

## Ergänzungssatzung „Am Huttenbach“

### 1. Änderung der Ergänzungssatzung im vereinfachten Verfahren durch das Deckblatt vom 20.09.2024

*Begründung zum Deckblatt mit Verfahrensvermerken*

*Satzungsbeschluss vom.....*

*In Kraft getreten am .....*

Ausfertigungsvermerk,  
Schwendi, den .....2024

.....  
Späth, Bürgermeister

Aufgestellt: Fu  
Riedlingen, den 20.09.2024

F U N K  
I N G E N I E U R B Ü R O  
Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen  
Telefon: 07371 / 1800-0 – Fax: 1800-10

## *Begründung zum Deckblatt*

### **Ziel und Zweck der Planung**

Die Ergänzungssatzung „Am Huttenbach“ ist seit 2017 rechtsgültig. Die Planfläche der Ergänzungssatzung war 2017 durch die vorhandene Bebauung nördlich der Straße „Am Huttenbach“ und durch die vorhandene Straße selbst städtebaulich bereits geprägt. Durch die geplante Bebauung sollte ein geschlossener Ortsrand ausgebildet werden. Aus finanziellen Gründen konnte aber die für eine Bebauung der Flächen erforderliche Erneuerung der Infrastrukturleitungen und der erforderliche Ausbau der Straße auf 5,5 m Breite noch nicht umgesetzt werden. Eine Bebauung der Wohnbauflächen ist deshalb bisher unterblieben.

Durch das Deckblatt sollen nun planungsrechtliches Baurecht geschaffen werden, so dass die Baulücke zwischen der Ergänzungssatzung von 2017 und der vorhandenen Bebauung im auf Flurstück 452 geschlossen werden kann. Die noch unbeplante Außenbereichslücke (Flurstück 442), zwischen der vorhandenen Bebauung von Flurstück 452 und der bisherigen Ergänzungssatzung, wird in den Innenbereich mit eingezogen. In dem Zuge wird auch der westliche Teil des Flurstückes 452 städtebaulich geordnet. Bei dem Deckblatt zur Ergänzungssatzung handelt es sich um eine Satzung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 (4) BauGB. Sie wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 (2) BauGB aufgestellt.

Die Planfläche des Deckblattes ist im aktuellen Flächennutzungsplan, wirksam seit 24.01.2014, überwiegend als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die geplante Bebauung mit einem Allgemeinen Wohngebiet und einem Mischgebiet entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung.

### **Beschreibung des Planbereiches und städtebauliche Zielsetzung**

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung von 2017 endete im Westen, entlang des verlegten Feldwegs 442/2. Westlich des Feldweges wurden die Flächen (nördliche Teilflächen der Flurstücke 442 und 452) als Holzlagerplatz genutzt. Von einer Einbeziehung der gewerblich genutzten Fläche in die Ergänzungssatzung wurde 2017 abgesehen.

Die Gemeinde kann nun, da die Brennholzverarbeitung demnächst aufgegeben wird, im Zuge eines Grunderwerbs bzw. durch eine Grundstücksbereinigung Flächen für weitere Baugrundstücke ausweisen. Ebenso kann in diesem Zuge auch ein Grunderwerb für die geplante Verbreiterung der Straße „Am Huttenbach“ im östlichen Planbereich des Deckblattes durchgeführt werden. Dadurch kann die Straße hier, wie bisher schon in der Ergänzungssatzung 2017 vorgesehen, auf 5,5 m verbreitert werden.

Durch die Ergänzungssatzung wird ein Bauplatz für eine Wohnbebauung und Bauflächen für eine gemischte Bebauung bereitgestellt. Für das Allgemeine Wohngebiet gelten die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus der Ergänzungssatzung 2017. Für das Mischgebiet werden auf dem Deckblatt Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Der Bauplatz für die Wohnbebauung geht in das Eigentum der Gemeinde über. Die gemischte Baufläche wird dem privaten Flurstück 452 zugeschlagen.

## **Umweltbelange**

Bei dem Deckblatt zur Ergänzungssatzung handelt es sich um eine Satzung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 (4) BauGB. Sie wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 (2) BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung wird deshalb abgesehen. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen wird nicht begründet. Die Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung werden beachtet. Deshalb wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz liegt der Ergänzungssatzung bei.

Zur Beachtung des Artenschutzes wurde durch ein Fachbüro eine Artenschutzrechtliche Einschätzung erstellt. Die Planfläche ist artenschutzrechtlich von untergeordneter Bedeutung. Es werden für gemeinschaftliche geschützte Arten und für streng geschützte Arten keine Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst. Artenschutzfachliche Maßnahmen aus dem Gutachten werden als Festsetzung für den Bereich des Deckblattes übernommen. Die Artenschutzrechtliche Einschätzung liegt der Ergänzungssatzung bei.

