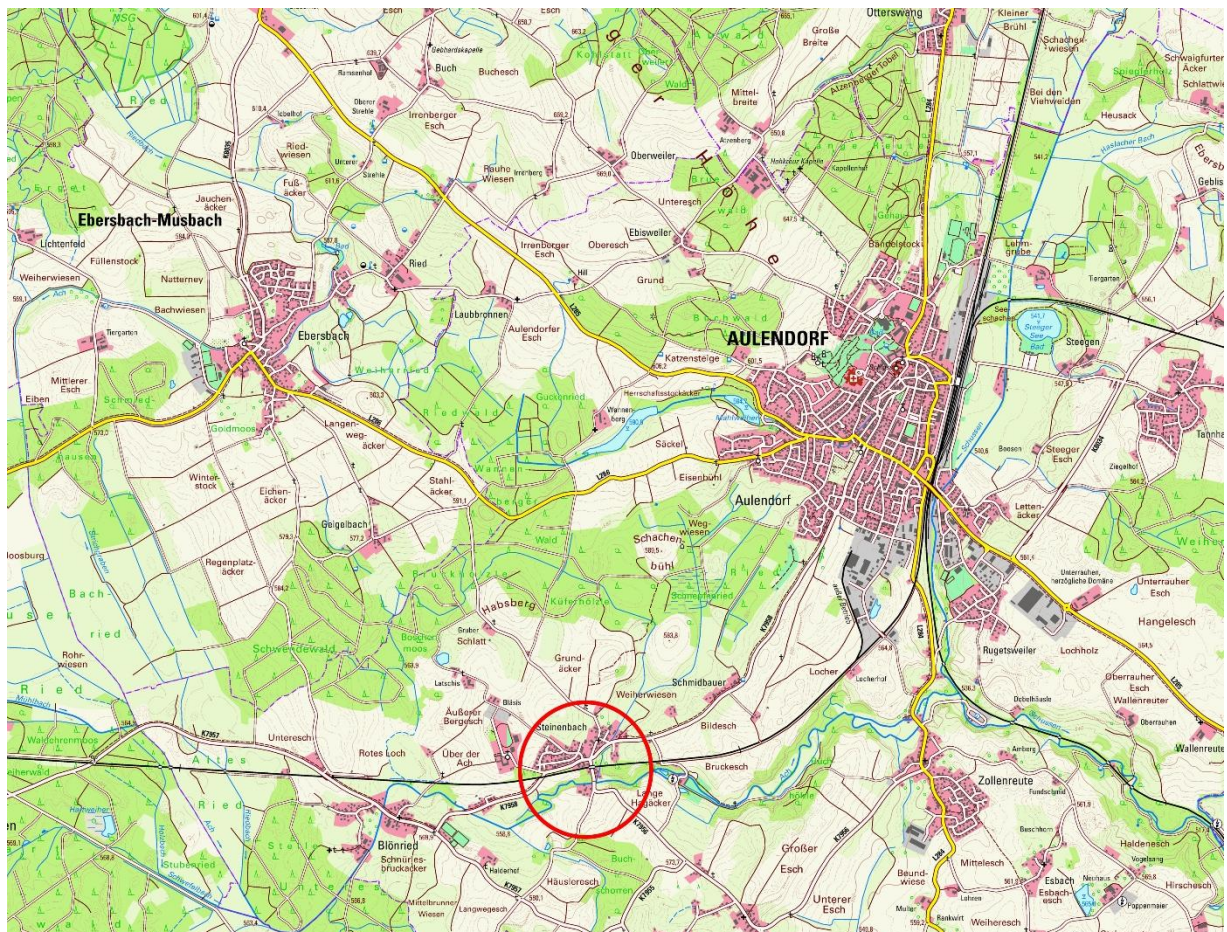


Stadt Aulendorf

Außenbereichssatzung "Staige"

Aulendorf, OT Steinenbach gem. § 35 Abs. 6 BauGB

Satzung und Begründung



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

GEGENSTAND

Außenbereichssatzung "Staige" Aulendorf, OT Steinenbach gem. § 35 Abs. 6 BauGB
Satzung und Begründung

AUFTRAGGEBER

Stadt Aulendorf
Hauptstraße 35
88326 Aulendorf

Telefon: 07525 / 934-0

Telefax: 07525 / 934-103

E-Mail: info@aulendorf.de

Web: www.aulendorf.de

Vertreten durch: Bürgermeister Matthias Burth

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSTER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin
Dorothea Holdau - Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin

Memmingen, den

Simone Knupfer
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	5
1	Präambel	5
B	Begründung	7
1	Planungsanlass und Planungsziel	7
2	Plangebiet	7
2.1	Geltungsbereich und Lage	7
3	Übergeordnete Vorgaben	10
3.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002)	10
3.2	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben	11
4	Planungsrechtliche Voraussetzungen	12
4.1	Rechtliche Rahmenbedingungen zum Bauen im Außenbereich	12
4.2	Anwendbarkeit der vereinfachten Verfahrens	13
4.3	Darstellung im Flächennutzungsplan	14
4.4	Städtebauliche Zielvorstellung	15
5	Technische Infrastruktur	16
5.1	Erschließung	16
5.2	Trink- / Abwasser	16
5.3	Strom / Gas	16
5.4	Abfall	17
6	Sonstige planungsrelevante Umweltbelange	17
7	Sonstige Hinweise	20

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lage im Raum	8
Abbildung 2:	Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Staige“	8
Abbildung 3:	Gebäudenutzung „Staige“	9
Abbildung 4:	Legende Gebäudenutzung „Staige“	9
Abbildung 5:	Auszug Raumnutzungskarte	11
Abbildung 6:	Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Stadt Aulendorf vom 07.12.2012	14
Abbildung 7:	Luftbild Geltungsbereich Umfeld „Staige“, Realnutzungen	15
Abbildung 8:	Blick entlang Staige Richtung Norden zur Bahnlinie. Das rechte landw. Gebäude wurde bereits abgerissen.	16
Abbildung 9:	Auszug LUBW Kartendienst zu LSG (hellgrün) , FFH- Gebiet (blau schraffiert), Waldbiotop (dunkelgrün)	18
Abbildung 10:	LUBW Kartendienst, Auszug Hochwassergefahrenkarte	19

A SATZUNG

1 Präambel

Nach § 35 Abs. 6 in Verbindung mit §10 und §13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf die Außenbereichssatzung (ABS) „Staige“ in Aulendorf, OT Staige in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Staige“ in Aulendorf, OT Staige ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst Teilflächen der Flurgrundstücke mit den Flurnummern 722/7, 752/1, 722 und 807 der Gemarkung 9401 (Blönried) und hat eine Größe von ca. 1.515 m².

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Außenbereichssatzung ist die Satzung und der zeichnerische Teil vom __.__.____. Beigefügt ist die Begründung.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches (gemäß §1) richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohngebäuden nach §35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnvorhaben kann nicht entgeggehalten werden, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplanes widersprechen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 4 Ergänzende Bestimmungen

Gemäß §35 Abs 6 S.3 BauGB werden folgende ergänzende Bestimmung festgesetzt:

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

§ 5 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015; letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

§ 6 Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die Außenbereichssatzung „Staige“ Aulendorf, OT Steinenbach gemäß § 35 Abs. 6 BauGB bestehend aus der Satzung mit Begründung (Seite 1 bis 21) sowie Planzeichnung jeweils in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Aulendorf, den __.__.____

Bürgermeister Matthias Burth

§ 7 In-Kraft-Treten

Die Außenbereichssatzung „Staige“ der Stadt Aulendorf, OT Steinenbach tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Aulendorf, den __.__.____

Bürgermeister Matthias Burth

B BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Planungsziel

Die Stadt Aulendorf hat im Ortsteil Steinenbach auf der Flurnummer 752/1, im Ortsbereich Staige 5 eine Anfrage für den Neubau eines Ersatzgebäudes zu Wohnzwecken vorliegen. Der Ortsbereich „Staige“ zeigt sich als eine kleine zusammenhängende Siedlungseinheit südlich der Bahnstrecke Aulendorf – Sigmaringen – (Tübingen) mit Wohnbebauung und ehemals landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Auf der angefragten Fläche befand sich vormals ein landwirtschaftliches Wohn- und Wirtschaftsgebäude, das vom Eigentümer bereits abgerissen wurde.

Aktuell befindet sich das Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich. Die ursprüngliche landwirtschaftlichen Nutzungen, wurden bereits seit langem aufgegeben, wodurch der Privilegierungsstatbestand entfällt.

Da sich der Bereich „Staige“ durch die baulichen Nutzungen der Vergangenheit geprägt wurde und sich als gewachsener Bestandteil verfestigt hat, welcher die südliche Einfahrt in den Ort Steinenbach prägt strebt die Stadt Aulendorf an, diese kleinteilige Siedlungs- und Nutzungsstruktur an diesem Standort zu erhalten. Ohne regulierenden Eingriff müsste dieser sich bereits etablierte, gewachsene und charakteristische Siedlungsbereich sukzessive rückgebaut und im Außenbereich neuer Wohnraum erschlossen werden.

