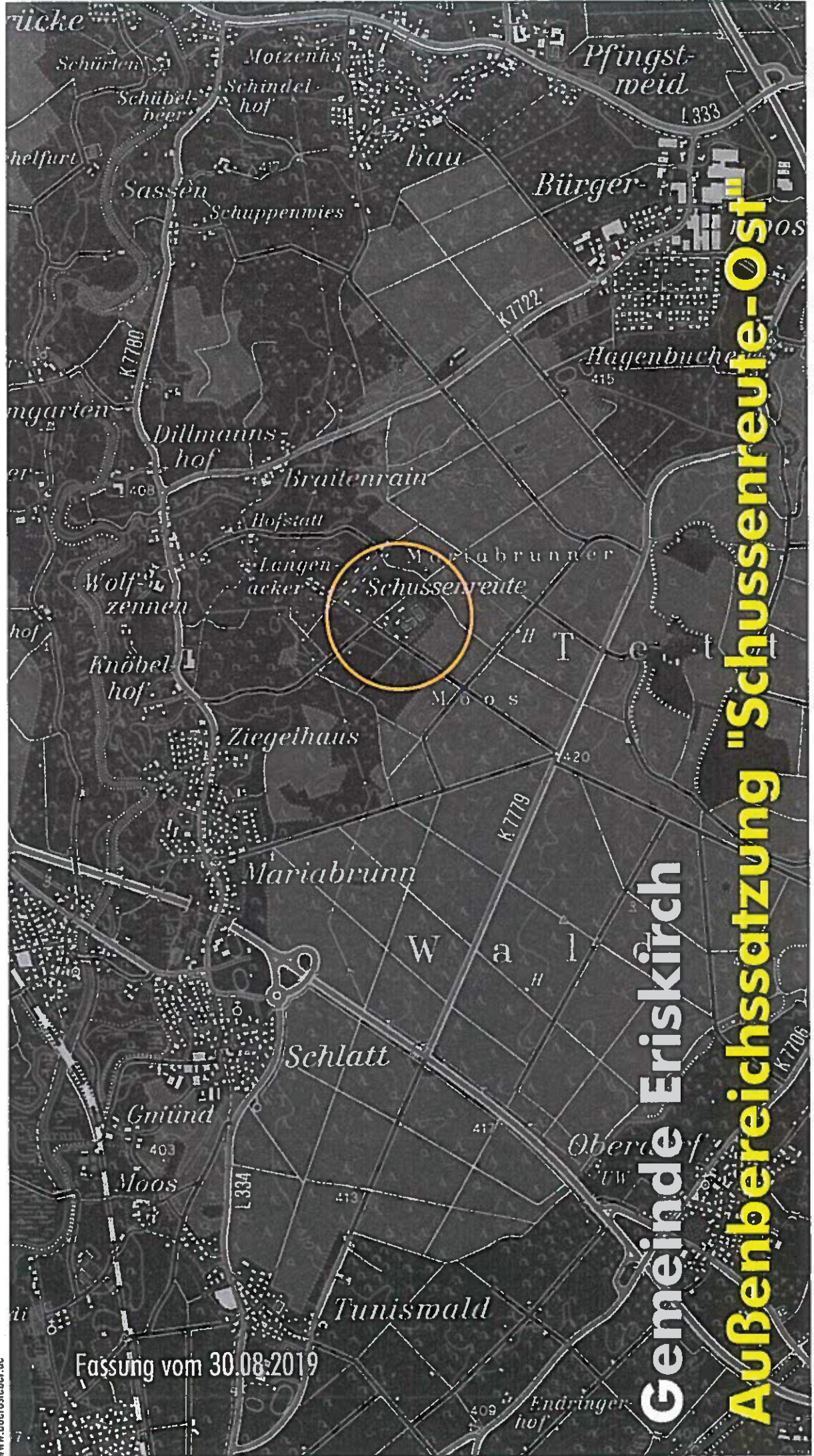


Versiegelte Original-
entwürfe auf der Kunst-
stoff-Bindeleiste
folgende Prägung:

Büro Sieber
Originalfassung

www.buerosieber.de

Fassung vom 30.08.2019




Gemeinde Eriskirch

Außenbereichssatzung "Schussenreute-Ost"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung
3	Hinweise und Zeichenerklärung
4	Satzung
5	Begründung — Städtebaulicher Teil
6	Begründung — Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
7	Begründung — Sonstiges
8	Begründung — Auszug aus übergeordneten Planungen
9	Begründung — Bilddokumentation
10	Verfahrensvermerke

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Landesbauordnung für Baden-Württemberg | (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) |
| 1.5 | Gemeindeordnung für Baden-Württemberg | (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186) |
| 1.6 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) |
| 1.7 | Naturschutzgesetz Baden-Württemberg | (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597) |
| 1.8 | Bundes-Immissionschutzgesetz | (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432) |

- 2.1 GRm² Zulässige Grundfläche als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit der Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung sowie dem jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.2 Überschreitung der Grundfläche Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch
— Stellplätze und
— Nebenanlagen sowie
— Zufahrten
um weitere 50 % überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.3  Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.4 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Im Planbereich sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowie Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschoonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zu verwenden. Die Außenbeleuchtung ist in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit

möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.6



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

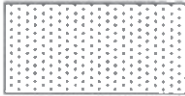

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7



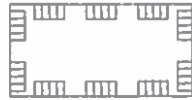
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Außenbereichssatzung "Schussenreute-Ost" der Gemeinde Eriskirch

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 3.1  Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 3.2  Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 3.3 1822/2 Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 3.4 Allgemeiner Naturschutz Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.
Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden.
- 3.5 Artenschutz Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher frühzeitig und zu einem geeigneten Zeitpunkt vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bodenseekreis abgestimmt werden.
- 3.6 Feuerbrandgefährdete Sorten — Auf Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung

vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten, sollte verzichtet werden. Hier sind insbesondere die Felsenbirne (Amelanchier); Weißdorn (Crataegus); Mehlsbeere, Eberesche (Sorbus); Lorbeermispel (Stranvaesia); Feuerdorn (Pyracantha); Zwergmispel (Cotoneaster); Quitte (Cydonia oblonga) sowie die Birnensorte "Oberösterreichischer Weinbirne" zu nennen.

3.7



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier FFH-Gebiete "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

3.8

Barrierefreies Bauen

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch die Bauherren die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

3.9

Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) in Verbindung mit § 15 Landesbauordnung und § 2 (1-4) LBOAVO.

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 in Verbindung mit § 2 Abs. 5 der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie ggfs. Ziffer 5.1 der Industriebaurichtlinie (IndBauRL) sowie § 3 Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten. Überflurhydranten bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten,

sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

Die Feuerwehr Eriskirch verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug, allerdings kann die Drehleiter der Feuerwehr Kressbronn bzw. Tettnang in der fachtechnisch erforderlichen Zeit für Maßnahmen der Menschenrettung bedingt in Einsatz gebracht werden.

Da Schiebleitern mit einer Nennrettungshöhe von 8 - 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und vor allem Rettungsarbeiten im Sinne des § 15 LBO geeignet sind, muss im geregelten Wohnungsbau der zweite Rettungsweg über eine Drehleiter oder eine weitere notwendige Treppe sichergestellt werden. Bei einer Nennrettungshöhe von mehr als 8 m aus Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen ist die Brandschutzdienststelle anzuhören. Für Sonderbauten nach § 38 LBO besteht grundsätzlich die Forderung nach baulichen Rettungswegen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird von Seiten der Brandschutzdienststelle der Sachverhalt ggfs. geprüft und eine entsprechende Stellungnahme angefertigt.

