

**Gemeinde Pfronstetten,
Gemarkung Geisingen,
Landkreis Reutlingen**

Ergänzungssatzung „Brühl“ nach § 34 (4) Baugesetzbuch über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil für Flächen im Bereich Brühl in Geisingen vom 30.01.2019.

Entwurf

Aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuch (BauGB) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung von Baden Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221), hat der Gemeinderat von Pfronstetten am 30.01.2019 in öffentlicher Sitzung die folgende Satzung beschlossen.

**§ 1
Gegenstand**

Mit dieser Satzung wird gemäß § 34 (4) 3 BauGB eine bisher im baurechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) liegende Teilfläche des Grundstückes Flst. Nr. 33 Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Geisingen, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Bereich „Brühl“ einbezogen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Geltungsbereich dieser Satzung (§ 2) nach § 34 BauGB.

**§ 2
Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Brühl“ vom 30.01.2019 ist im Lageplan vom 30.01.2019 dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 3
Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)**

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB),

Maßnahme 1:

Gehölzfällung außerhalb der Vogelbrutzeit

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Maßnahme 2:

Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das im Gebiet anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen ist in einer bewirtschafteten Zisterne zu sammeln. Die Zisterne hat ein Volumen von ca. 4000 l aufzuweisen. Der Notüberlauf der Zisterne ist einer Versickerungsmulde südlich der Reithalle zuzuführen. Es sind 2 Sickerbecken mit je ca. 40m² zu erstellen.

Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Das im Bereich des Reitplatzes anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern, die Entwässerung des Offenstalls hat in die angrenzenden Grünflächen zu erfolgen.

Die Versickerung des sonstigen nicht verunreinigten Niederschlagswassers im Plangebiet (z.B. Reitplatz, Offenstall, etc.) ist im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, sodass hier weiterhin eine Versickerung des Niederschlagswassers stattfinden kann. Alternativ ist eine Entwässerung in angrenzende Grünflächen möglich.

Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, wie auch die Art und Bemessung der Versickerungsanlage, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Maßnahme 3:

Schutz und Wiederherstellung von Böden

Der humose Oberboden ist vor Baubeginn im Bereich der geplanten Bebauung abzuschleppen und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Boden fachgerecht wiederherzustellen. Eine Wiederverwendung des Oberbodens ist anzustreben.

Externe Maßnahmen:

Maßnahme 4:

Entwicklung von artenreichem Grünland

Zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigung ist das südlich an den Geltungsbereich angrenzende Grünland auf dem Flurstück Nr. 33 zu extensivieren.

Ziel ist eine artenreiche Fettwiese mittlerer Standorte.

Für die Extensivierung ist in den ersten zwei Jahren zur Aushagerung der Flächen eine dreischürige Mahd mit Abräumen der Flächen vorgesehen.

Die erste Mahd hat vor Mitte Mai zu erfolgen. Eine Düngung der Fläche während der Aushagerungsphase ist nicht zulässig.

Nach Aushagerung der Fläche wird auf eine zweischürige Mahd mit Abräumen des Mahdgutes oder eine Beweidung umgestellt. Die erste Mahd/Beweidung erfolgt frühestens zur Blüte der bestandsbildenden Gräser, in der Regel zwischen Anfang und Mitte Juni. Bei Beweidung ist auf eine angemessene Weidepflege zu achten, Hierzu ist die Weide mindestens alle zwei Jahre zu mähen. Bei verstärktem Auftreten von Weideunkräutern wie Ampfer oder Brennesseln kann eine häufigere Mahd notwendig sein. Eine Überweidung der Flächen ist nicht zulässig.

Wenige Meter südwestlich der Maßnahmenflächen bestehen zwei magere Flachland-Mähwiesen. Es ist daher davon auszugehen, dass sich auf der Ausgleichsfläche durch Samenanflug und extensive Bewirtschaftung eine artenreiche Vegetation einstellt.

Maßnahme 5:

Maßnahme aus dem Ökokonto der Flächenagentur Baden-Württemberg

Das verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 12 856 Ökopunkten wird über eine externe Ausgleichsmaßnahme der Flächenagentur Baden-Württemberg erbracht. Die Maßnahme befindet sich im Naturraum „Schwäbische Alb“.

2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1: (PFG 1) Pflanzung von Einzelbäumen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind mindestens drei standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Es sind Bäume der nachstehenden Pflanzliste 1 zu verwenden. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die Bäume sind durch entsprechende Maßnahmen vor Verbiss und sonstigen Schäden zu schützen.

Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 12 m³ einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen, die Obstbäume haben einen Stammumfang von mindestens 8 - 10 cm aufzuweisen.

Pflanzliste 1

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Obstbäume als Hochstamm	

§ 4 Örtliche Bauvorschriften (BauGB, LBO)

1. Dachform / Dachgestaltung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 (1) 1 LBO

Für das Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer zulässig.

Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Dachbegrünungen sind zugelassen.

Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig und erwünscht.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

§ 5 Hinweise

Boden- und Grundwasserschutz

Bei der Umgestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, soweit geeignet, zu erhalten. Auf allen zu befestigenden oder zu bebauenden Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und so früh als möglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden.

Der Bodenaushub ist möglichst auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder eignet sich dieser nicht zum Massenausgleich (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone IIIA) des rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebietes "Kesselbrunnen / Kohlplatte".

Die Verbote und Beschränkungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Reutlingen vom 16.02.1987, sind einzuhalten.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 4 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 7 Begründung

Der Satzung ist gemäß § 34 (5) S. 4 in Verbindung mit § 2a Nr. 1. BauGB die Begründung vom 30.01.2019 beigefügt, die nicht Bestandteil der Satzung ist.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 34 (6) S. 2 in Verbindung mit § 10 (3) BauGB).

Pfronstetten, 30.01.2019

Reinhold Teufel
Bürgermeister



Verfahrensvermerke

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

13.06.2018

21.06.2018

- Öffentliche Auslegung

- Beteiligung Träger öffentlicher Belange

29.06.2018 - 30.07.2018

1. erneuter Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

21.11.2018

29.11.2018

- Öffentliche Auslegung

- Beteiligung Träger öffentlicher Belange

07.12.2018 - 21.12.2018

Satzungsbeschluss

Ergänzungssatzung

30.01.2019

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ergänzungssatzung stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Pfronstetten, den

30.01.2019



Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung 07.02.2019

Damit wurde die Ergänzungssatzung rechtsverbindlich

Pfronstetten, den

07.02.2019

Bürgermeister