Nachdem sich der Bereich ferner für eine Nachverdichtung/Folgenutzung gut eignet und die geplante bauliche Entwicklung dem Erhalt (Generationenwechsel) der bestehenden Wohnbebauung im Bereich „Staige“ dient, will die Stadt für den Bereich „Staige“ südlich der Bahntrasse durch die gegenständliche Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB, die Voraussetzungen für angepasste und verträgliche bauliche Folgenutzungen in diesem Bereich schaffen und somit einer Inanspruchnahme von bislang unbebauten Außenbereichsflächen für Siedlungsentwicklung entgegenwirken

2 Plangebiet

2.1 Geltungsbereich und Lage

Die Außenbereichssatzung umfasst den Siedlungsbereich „Staige“, der südlich, getrennt durch die Bahntrasse, an Steinenbach anschließt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1.515 m² und umfasst Teilstücke der Flurnummern 722/7, 752/1, 722 und 807 der Gemarkung Blönried.



Abbildung 1: Lage im Raum



Abbildung 2: Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Staige“

Im Bestand befinden sich im Bereich Staige derzeit folgende Nutzungen vor:

Zwei Wohnnutzungen, ein (zwischenzeitlich abgetragener) ehemaliger landwirtschaftliches Wohn-Wirtschaftstrakt sowie randlich untergeordnete Nebengebäude/Schuppen etc.

Im Westen außerhalb grenzen zusammenhängende Waldflächen an. Im Osten grenzen Garten- und Freiflächen an, welche weiter östlich in zusammenhängende Waldflächen übergehen.

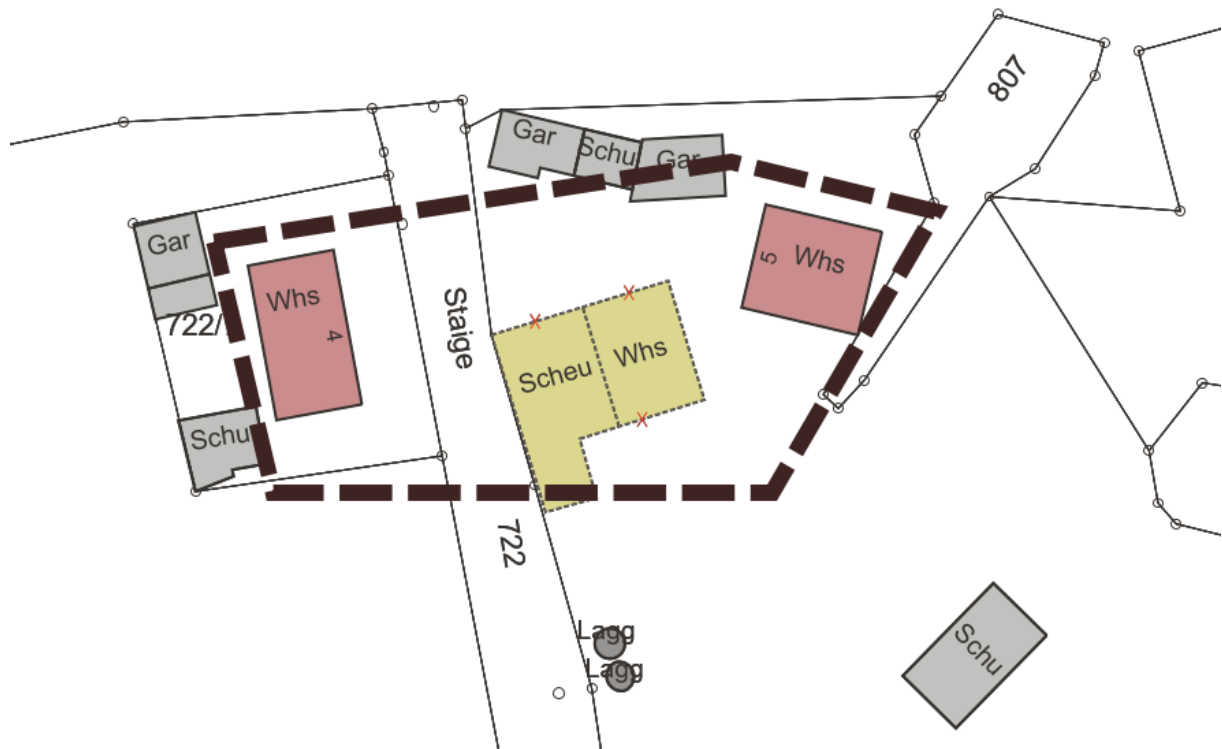


Abbildung 3: Gebäudenutzung „Staige“

Legende		Wohnen
		ehem. Wohnen / Landwirtschaft
		Nebengebäude

Abbildung 4: Legende Gebäudenutzung „Staige“

Naturräumlich liegt das Plangebiet innerhalb der Großlandschaft „Voralpines Hügel- und Moorland“ (Nr. 3) im Naturraum „Oberschwäbisches Hügelland“ (Nr. 32, LUBW 2010 Übergeordnete Vorgaben

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002)

Raumstrukturell ist die Stadt Aulendorf als Unterzentrum klassifiziert. Das Gemeindegebiet ist dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet.

“Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.” LEP 2.4.3 (G)

“Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen. LEP 2.4.3.1 (G)

“Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.” 3.1.9 (Z)

Nachdem es sich bei dem Vorhaben um einen aktuell bereits bebauten Bereich im unmittelbaren Anschluss an einen Siedlungskörper handelt, werden die übergeordneten raumordnerischen Belange, maßgeblich die Erfordernisse der Nachverdichtung sowie des der Reduzierung des Flächenverbrauches (Eckpunktepapier – Raum für Morgen) mit dem Vorhaben gänzlich Rechnung getragen.

3.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Nachfolgend der Auszug aus der Raumnutzungskarte (Ost) des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben:



 Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Z) (PS 3.2.1)

 Vorranggebiet für besondere Waldfunktionen (Z) (PS 3.2.2)

Abbildung 5: Auszug Raumnutzungskarte

Gemäß Raumstrukturkarte des Regionalplanes Bodensee – Oberschwaben verläuft entlang des südlich außerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Bachlaufes der Booser Ach punktuell ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege:

„In den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege haben die Belange des Arten- und Biotopschutzes sowie des Biotopverbundes Vorrang vor konkurrierenden Raumnutzungen. Ausgeschlossen sind daher alle Vorhaben und Planungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensbedingungen naturschutzfachlich bedeutsamer Arten, der Qualität ihrer Lebensräume und der Funktionalität des Biotopverbunds führen können. (...)“ 3.2.1 (2) (Z)

Ebenfalls randlich tangiert wird ein Vorranggebiet für besondere Waldfunktionen:

„In den Vorranggebieten für besondere Waldfunktionen hat die Erhaltung bzw. Entwicklung eines naturnahen Waldbestandes Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Ausgeschlossen sind daher alle Vorhaben und Planungen, die dieser Zielsetzung entgegenstehen.“ (...) 3.2.2 (2) (Z)

Vor dem Hintergrund der Kleinräumigkeit der Maßnahmen und der Tatsache, dass der gesamte Bachlauf der Booser Ache rund 50 m südlich des Geltungsbereiches liegt und maßgeblich vor dem Hintergrund, dass es sich um keine neue Ausweisung von Siedlungsflächen handelt, sondern um eine räumlich begrenzte Nachverdichtungsmöglichkeit innerhalb des baulichen Bestandes, werden keine

Konflikte zu den raumordnerischen Zielvorgaben gesehen. Es sind keine Kernflächen des Biotopverbundsystems betroffen. Ein Widerspruch zu dem regionalplanerischen Ziel der Sicherung und Entwicklung eines regionalen Biotopverbundsystemes wird aus den genannten Gründen nicht gesehen.

Ebenso verhält es sich mit dem Vorranggebiet für besondere Waldfunktionen. Auch hier wird auf die seit Jahrzehnten vorhandene Bestandsbebauung sowie die Kleinräumigkeit des Vorhabens verwiesen. Die unmittelbar westlich angrenzende Waldfläche ist nur kleinteilig.

Die zusammenhängenden Biotop- und Waldflächen entlang der Ach im südlichen Anschluss an den Geltungsbereich bleiben von dem Vorhaben unberührt.

Ein fachlicher Zielkonflikt hinsichtlich der Wahrung der Naturschutz- bzw. der besonderen Waldfunktionen ist daher nicht erkennbar.

4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen zum Bauen im Außenbereich

Der Gemeinderat der Stadt Aulendorf hat die Aufstellung einer Außenbereichssatzung „Staige“ für den Ortsteil Steinenbach beschlossen. Ziel der Planung ist es bedarfsgerecht verträgliche Folgenutzungen ehemaliger landwirtschaftlich privilegierter Nutzungen im bereits bebauten Außenbereich zu ermöglichen. Ein wichtiger Grundsatz der deutschen Raumordnung ist generell die größtmögliche Schonung des Außenbereichs vor weiterer Bebauung. Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung von Grünflächen, Waldgebieten und anderen naturnahen Bereichen, die der Zersiedelung entgegenwirken und die Lebensqualität verbessern.

Wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist, ermöglicht der deutsche Gesetzgeber dennoch gemäß § 35 BauGB einige, ausgesuchte Bauvorhaben im Außenbereich. Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kann eine Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich durch (Außenbereichs-) Satzung bestimmen, dass den Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen oder die Entstehung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Grundvoraussetzung dafür ist allerdings, dass der Planbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Zudem muss sichergestellt werden, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des Naturhaushaltes bestehen

- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der gegenständliche Bereich „Staig“ südlich des Ortsteils Steinenbach ist ein Siedlungsansatz, welcher sich getrennt durch die Bahnlinie, ohne direkten Siedlungszusammenhang im Außenbereich entwickelt hat. Bei diesem Siedlungssporn handelt es sich mit seinen Wohn- und Nebengebäuden um einen Siedlungsansatz von „einigem Gewicht“. Die vorhandene Bebauung begrenzt sich zwar auf wenige Anwesen, weist jedoch aufgrund der Stellung und Dichte der Gebäude – bedingt durch die Zäsur des Bahndamms im Norden und den Bachlauf der Booser Ach im Süden – eine klar ablesbare Dichte und Zusammengehörigkeit auf und lässt in sich Geschlossenheit erkennen. Der bebaubare Bereich war seit jeher durch die beiden Zäsuren im Norden und Süden sowie die naturräumlichen Gegebenheiten (Wald-/Auenflächen) im Westen und Osten in seiner Außenentwicklung begrenzt, was eine gewisse bauliche Dichte bedingt. Die Gebäude sind unmittelbar links und rechts der Zufahrt nach Steinenbach angeordnet, was diese Wirkung zusätzlich stärkt. Aus diesen Gründen weist das Gebiet trotz der vergleichsweise geringen Anzahl an Wohngebäuden städtebaulich einen ablesbaren Siedlungszusammenhang auf, welcher die Wesensmerkmale einer Splittersiedlung erkennen lässt.

Dieser ursprünglich aus einer landwirtschaftlichen Nutzung entstandene Siedlungsbereich wird gegenwärtig überwiegend zum Wohnen genutzt (s. Abb. 5). Die drei Wohngebäude (davon eines zwischenzeitlich abgetragen) prägen maßgeblich das städtebauliche Erscheinungsbild. Ergänzend befinden sich untergeordnete Nebengebäude im Anschluss an die Wohngebäude. Die landwirtschaftliche Nutzung ist gänzlich aufgegeben.

Der entlang der Hauptgebäude gezogene Umgriff des Geltungsbereiches soll sicherstellen, dass, wie vom Gesetzgeber gefordert, keine Zersiedlung der Landschaft mit ungegliederter Siedlungsstruktur entsteht.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Es wird lediglich ein FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet Gewässer randlich gestreift (außerhalb des Geltungsbereiches). Auch liegen keine amtlich kartierten Biotop und keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg vor. Zudem liegt das Projektgebiet außerhalb von Wasser- und Quellschutzgebieten.

- ➔ Die vom Gesetzgeber geforderten Kriterien und die damit verbundenen Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung werden somit in Summe als gegeben erachtet.

4.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Stadt Aulendorf hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Aufgrund der Lage im Außenbereich wird der südliche Ortsteil Steinenbach als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, welche sich südlich der gemischten Bauflächen Steinebachs befinden und durch die Bahntrasse von diesem getrennt sind (siehe Abb. 8).

Der Geltungsbereich wird an östlicher Seite von einem FFH-Gebiet, bzw. einem Vogelschutzgebiet-Gewässer gestreift (siehe auch Abb. 3, Biotopverbund Gewässerlandschaften). Südwestlich und östlich des Geltungsbereiches Waldflächen, westlich und südlich davon Landwirtschaft.



Abbildung 6: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Stadt Aulendorf vom 07.12.2012



Abbildung 7: Luftbild Geltungsbereich Umfeld „Staige“, Realnutzungen

Aktuell wird der Geltungsbereich gänzlich von Wald umgeben, bis auf den südöstlich angrenzenden Bereich, der landwirtschaftliche Fläche aufweist (siehe Abbildung 9, Luftbild des südlichen Ortsteils Steinenbach).

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB muss im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung keine Anpassung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden da die Darstellung als landwirtschaftliche Fläche im FNP der geplanten Nutzung in der Außenbereichssatzung nicht als widersprechender öffentlicher Belang entgegengestellt werden darf.

4.3 Städtebauliche Zielvorstellung

Ziel der Außenbereichssatzung ist es, in der bestehenden Freifläche des Geltungsbereiches eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Folgebebauung bzw. Nachverdichtung zu ermöglichen. Für eine mögliche Nachverdichtung ist hierbei insbesondere die Fläche des abgerissenen ehemaligen Bauernhauses vorgesehen, welches sowohl als Wohn- als auch als landwirtschaftliches Gebäude genutzt wurde. Dieses zentrale Gebäude lag mitten im Geltungsbereich, östlich der von Nord nach Süd durchquerenden Verbindungsstraße Staige (Flr-Nr. 752/1).