3.10 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet ist im Trennsystem erschlossen. Die Entwässerung muss auch weiterhin gesichert sein. Sofern das Niederschlagswasser weiterhin in den "Braitenrainbach" eingeleitet werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig, da auf Grund der unmittelbaren Lage des Bodenseekreises am Bodensee das Niederschlagswasser von befestigten Flächen grundsätzlich nur filtriert in die Gewässer einzuleiten ist (z. B. über eine drainierte Sickermulde mit Anschluss des Drainagerohrs ans Gewässer. Der Anschluss des Drainagerohrs kann situationsbedingt auch an Regenwasserleitungen zum Gewässer erfolgen). Der Notüberlauf der Mulde darf unfiltriert abgeleitet werden. Die Überlauftätigkeit des Notüberlaufes darf standardgemäß mit einer Häufigkeit von 5 Jahren erfolgen. Sie kann jedoch gewässerabhängig in Abstimmung mit dem Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, auch abweichend vom Standard festgelegt werden. Aus der Überlauftätigkeit des Notüberlaufes und Durchlässigkeit des Materials zwischen Muldensohle und Drainage (kr-Wert in m/s) ergibt sich die Muldengröße. Hierzu sind verschiedene Bemessungsverfahren vorhanden (DWA A 117, DWA A 138, KOSIM u.a.).

3.11 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

3.12 Plangenaueigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgößen etc.). Weder die Gemeinde Eriskirch noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 35 Abs. 6 Satz 1 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat Gemeinde Eriskirch den Außenbereichssatzung "Schussenreute-Ost" in öffentlicher Sitzung am 19.09.2019 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Außenbereichssatzung "Schussenreute-Ost" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 30.08.2019.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB bleibt von der Satzung unberührt.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Außenbereichssatzung "Schussenreute-Ost" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 30.08.2019. Der Außenbereichssatzung wird die Begründung vom 30.08.2019 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 In-Kraft-Treten

Der Außenbereichssatzung "Schussenreute-Ost" der Gemeinde Eriskirch tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Eriskirch, den 19.09.2019


.....
(A. Aigner, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

5.1 Allgemeine Angaben

5.1.1 Zusammenfassung

- 5.1.1.1 Das Plangebiet der Außenbereichssatzung "Schussenreute-Ost" befindet sich östlich des Teilortes "Wolfzennen" der Gemeinde Eriskirch.
- 5.1.1.2 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der Außenbereichssatzung "Schussenreute-Ost" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt.
- 5.1.1.3 Bei der Außenbereichssatzung "Schussenreute-Ost" handelt es sich nicht um einen ausgleichspflichtigen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 18 BNatSchG). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB findet somit keine Anwendung.

5.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 5.1.2.1 Der zu überplanende Bereich der Außenbereichssatzung "Schussenreute-Ost" liegt östlich des Ortsteiles "Wolfzennen" im Norden der Gemeinde Eriskirch. Der Geltungsbereich beinhaltet Bachflächen der ehemaligen Gärtnerei "Elflein". Das Plangebiet grenzt in allen Richtungen an landwirtschaftliche Flächen an und wird von Süden und Westen durch die "Forchenstraße" erschlossen.
- 5.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Teilflächen der folgenden Grundstücke: Fl.-Nrn. 1822; 1822/1; 1822/2; 1823; 1823/1; 1823/7; 1823/8; 1823/9; 1825/4; 1825/5 und 1825/7.

5.1.3 Erfordernis der Planung

- 5.1.3.1 Bei dem Planbereich handelt es sich um Brachfläche, die bisher von der Gärtnerei "Elflein" genutzt wurde. Die Flächen sind mit Gewächshäusern und sonstigen Gebäuden überbaut und großflächig versiegelt. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll der Bereich einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden. Vorzugsweise sollen Grundstücke für die Wohnbebauung entstehen, um dem Mangel an Wohnraum entgegen zu wirken. Es ist vorgesehen, den Versiegelungsgrad insgesamt zu reduzieren. Dies wäre auch im Sinne des Klima- und Naturschutzes.

Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage und für die Genehmigungsvoraussetzung der geplanten Vorhaben ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB notwendig. Des Weiteren trägt die Satzung dazu bei, die Grundlagen für eine geordnete

Entwicklung und Nutzung des Außenbereiches innerhalb des Geltungsbereiches des Außenbereichssatzung "Schussenreute-Ost" zu schaffen. Mit der Satzung wird planungsrechtlich ermöglicht, sich über die Vorbehalte des § 35 Abs. 3 Ziff. 7 BauGB hinwegzusetzen. Durch den gewählten Umriss und die getroffenen Festsetzungen ist eine Erweiterung der Splittersiedlung nicht zu befürchten, die sinnvolle Nutzung jedoch ermöglicht. Als Planungsinstrument wurde der Außenbereichssatzung gegenüber dem Bebauungsplan der Vorzug gegeben, da die Vorschriften des § 35 BauGB als angemessen erachtet werden und weiterhin gelten sollen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

5.1.4 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 5.1.4.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 5.1.4.2 Der regionale Grünzug ist von dem überplanten Bereich nicht betroffen. Die Darstellung des regionalen Grünzuges stellt in dem Bereich "Schussenreute-Ost" eine Lücke dar.
- 5.1.4.3 Der Gemeindeverwaltungsverband Eriskirch-Kressbronn-Langenargen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt.
- 5.1.4.4 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

5.1.5 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 5.1.5.1 Allgemeine Zielsetzung die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung für den Bereich nach der Aufgabe der bestehenden Gärtnerei "Elflein".
- 5.1.5.2 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen im Rahmen einer Außenbereichssatzung-Satzung zu treffen wird nur in geringem Maß Gebrauch gemacht, um die bauliche Entwicklung angemessen zu steuern. Von darüber hinaus gehenden Festsetzungen wurde abgesehen.
- 5.1.5.3 Der redaktionelle Aufbau der Außenbereichssatzung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab (gem. § 35 Abs. 6 im vereinfachten Verfahren).

5.1.6 Planungsrechtliche Vorschriften

- 5.1.6.1 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf einzelne wenige Festsetzungen, welche im Wesentlichen den zukünftigen Versiegelungsgrad im Planbereich und die Lage der Hauptgebäude regeln. Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Plangebiet erforderlich. Die Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich im Fall der bestehenden Gebäude an deren Ausmaße unter Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

5.1.6.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffer (zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.

Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

5.1.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

5.1.7.1 Der Planbereich ist über die "Forchenstraße" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Mariabrunnstraße" besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße 31.

6.1 Allgemein**6.1.1 Umweltprüfung**

- 6.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der Außenbereichssatzung "Schussenreute-Ost" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt.

6.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

- 6.1.2.1 Bei der Außenbereichssatzung "Schussenreute-Ost" handelt es sich nicht um einen ausgleichspflichtigen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 18 BNatSchG). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB findet somit keine Anwendung.

6.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**6.2.1 Beschreibung des Landschaftsraumes**

- 6.2.1.1 Der im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegende Weiler "Schussenreute-Ost" befindet sich rund 2 km nordöstlich des Ortskerns von Eriskirch im Naturraum des Bodenseebeckens bzw. im weiteren Talraum der Schussen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ein aufgegebenes Gärtnerareal mit Gewächshäusern und Außenanlagen, welches den größten Teil des Areals ausmacht, ein kleiner Pferdestall mit Sandplatz sowie mehrere Wohnhäuser. Entsprechend der Nutzung ist das Gelände gut durchgrünt mit Bäumen älterer Ausprägung. Erschlossen ist das Gebiet über die "Forchenstraße". Im Norden und Osten schließt Misch- sowie Nadelwald an, im Süden und Westen Obstplantagen und Äcker.
- 6.2.1.2 In einer Entfernung von etwa 40 m südlich bzw. 220 m nördlich befinden sich Teilflächen des FFH-Gebietes "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311). Die Teilflächen liegen entlang von Gräben. Das nördliche Gewässer ist in dem Abschnitt auch als Waldbiotop kartiert ("Bachaue bei Schussenreute", Nr. 2-8323-435-0143). Südwestlich liegt zudem die Biotopkartierte Fläche "Uferschilfröhricht südlich Schussenreute" (Nr. 1-8323-435-1109).
- 6.2.1.3 Das Gebiet ist im Trennsystem erschlossen. Das Niederschlagswasser wird über eine Regenwasserleitung in den "Braitenrainbach" geleitet. Eine wasserrechtliche Erlaubnis hierzu ist nicht vorhanden.

6.2.2 Auswirkungen der Planung

- 6.2.2.1 Das aufgegebene Gärtneriegelände soll umgenutzt werden. Hierfür ist eine Wohnnutzung im süd-westlichen Teil vorgesehen, um notwendigen Wohnraum zu schaffen. Insgesamt ist eine deutliche Reduzierung der versiegelten Flächen geplant. Für das Landschaftsbild ergibt sich eine Änderung in der Art der Bebauung - von großen Gewächshäusern hin zu kleinteiligen Wohngebäuden mit Gärten, welche sich in den Bestand einfügen.
- 6.2.2.2 Vor einem Gebäudeabriss oder vor Baumfällarbeiten (insbesondere alte Bäume) sind diese durch einen Biologen auf das mögliche Vorkommen geschützter Arten hin frühzeitig und zu einem geeigneten Zeitpunkt zu untersuchen, um zu verhindern, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Ebenso sollte das Gelände auf ein Vorkommen von Zauneidechsen untersucht werden.
- 6.2.2.3 Falls wider Erwarten bei einem Abbruch, einer Fällung oder Baumaßnahmen geschützte Tiere festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Bodenseekreis zu informieren. Der Abbruch des Gebäudes sowie die Fällung der Gehölze muss außerhalb der Schutzzeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden.
- 6.2.2.4 Beeinträchtigungen der FFH-Gebietsteile sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten, da es sich lediglich um eine Umnutzung innerhalb der Grenzen des bestehenden Weilers handelt. Auch andere indirekte Auswirkungen (z.B. Licht- und Lärmimmissionen) sind nicht in relevantem Umfang zu erwarten.
- 6.2.2.5 Soll das anfallende Niederschlagswasser weiterhin in den "Braitenrainbach" eingeleitet werden, ist ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

7.1 Umsetzung der Planung**7.1.1 Wesentliche Auswirkungen**

- 7.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe des Geltungsbereiches nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzliche Einrichtung zu versorgen.

7.2 Erschließungsrelevante Daten**7.2.1 Kennwerte**

- 7.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,62 ha

7.2.2 Erschließung

- 7.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Unteres Schussental, Tettmang

- 7.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Unteres Schussental, Meckenbeuren

- 7.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

- 7.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Regionalwerk Bodensee GmbH & Co. KG, Tettmang

- 7.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga AG, München

- 7.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Bodenseekreis

- 7.2.2.7 Durch die Außenbereichssatzung "Schussenreute-Ost" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

7.3 Zusätzliche Informationen**7.3.1 Planänderungen**

- 7.3.1.1 Bei der Planänderung vom 23.05.2019 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 06.06.2019 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 23.05.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 06.06.2019 enthalten):

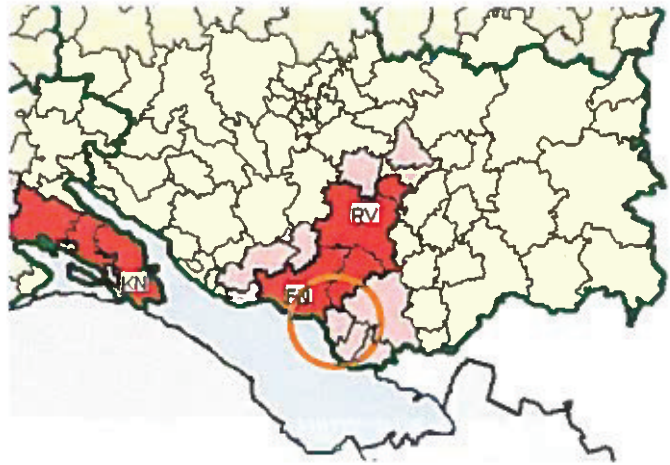
- Verkleinerung des Geltungsbereiches gemäß dem Vorschlag des Regierungspräsidiums Tübingen
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung zur Baugrenze zur besseren Verständlichkeit im Text
- Herausnahme der Baugrenze auf dem Flurstück Nr. 1822. Anpassung der Baugrenze auf dem Flurstück Nr. 1822/2 wegen des Waldanstandes in der Planzeichnung
- Nachrichtliche Übernahme des Waldsaums und des gesetzlichen Waldabstandes in der Planzeichnung
- Änderung des Hinweises auf Insektenfreundliche Beleuchtung und Einfriedung in eine Festsetzung
- Ergänzung des Hinweises zum Brandschutz
- Ergänzung des Hinweises zu feuerbrandgefährdeten Obstgehölzen
- Ergänzung des Hinweises zur Niederschlagswasserbeseitigung
- Konkretisieren des Hinweises zum Artenschutz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

7.3.1.2 Bei der Planänderung vom 30.08.2019 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 19.09.2019 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 23.05.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 19.09.2019 enthalten):

- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen (Aktualisierung der Rechtsgrundlagen)
- redaktionelle Ergänzung der Rechtsgrundlage bei der Festsetzung 2.5 "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft"

Ausschnitt aus Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "Randzone um die Verdichtungsräume"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Raumstrukturkarte



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als "Fläche für die Landwirtschaft"



Blick von Westen auf den
Ortsteil "Schussenreute"



Blick von Nordwesten auf
den Planbereich



Planbereich "Schussen-
reute-Ost" von der
"Forchenstraße" ausgese-
hen



10.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 10.01.2019. Der Beschluss wurde am 18.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Eriskirch, den 19.09.2019



(A. Aigner, Bürgermeister)

10.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04.03.2019 bis 04.04.2019 (Billigungsbeschluss vom 14.02.2019; Entwurfsfassung vom 14.02.2019; Bekanntmachung am 22.02.2019) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 23.05.2019 (Billigungsbeschluss vom 06.06.2019; Bekanntmachung am 19.07.2019) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Eriskirch, den 19.09.2019



(A. Aigner, Bürgermeister)

10.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 25.02.2019 (Entwurfsfassung vom 14.02.2019; Billigungsbeschluss vom 14.02.2019) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 23.05.2019 (Billigungsbeschluss vom 06.06.2019; Anschreiben vom 10.07.2019) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

Eriskirch, den 19.09.2019



(A. Aigner, Bürgermeister)

10.4 Satzungsbeschluss (gem. § 35 Abs. 6 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 19.09.2019 über die Entwurfsfassung vom 30.08.2019.

Eriskirch, den 19.09.2019



(A. Aigner, Bürgermeister)

10.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Außenbereichssatzung "Schussenreute-Ost" in der Fassung vom 30.08.2019 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 19.09.2019 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Eriskirch, den 25.09.2019



(A. Aigner, Bürgermeister)

10.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 27.09.2019ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung "Schussenreute-Ost" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Eriskirch, den 27.09.2019



(A. Aigner, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 14.02.2019
Plan geändert am: 23.05.2019
Plan geändert am: 30.08.2019

Planer:


.....

(i.A. Dipl.-Ing. M. Rehmann)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.