## **Verkehrerschließung, Entwässerung, Wasser- und Stromversorgung**

Die Straße „Am Huttenbach“ wird, analog wie in der Ergänzungssatzung von 2017 ausgewiesen, auf 5,5 m verbreitert und als gemischte Verkehrsfläche ohne Gehweg festgesetzt.

Auch die Fläche des Deckblattes zur Ergänzungssatzung entwässert grundsätzlich analog der Fläche der Ergänzungssatzung von 2017 im Trennsystem. Danach soll die vorhandene Mischwasserleitung in der Straße „Am Huttenbach“ entsprechend den aktuellen Erfordernissen (AKP) vergrößert und auch tiefergelegt werden. Zusätzlich zur Mischwasserleitung wird in der Straße „Am Huttenbach“ eine Regenwasserleitung verlegt, über die aber ausschließlich die Ableitung des Regenwassers der Straße erfolgt. Dieses Regenwasser wird über die vorhandene Anschlussleitung des Sickerwassers im Feldweg 442/1 in den Weihermähdergraben eingeleitet.

Von dem geplanten Gebäude „Am Huttenbach“ Nr. 2.2. darf nur das Schmutzwasser an die Mischwasserleitung angeschlossen werden. Die Gemeinde plant mittelfristig die Renaturierung des Weihermähergrabenabschnittes zwischen Feldweg 442/1 und dem Huttenbach. Bis die Renaturierung dieses Grabenabschnittes erfolgt ist, muss das auf dem Baugrundstück „Am Huttenbach“ Nr. 2.2 anfallende Niederschlagswasser vor der Einleitung in die Sickerleitung DN 300 im Feldweg 442/2 auf dem Baugrundstück entweder über eine Erdmulde oder über eine Retentionszisterne zurückgehalten werden. Nach der erfolgten Renaturierung dieses Grabenabschnittes kann das Niederschlagswasser auch direkt ohne Rückhaltung in die Sickerleitung im Feldweg 442/2 eingeleitet werden.

Die zusätzliche östliche Baufläche von „Am Huttenbach“ Nr. 2.1 (Mischgebiet) wird direkt über den Hauskontrollschacht des Gebäudes „Hauptstraße 104“ dem Mischsystem zugeführt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt im Rahmen der Erschließung durch das örtliche Netz. Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW.

## **Bodenordnung**

Die Teilflächen der Flurstücke 64/4, 442 und 413 (Am Huttenbach) befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Teilflächen der Flurstücke 442/1, 449, 449/21 und 452 befinden sich im Privateigentum. Zur Realisierung des Deckblattes wurde ein umfangreicher Grunderwerb und Grundstückstausch vorgenommen. Die Teilfläche des Flurstückes 64/1 befindet sich im Privateigentum.

## **Städtebauliche Daten**

Gesamtfläche des Plangebietes – ca.:	3450 m <sup>2</sup>	=	100%
Baugrundstücksflächen - ca.:	2920 m <sup>2</sup>	=	85%
Verkehrsflächen - ca.:	500 m <sup>2</sup>	=	14%
Umspannstation - ca.:	30 m <sup>2</sup>	=	1%

**Anlage 1:** „Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom 20.09.2024,  
 Ingenieurbüro Funk

**Anlage 2:** Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 09. September 2024,  
 Büro „Tanja Irg – umweltkonzept“

## *Verfahrensvermerke*

### *zur 1. Änderung der Ergänzungssatzung im vereinfachten Verfahren*

- |   |            |     |            |
|---|------------|-----|------------|
| 1. Beschluss des Gemeinderates über die 1. Änderung der am 07.07.2017 in Kraft getretenen Ergänzungssatzung „Am Huttenbach“ durch ein Deckblatt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB:   | 21.10.2024 |     |            |
| 2. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses:   | ...10.2024 |     |            |
| 3. Beschluss des Gemeinderates über die Veröffentlichung des Entwurfs des Deckblattes zur Ergänzungssatzung nach § 3 Abs. 2 BauGB und über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: | 21.10.2024 |     |            |
| 4. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses und über Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB:  | ...10.2024 |     |            |
| 5. Die Ergänzungssatzung mit Deckblatt wurde in folgendem Zeitraum veröffentlicht:  | ...10.2024 | bis | ...11.2024 |
| 6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:   | ...10.2024 | bis | ...11.2024 |
| 7. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken:  |            |     |            |
| 8. Nach Billigung des endgültigen Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss):  |            |     |            |
| 9. Ortsübliche Bekanntmachung der Ergänzungssatzung mit der 1. Änderung und der Satzung Örtlicher Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung nach § 10 Abs. 3 BauGB:   |            |     |            |
| 10. Die Ergänzungssatzung mit der 1, Änderung und die Satzung Örtlicher Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung treten in Kraft am:   |            |     |            |
| 11. Anzeige der Rechtskraft beim Landratsamt:   |            |     |            |