Städtebaulich ist im Rahmen der geplanten Nachverdichtung eine möglichst reibungsarme Integration eines Neubaus in den baulichen Altbestand relevant. Vor diesem Hintergrund ist daher zunächst eine Betrachtung der vorhandenen Siedlungsansätze notwendig: Die Gebäude im nördlichen Ortsteil Steinenbach sind hauptsächlich reihenartig angeordnet und stellen sich sowohl giebel- als auch traufständig entlang zentral liegender Erschließungsstraßen auf. Im Bereich des noch erkennbaren Altortes im Nordosten befinden sich noch einige stattliche regionaltypische Wohn- und Wirtschaftstrakte, mit Sparrendachstuhl und der konstruktionsbedingt entsprechend hohen Dachneigung. Diese wurden in den vergangenen Jahrzehnten ergänzt durch zahlreiche Nachverdichtungen zu Wohnzwecken. Diese Wohnbauentwicklung seit den 1970er Jahren prägen sehr stark das dörfliche Erscheinungsbild.

Die bestehenden Hauptgebäude sind daher meist mindestens II- geschossig mit Satteldächern mit Dachneigungen von mindestens 30 ° ausgebildet. Die Fortführung dieser Siedlungsstruktur zur Wahrung des Ortsbildes ist aus städtebaulicher Sicht von Seiten der Stadt bei allen Nachverdichtungsmaßnahmen gewünscht und wird entsprechend als Hinweis in die Satzung mit aufgenommen.

Hinsichtlich der Nutzung soll eine bedarfsgerechte kleinteilige Wohnnutzung ermöglicht werden, welches insbesondere auch den Anforderungen des Mehr-Generationen-Wohnens gerecht wird. Durch eine Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten wird zum einen die Kleinteiligkeit gewahrt und zum anderen ermöglicht, dass Wohnraum für (erwachsene) Kinder- bzw. Senioren geschaffen werden kann. Eine stärkere Verdichtung und die damit verbundenen Anforderungen (Gebäudgrößen, Stellplätze, Erschließung) wird im Bereich „Staige“ sowohl städtebauliche als auch funktional als unverträglich erachtet und soll durch die ergänzende Regulierung vermieden werden.



Abbildung 8: Blick entlang Staige Richtung Norden zur Bahnlinie. Das rechte landw. Gebäude wurde bereits abgerissen.

5 Technische Infrastruktur

5.1 Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die von Nord nach Süd verlaufende Durchgangsstraße „Staige“. Die Straße verläuft von der Steinstraße im südlichen Ortsteil Steinenbachs Richtung Süden, unter der Bahnlinie durch und mittig durch den Geltungsbereich, weiter über die Ach, rechts abbiegend Richtung Münchenreute, bzw. weiter geradeaus in die landwirtschaftlichen Gebiete.

5.2 Trink- / Abwasser

Der Ortsteil Steinenbach bezieht Trinkwasser des Wasserversorgungsverbands Obere Schussentalgruppe, über welche die Versorgung erfolgt.

Das Schmutzwasser wird in Steinenbach über die öffentliche Kanalisation entsorgt und gelangt zur Wiederaufbereitung in die Kläranlage.

5.3 Strom / Gas

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung wird in Aulendorf und dem Ortsteil Steinenbach über die Netze BW sowie die Thüga Energie GmbH sichergestellt.

5.4 Abfall

Der Landkreis Ravensburg ist seit dem 1. Januar 2016 für die Abfallentsorgung im gesamten Kreisgebiet, also auch für Steinenbach zuständig.

6 Sonstige planungsrelevante Umweltbelange

Da die Außenbereichssatzung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, ist eine umfangreiche Betrachtung (Umweltbericht) von umweltrelevanten Schutzgütern im Rahmen der Planung nicht notwendig. Im Folgenden soll dennoch ein kurzer Überblick der hier besonders planungsrelevanten Umweltbelange gegeben werden, um starke Auswirkungen durch die Planung ausschließen zu können.

Der Ortsteil „Staige“ liegt im naturräumlich Plangebiet innerhalb der Großlandschaft „Voralpines Hügel- und Moorland“ (Nr. 3) im Naturraum „Oberschwäbisches Hügelland“ (Nr. 32, LUBW 2010). Der Weiler liegt zwischen der nördlichen verlaufenden Bahntrasse und der Booser Ach, eingebettet in ein kleines Auen-Waldgebiet. Südwestlich und südöstlich schließt sich in der Ach-Aue ein Anmoor an. Südlich des Auenwaldstreifens eröffnen sich landwirtschaftliche Flächen. Nachdem sich die Siedlungsfläche nicht erweitert sondern lediglich im Bestand Ersatzbauten/Umbauten zulässig sind sind keine Veränderungen/Auswirkungen auf den umgebenen Naturraum gegeben.

Da der Weiler von Bäumen, bzw. Auwald umschlossen ist und sich die Baufläche mittig des Weilers befindet, spielt der geplante Neubau keine große Rolle hinsichtlich der Einsehbarkeit/Außenwirkung. Lediglich die Südfassade wird von Süden kommenden Personen wahrgenommen. Mit dem Neubau wird keine Blickachse verstellt. Der Weiler wird durch etwaige Ersatzubaumaßnahmen unverändert als geschlossene Einheit wahrgenommen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung, welche eine Nachverdichtung zum Ziel hat, befinden sich keine hochwertigen Baumbestände. Auf Flurstück 752/1 am süd-östlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Pioniergehölze (z.B.) Ebereschen.

Bei Eingriffen in Baumbestände im Geltungsbereich sind im Vorfeld vorhandene Habitatstrukturen zu erfassen, gegebenenfalls diese auf eine Nutzung durch geschützte Arten zu untersuchen und in Abstimmung mit der LUBW Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen zu formulieren, um das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu verhindern.

Innerhalb des Gebietes befinden sich keine amtlichen Schutzgebiete bzw. erkennbare Biotop.

Im Westen und Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Achtobel“ an. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Schutzgebietes. Ein Konflikt zu den Schutzzwecken ist nicht erkennbar.

Rund 10 m außerhalb des Geltungsbereiches im Osten grenzt ein Waldbiotop (Erlenwald S Steinenbach) an den Geltungsbereich.

Im Osten, entlang des Riedbaches befindet sich das FFH-Gebiet „Feuchtgebiete um Altshausen“, die Verträglichkeit mit dessen Schutzzwecken ist bei den unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen auf Ebene der jeweiligen nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu überprüfen und gewährleisten.

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Satzung rückt an keiner Stelle näher an die genannten Schutzgebiete heran, als die bereits im Bestand vorhandene Bebauung. Von etwaigen Folgenutzungen/Nachverdichtungen bzw. Ersatzbauten ist keine stärkere Betroffenheit zu erwarten, weswegen eine grundsätzliche Vereinbarkeit von Wohnnutzung und den naturschutzrechtlichen/ökologischen Belangen als gegeben erachtet wird.

Eine bedarfsgerechte detaillierte Überprüfung von naturschutzfachlichen Belangen erfolgt auf Ebene der jeweiligen nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

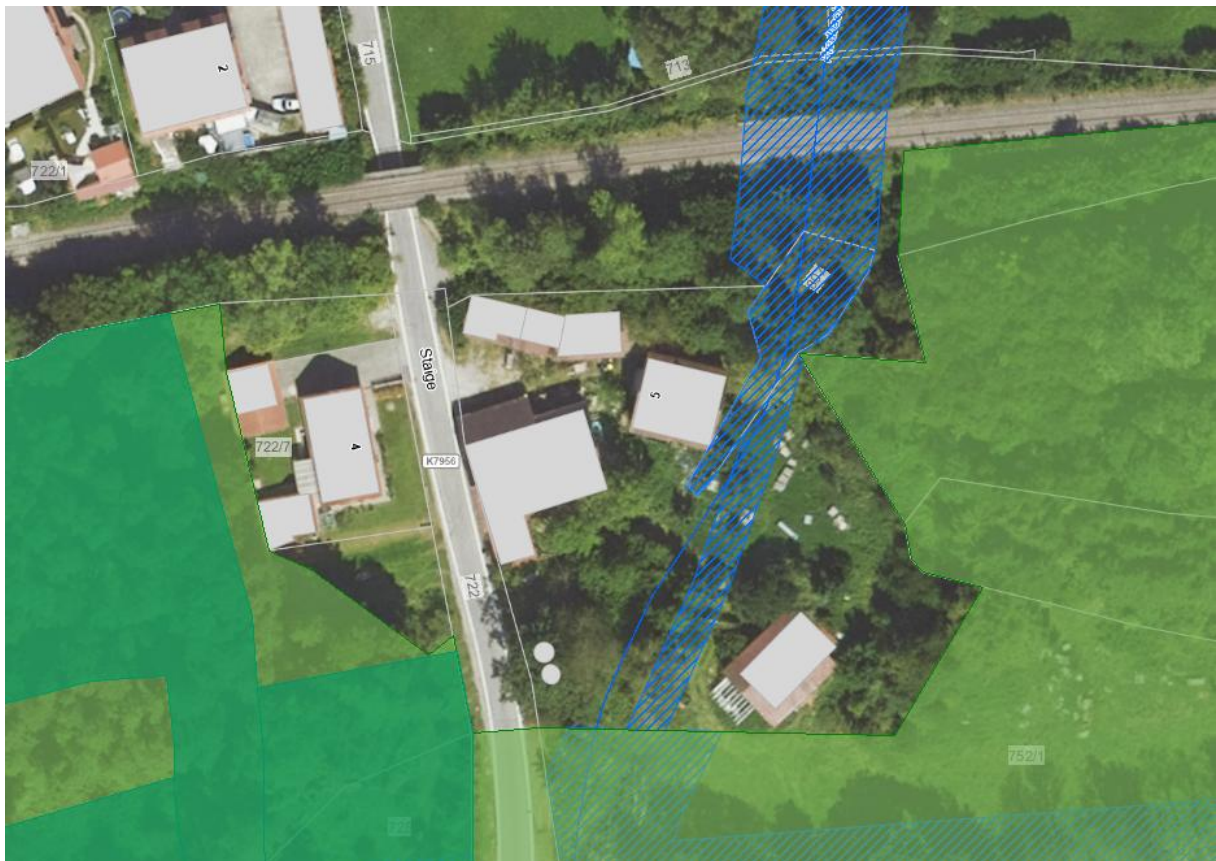


Abbildung 9: Auszug LUBW Kartendienst zu LSG (hellgrün), FFH- Gebiet (blau schraffiert), Waldbiotop (dunkelgrün)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer.

Rund 50 m südlich befindet sich der Bachlauf der Booser Ach. Im Osten grenzt der verdohlte Riedbach an den Geltungsbereich (außerhalb).

Der südliche Teil des Geltungsbereiches ragt geringfügig in die Überflutungsfläche HQ extrem, welche sich entlang der Booser Ach erstreckt.

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Satzung rückt an keiner Stelle näher an die genannten Gewässer bzw. Überflutungsflächen heran, als die bereits im Bestand vorhandene Bebauung. Von etwaigen Folgenutzungen/Nachverdichtungen bzw. Ersatzbauten ist keine stärkere Betroffenheit zu erwarten, weswegen eine grundsätzliche Vereinbarkeit von Wohnnutzung und den wasserwirtschaftlichen/hydrologischen Belangen als gegeben erachtet wird.

Die detaillierten wasserwirtschaftlichen bzw. hydrologischen Belange (z.B. Berücksichtigung Gewässerrandstreifen, Retentionsausgleich etc.) sind auf Ebene des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten.



Abbildung 10: LUBW Kartendienst, Auszug Hochwassergefahrenkarte

7 Sonstige Hinweise

Ortsbildtypische Bauweise

Um das städtebauliche Erscheinungsbild zu wahren soll bei der Gestaltung, Kubatur und Materialität von Gebäuden und Freianlagen ein Augenmerk auf eine regionaltypische und ortsbildverträgliche Ausführung gelegt werden. Maßgeblich betrifft dies die Dachform (ausführung als mäßig bis steil geneigtes Satteldacher). Ergänzend kann durch Holzverschalungen (z.B. bei Garagen und Nebenanlagen), dorfgerichte Einfriedungen (Holz-Staketten oder heimische Gehölzhecken), die Anlage von Vorgärten etc das Ortsbild positive bereichert werden.

Boden- und Baudenkmäler

Archäologische Funde bzw. Das Auftreten von Bodendenkmälern oder Teilen davon ist laut § 2 (2) des Denkmalschutzgesetzes für Baden-Württemberg (DSchG BW) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen (Landratsamt Ravensburg, Bauordnung und Denkmalschutz).

Bodenbeschaffenheit, Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen laut Altlastenkataster des Umweltamts nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das zuständige Bau und Umweltamt des Landratsamtes Ravensburg zu benachrichtigen. Laut dem Landesbodenschutzgesetz Baden-Württemberg (LBodSchG BW) hat der Grundstückseigentümer eine Mitteilungs-, Duldungs- und Mitwirkungspflicht.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigung die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Bei der Baufeldfreimachung, Rodungs- und/oder Abrissarbeiten sind die Vorgaben des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSch (z.B. Rodungsverbot zwischen 01. März und 30. September) zu beachten.

Bodenschutz

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.

Land-/Forstwirtschaftliche Emissionen

Aufgrund der an den Geltungsbereich angrenzende Waldflächen muss von entsprechenden Emissionen im Zuge einer Ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (z.B. Mäh- oder Fällarbeiten) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu dulden.

Emissionen durch Bahnverkehr	Nördlich an den Geltungsbereich verläuft dammlagig die Bahnstrecke Aulendorf – Pfullendorf. Lärmimissionen sind aufgrund der Topographie reduziert, sie können jedoch nicht ausgeschlossen werden und sind bei Bedarf auf Ebene des Bauantrages zu prüfen.
Überflutungsfläche	Der Geltungsbereich grenzt an einen Überflutungsbereich der Ach, in der Kategorie HQ-Extrem, bzw. er liegt in Teilbereichen im Überflutungsbereich. Ergänzend aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist Quell- bzw. wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.) zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen. Keller sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden und infolgedessen sollten z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die entsprechenden Anforderungen sind dem § 37 Abs. 1 WHG zu entnehmen.
Niederschlagswasser	Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlage sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadloze Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV), sowie die zugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten in das Grundwasser (TRENGW) und das DWA Arbeitsblatt A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser-Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.
Brandschutz	Die Anfahrt von 16 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein. Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen