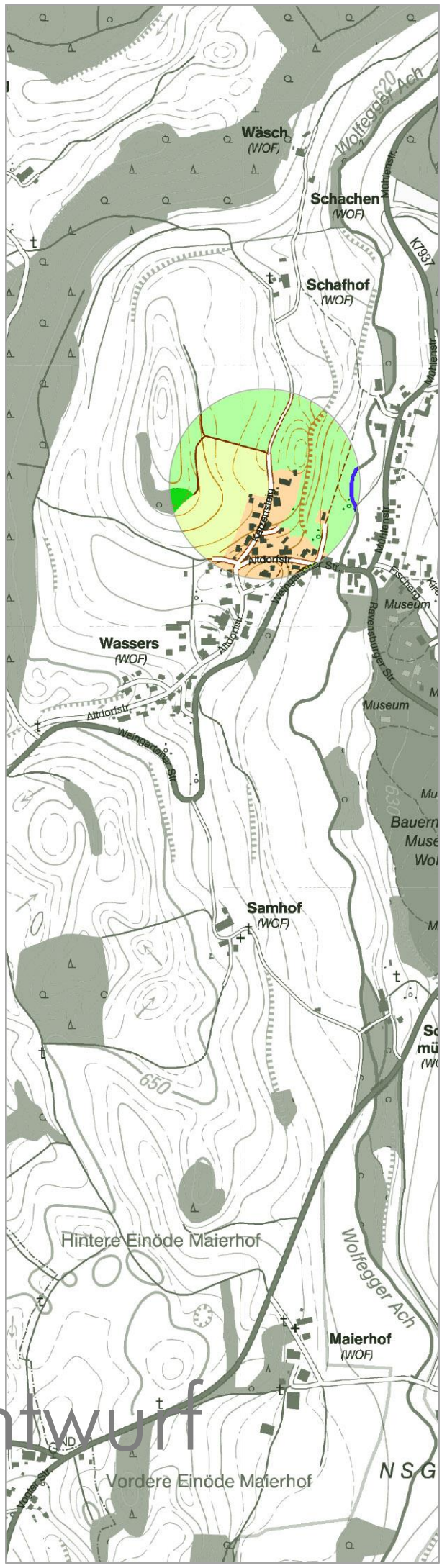
Fassung 25.05.2021
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Entwurf

Gemeinde Wolfegg

Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Wassers" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	7
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	11
5	Hinweise und Zeichenerklärung	14
6	Satzung	22
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	24
8	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung, Abarbeitung der Eingriffsregelung	30
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	40
10	Begründung – Sonstiges	42
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	44
12	Begründung – Bilddokumentation	45
13	Verfahrensvermerke	47

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
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	**Planungssicherstellungsgesetz**	(PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
1.5	**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)
1.6	**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg**	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911)
1.7	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
1.8	**Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2020 (GBl. S. 651)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 GRZ ....

Maximal zulässige Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 Z ...

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3

Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4 GA

Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (gilt auch für offene Garagen, Carports); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 2.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglas-Seite 3 %).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.7 Pflanzungen in den privaten Grundstücken

Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus gilt:

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind 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 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	Acer campestre

Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Fahl-Weide	Salix rubens
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.8

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Wassers" der Gemeinde Wolfegg

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

3 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 237/3 der Gemarkung Wolfegg angrenzend an den Geltungsbereich. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, dass im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Ökopunkte kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

Zur rechtlichen und dauerhaften Sicherung der externen Ausgleichsfläche/-maßnahme muss zwischen der Gemeinde und dem Privateigentümer der externen Ausgleichsfläche eine schuldrechtliche Vereinbarung mit Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zu den in der Satzung festgehaltenen Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen getroffen werden.

Planskizze

Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Baugrenze

Maßnahmen:

- Pflanzung von einer naturnahen Feldhecke mit Sträuchern und Bäumen 2. Wuchsklasse; Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze (siehe Pflanzliste)
- Zur Förderung der Entwicklung einer Saumvegetation (Hochstaudenflur) erfolgt eine Aushagerung durch 3-4 Schnitten im ersten Jahr und einer anschließenden Pflege durch Mahd alle 2 Jahre. Dadurch wird eine dichte Verbuschung vermieden. Das Mahdgut ist innerhalb von einer Woche, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen. Zudem erfolgt die Ausbringung einer blütenreichen, standorttypischen sowie auf die Bodenverhältnisse angepassten Samenmischung (regional zertifiziert).
- Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung einer artenreichen Fettwiese (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts, wobei die erste

Mahd nicht vor Mitte Juni erfolgen soll; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel; bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig)

- Der Bereich der Ausgleichsfläche, der in eine Streuobstwiese umgewandelt wird, ist etwa 1.823 m² groß. Bei einem Richtwert von 100 Bäumen pro Hektar sind auf der Ausgleichsfläche 18 Obsthochstämme anzupflanzen.

(1) Pflanzung vielfältig strukturierter Feldhecken als Lebensraum; Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze

(2) Baumpflanzungen

(3) Förderung der Entwicklung einer Saumvegetation

(4) Streuobstwiese

Pflanzliste für Feldhecke:

Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Fahl-Weide	Salix rubens
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus subsp. padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Fahl-Weide	Salix rubens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa

Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

4.1

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Wassers" der Gemeinde Wolfegg

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

4.2 Dachform

Die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.3 SD

Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:

- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind unzulässig.
- Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Planzeichnung)

4.4 DN . . . - . . . °

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand).

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Planzeichnung)

4.5 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie

– sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 20° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 20° sind sowohl Dachplatten als auch eine vollständige Begrünung zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.6 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.7 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

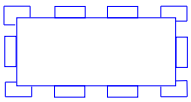
4.8 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 0,90 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig. Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurückzuversetzen.

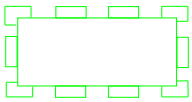
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.9	**Gestaltung der Bodenbeläge in den privaten Grundstücken**	Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig. (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

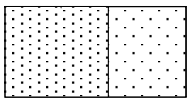
5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1 

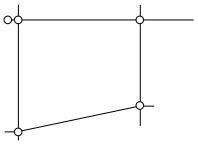
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereichs** der angrenzenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Wassers" der Gemeinde Wolfegg (siehe Planzeichnung)

5.2 

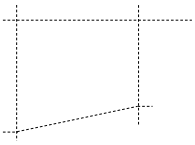
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereichs** des angrenzenden Bebauungsplans "Katzensteig" der Gemeinde Wolfegg (siehe Planzeichnung)

5.3 

Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.5 

Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

5.6 Nr. ....;....m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

5.7 2371/3

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.8 P

Die so gekennzeichnete Fläche soll zur Umsetzung von Stellplätzen für die öffentliche Nutzung verwendet werden.

5.9 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

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

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

5.10 Artenschutz

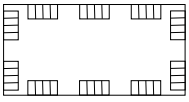
Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10. und 28.02. außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 04.11.2020.

5.11 Biotopschutz

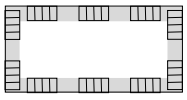
Angrenzend an das geschützte Biotop (siehe Planzeichnung) muss gem. § 30 BNatSchG die landwirtschaftliche Nutzung so ausgeübt werden, dass die Biotope nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

5.12

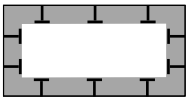


Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Offenland-Biotop im Sinne des § 33 NatSchG BW "Gehölze N Wassers", außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

5.13



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet im Sinne des § 26 BNatSchG "Durchbruchstal der Wolfegger Ach" (Nr. 4.36.074), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung).

5.14 

Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme** außerhalb des Geltungsbereiches

(siehe Planzeichnung und Kapitel 3)

5.15 **Entwässerung**

Die Neuerschließung des Gebietes muss nach derzeitigen wassergesetzlichen Vorgaben über ein modifiziertes System erfolgen (getrennte Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser), wenn dies schadlos und mit einem verhältnismäßigen Aufwand möglich ist, § 55 Abs. 2 WHG. Das Regenwasser kann versickert bzw. in einen Vorfluter eingeleitet werden, § 55 Abs. 2 WHG.

Versickerung:

Die Dimensionierung und Gestaltung einer Sickeranlage ist der A 138 zu entnehmen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Die Versickerung hat über eine mind. 30 cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen. Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Sickeranlage. Es spricht jedoch nichts gegen den Einbau einer Zisterne mit Überlauf in eine Versickerungsanlage. Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Boden-durchlässigkeit, Altlasten, Flurabstand) z.B. durch ein Bodengutachten zu erbringen.

Einleitung in einen Vorfluter:

Wird das Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet so muss eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser um die Abflussspitzen zu verringern) gemäß A 117 dimensioniert und erstellt werden. Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz 3 m^3/100 m^2 Ared ermittelt werden. Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser. Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen, § 48 WG. Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig, § 55 Abs. 1 WHG. Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser

abgesenkt wird (§ 9 WHG) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig, § 3 Abwasserverordnung.

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z.B. kein Vorfluter, kein sickerfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden, § 55 Abs. 1 WHG.

Hinweise:

Nicht beschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink, Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss. Deshalb sind sie in Baugebieten mit Versickerung zu vermeiden. Leitfaden: Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, DWA-A 138.

Versickerung von Metalldächern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden.

Alternativ können entsprechende Dachinstallationen aus Aluminium, beschichtetem Zink oder Edelstahl und Kunststoffteilen erstellt werden.

5.16 Einbuchung in das Kompensationsverzeichnis

Nach Abschluss des Verfahrens sind die Eingriffsfläche wie auch die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Satzung in das Kompensationsverzeichnis einzubuchen (§ 18 Abs. 2 NatSchG). Die Gemeinde hat die notwendigen Informationen an die untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.

5.17 Bodenschutz

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept zu erstellen, und die Bauausführung vorsorgeorientiert bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept sollte folgende Punkte umfassen: Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens; Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizont);

Mengenangaben bzgl. künftiger Verwendung des Bodens; direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes); Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden bei Ausbau und Lagerung; Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen; Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung).

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".

http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial") und DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten" sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen.

Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen.

Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Bei Verwertung von Fremdmaterial wird den Grundstückseigentümern und -bewirtschaftern eine privatrechtliche vertragliche Absicherung gegenüber den Materiallieferanten und Bauausführenden empfohlen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB). Stellplätze und Zufahren auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur in einer Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen ohne verdichteten Untergrund zulässig, sofern andere Belange nicht entgegenstehen.

5.18 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Kißlegg-Subformation.

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 Bo-denkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5.19 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

5.20 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i.V.m. § 15 Landesbauordnung (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.21 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.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

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

5.22 Plangenauigkeit

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 Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Wolfegg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), § 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 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911), § 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 der Gemeinde Wolfegg die Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Wassers" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Wassers" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 25.05.2021.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung im Bereich der Flst.-Nrn. 237/3 richtet sich nach den in der Satzung getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Wassers" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 25.05.2021.

Der Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 25.05.2021 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

– zur Dachform

– zu Dachneigungen
– zu Materialien
– zu Farben
– zu Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken
– zu Einfriedungen
– zur Gestaltung der Bodenbeläge in den privaten Grundstücken

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 5 In-Kraft-Treten

Die Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Wassers" der Gemeinde Wolfegg und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Wolfegg, den .....

.....
(Peter Müller, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Die Aufstellung der Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung dient der Umsetzung von drei Wohngebäuden im Ortsteil "Wassers". Im Südosten des zu überplanenden Bereiches sollen zudem 3 öffentliche Stellplätze zur öffentlichen Nutzung entstehen.

7.1.1.2 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteiles "Wassers" der Gemeinde Wolfegg und beinhaltet Teile des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 237/3.

7.1.1.3 Für die Satzung nach § 34 Abs. 4 Ziffer 3 Baugesetzbuch (BauGB) liegen die in § 34 Abs. 5 BauGB genannten Voraussetzungen vor. Die Planung stimmt mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung überein.

7.1.1.4 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Ergänzungssatzung zu treffen, wird Gebrauch gemacht.

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt im Nordwesten des Ortsteiles "Wassers" der Gemeinde Wolfegg und stellt den Siedlungsrand dar. Er schließt nördlich an die bestehende Wohnbebauung an und verläuft westlich der Straße "Katzensteig".

7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich folgendes Grundstück: Flst.-Nr. 237/3 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt, bei welchem es sich um eine strukturreiche Kulturlandschaft handelt. Darüber hinaus lassen sich große Teile der Gemeine Wolfegg der Westallgäuer Hügellandschaft zuordnen, sodass hier im weiteren Sinne ebenfalls eine Prägung vorliegt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist keinen prägenden Charakter auf. Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Gemeinde Wolfegg stellt die Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Norden des Ortsteils "Wassers" auf, um eine dem Außenbereich zuzuordnende Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

7.2.2.2 Konkreter Anlass für die Aufstellung der Satzung ist der Antrag der Eigentümer des Grundstückes mit der Flst.-Nr. 237/3, hier die planungsrechtliche Grundlagen für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen.

7.2.2.3 Die Gemeinde Wolfegg befürwortet die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude in diesem Bereich, da dies zur Deckung des Wohnraumbedarf der Bevölkerung des Ortsteils beiträgt. Hier kann zudem der bestehende Ortsteil "Wassers" städtebaulich sinnvoll Richtung Norden abgerundet werden.

7.2.2.4 Durch die Aufstellung der Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in diesem Bereich kann eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in die städtebauliche sowie landschaftliche Situation gewährleistet werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, durch diese Satzung bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002), des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben (1996) sowie der Fortschreibung des Regionalplanes (Anhörungsentwurf 2020).

7.2.3.2 Der regionale Grünzug der Fortschreibung des Regionalplanes (Anhörungsentwurf 2020) ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung des regionalen Grünzuges verläuft nördlich und westlich des Plangebietes.

7.2.3.3 Ziel des regionalen Grünzugs gemäß der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben ist neben dem Erhalt eines funktionsfähigen Naturhaushaltes unter anderem die Wahrung des Landschaftsbildes. Diese Ziele sind aufgrund der Lage des Planbereichs außerhalb dieses Gebietes entsprechend des Regionalplans gewahrt. Zudem werden Maßnahmen für Natur- und Landschaft im Plangebiet festgesetzt und naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen zur Eingrünung direkt angrenzend ausgewiesen.

7.2.3.4 Die Gemeinde Wolfegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Erlass Nr. 403-621.31 vom 20.01.1999), der das Plangebiet als Fläche landwirtschaftlicher Nutzung darstellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt.

7.2.3.5 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch die Satzung nicht berührt.

7.2.3.6 Innerhalb des Geltungsbereiches der Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG). Es sind jedoch Sichtbeziehungen vom Plangebiet zum Schloss Wolfegg vorhanden.

7.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Das Ziel der Satzung ist die geringfügige Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche des Ortsteils "Wassers", weshalb keine weiteren Standorte in der Gemeinde Wolfegg geprüft wurden.

7.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, eine im Nordwesten des Ortsteiles "Wassers" gelegene Außenbereichsfläche in den Innenbereich einzubeziehen und dadurch neuen Wohnraum zu schaffen.

7.2.4.3 Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde Wolfegg durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile unter der Voraussetzung einbeziehen, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzung verleiht den bezeichneten Flächen die Qualität als Innenbereichsgrundstücke.

7.2.4.4 Die Erweiterung der rechtskräftigen Satzung von Wassers ist möglich, da die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erfüllt sind. Bei der Fläche handelt es sich um eine, durch bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägte, einzelne, dem Siedlungsbereich untergeordnete Fläche des Außenbereichs. Die zu überplanende Fläche grenzt sowohl südlich als auch östlich an die bereits bestehende Bebauung an. Im Süden liegen weitere Wohngebäude entlang des "Katzensteig", während östlich des Plangebietes Hofstellen liegen. Die Fläche gliedert sich entlang des "Katzensteigs" an die vorhandene Bebauung an und stellt eine natürliche Erweiterung der Bebauung dar. Die Gemeinde Wolfegg vertritt daher die Meinung, dass eine "Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches" in diesem Fall vorliegt. Die Planung ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

7.2.4.5 Für die neu geplante Bebauung soll erreicht werden, dass sie zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Ortsrandsituation zu beeinträchtigen.

7.2.4.6 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungs-Satzung zu treffen, wird Gebrauch gemacht. Es findet dabei eine Konzentration auf Inhalte statt, welche die hier bedeutenden Anforderungen an Bauvorhaben verkörpern (Gestaltung, Naturschutz, Landschaftsbild). Die getroffenen Festsetzungen werden aus Gründen der Ortsrandgestaltung (insbesondere Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen) und der erforderlichen Einbindung in die Landschaft (Lage am Regionalen Grünzug, Landschaftsschutzgebiet und der Nähe zu weiteren Schutzgebieten) als dringend erforderlich erachtet. Von darüber hinaus gehenden Festsetzungen wird so weit wie möglich abgesehen.

7.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau der Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung und zur Bauweise werden in der Ergänzungssatzung nicht getroffen. Hier richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB.

7.2.5.2 Die Festsetzung von Grundflächenzahlen im überplanten Gebiet soll eine übermäßige Bebauung und Versiegelung in dem sensiblen Bereich verhindern. Der festgesetzte Wert von 0,25 stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere an der angrenzenden bestehenden Bebauung.

7.2.5.3 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gilt ausschließlich für Hauptgebäude. Eine Festsetzung ist zur angemessenen Eingliederung der geplanten Bebauung in das bestehene Ortsbild als zweckmäßig zu erachten.

7.2.5.4 Die Festsetzung der Baugrenzen ermöglicht eine flexible Gestaltung der Bebauung in Bezug auf die Lage im Grundstück und verhindert gleichzeitig die Entstehung von Baukörpern zu nah an der Erschließungsstraße und Ausgleichsfläche.

7.2.5.5 Durch die Festsetzung der Flächen für Garagen wird zum einen die Freihaltung der Sichtachse entlang des "Katzensteigs" auf die nördlich des Plangebietes angrenzenden Grünflächen und zum anderen die Nutzung der an die Straße grenzenden Fläche als zusätzliche Stellplatzgelegenheit ermöglicht.

7.2.5.6 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der stark peripheren Lage im Gemeindegebiet sowie des dörflichen Charakters des Ortsteiles "Wassers" wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die vorgenommene Einschränkung der Anzahl der Wohnungen soll

darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).

7.2.6 Infrastruktur

7.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

7.2.6.2 In räumlicher Nähe befinden sich die wichtigen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Wolfegg (Schule, Kindergarten, Rathaus).

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.7.1 Der überplante Bereich ist über die Straße "Katzensteig" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Altdorfstraße" besteht eine Anbindung an die Landesstraße 317. Dadurch sind weitere Anbindungen gegeben.

7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch den Bahnhof Wolfegg gegeben.

7.2.7.3 Die Grundstücke des überplanten Bereichs sind durch die vorhandene Straße "Katzensteig" bereits verkehrlich erschlossen.

7.2.7.4 Im Rahmen der Umsetzung der Satzung soll zudem ein Teil der Fläche im Südosten des Geltungsbereiches zur öffentlichen Nutzung an die Gemeinde Wolfegg abgetreten werden. In Planung sind hier 3 öffentliche Parkplätze, da auf dem "Katzensteig" auf Grund dem geringen Straßenquerschnitts kein Parken möglich ist.

7.2.8 Nutzungskonfliktlösung

7.2.8.1 Im Plangebiet liegen keine Hinweise für das Vorkommen von Altlasten vor.

7.2.8.2 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

7.2.9 Wasserwirtschaft

7.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer.

7.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.2.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den gesetzlichen Vorschriften (Wasserhaushaltsgesetz (WHG); Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)) zu beseitigen. Die üblichen Vorgaben zur

Versickerung bzw. Ableitung, die im Rahmen des jeweiligen Bauantrags zu berücksichtigen sind, sind als Hinweis aufgeführt. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert.

7.2.9.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

7.2.10 Geologie

7.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

7.2.10.2 Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

8 Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung, Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1 Umweltprüfung bei Satzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB

8.1.1 Umweltprüfung

8.1.1.1 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 auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

8.2.1 Bestandsaufnahme

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Wolfegg auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 237/3 der Gemarkung Wolfegg. Im Westen wird das Gebiet durch landwirtschaftlich genutztes Grünland begrenzt. Nördlich grenzt eine Streuobstwiese an. Im Osten grenzt die Straße "Katzensteig" an. Jenseits der genannten Straße sowie im Süden grenzt bestehende Wohnbebauung an. Momentan wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt (Grünland).

8.2.1.2 – Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine landwirtschaftlich genutzte Grünland dominiert von Löwenzahn und Weiß-Klee, Wiesenfuchsschwanz und Ruchgras. Des Weiteren wurden Vorkommen von Spitzwegerich, Breitwegerich, Scharfer Hahnenfuß, Wiesen-Kerbel, Gänseblume, Wiesen-Sauer-Ampfer und Wiesenschaumkraut kartiert (Vegetationskartierung am 05.05.2021). Gehölze kommen auf der Fläche selbst nicht vor. Im Osten befinden sich auf etwa 140 m^2 angelegte Gemüsebeete. Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet am 29.10.2020 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 04.11.2020). Dabei fanden sich weder artenschutzrechtlich relevante Arten noch Habitatstrukturen im Plangebiet.

Die überplante Fläche liegt außerhalb des landesweit berechneten Biotopverbunds mittlerer Standorte.

8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das Plangebiet grenzt im Westen und im Norden, hier mit einem Abstand von 20 m, an das Landschaftsschutzgebiet "Durchbruchstal der Wolfegger Ach" (Nr. 4.36.074). Das nächste gem. § 33 NatSchG BW kartierte Biotop liegt etwa

75 m nordöstlichlich bzw. 100 m südwestlich ("Gehölze N Wassers", Nr. 1-8124-436-0133). In 150 m Entfernung östlich liegt das FFH-Gebiet "Altdorfer Wald" (Nr. 8124-341) sowie das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Wolfegger Ach bei Wolfegg" (Nr. 1-8124-436-7148). Ein weiteres nach § 30 BNatSchG kartiertes Biotop liegt etwa 250 m südwestlich ("Feuchtgebiet Schafhof", Nr. 1-8124-436-1086). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zur Kißlegg-Subformation. Aus den anstehenden würmzeitlichen Schmelzwasserschottern haben sich Braunerde-Parabraunerden entwickelt. Die Böden sind vollständig unversiegelt, aber durch ihre landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägt. Sie können ihre Funktion jedoch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Der Boden weist eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf und besitzt eine sehr hohe Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Seine Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe wird als mittel bis hoch bewertet. Als Standort für naturnahe Vegetation kommt dem Gebiet keine hohe oder sehr hohe Bedeutung zu. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.

8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auch auf Grund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.

8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die offene Fläche des Plangebietes dient der lokalen Kaltluftproduktion. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen. Da die Planfläche eher klein und umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.

8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Wolfegg liegt naturräumlich am äußeren nordwestlichen Rand der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Westallgäuer Hügellandes. Das Plangebiet liegt westlich oberhalb des Achtals. Das Gebiet ist, vor allem von Südwesten über Westen und Norden bis Nordosten, von Grünland und im weiteren Umfeld von Hecken- und Gehölzstrukturen geprägt. Im Osten und Süden befindet sich bestehende Wohnbebauung. Das Gebiet selbst ist flach und steigt Richtung Westen leicht an. Etwa 50 m östlich des Plangebiets fällt das Gelände stark ab. Das Plangebiet ist von den angrenzenden Straßen "Katzensteig" sowie von der freien Landschaft im Norden her gut einsehbar. Allerdings befindet sich im Norden eine junge Streuobstwiese, welche ab einem gewissen Alter die Sicht einschränkt. Auch Richtung Westen bestehen Sichtbeziehungen, welche

jedoch durch die vorhandenen Gehölzstrukturen begrenzt sind. Auf Grund der Ortsrandlage dient die an das Plangebiet angrenzende Landschaft Spaziergängern zur alltäglichen Naherholung. Durch die geringe Größe des Plangebietes und der Bauweise ist hier jedoch nur von einer geringen Beeinträchtigung auf das Schutzgut auszugehen.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Gehölze sind von der Planung nicht betroffen. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Zudem erfolgt eine Eingrünung des Gebiets Richtung Westen. Da es sich im Bestand um eine aus artenschutzrechtlicher sowie naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet wird Richtung Westen durch eine etwa 13 m breite Fläche und Richtung Norden durch eine bis zu 27 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches abgegrenzt. Diese Fläche gilt gleichzeitig als Ausgleichsfläche und ist entsprechend Kapitel 3 anzulegen und zu pflegen. Auf Grund der Entfernung, die zu dem o.g. FFH-Gebiet besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind bei Berücksichtigung der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen sowie Niederschlagswasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik) erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Die nächstgelegenen Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Da es sich lediglich um drei Baugrundstücke handelt, sind die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen und die Auswirkungen auf das Schutzgut insgesamt gering.

8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch

die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der Kläranlage der Gemeinde Wolfegg zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Daher wird die Beeinträchtigung für das Schutzgut als gering bewertet.

8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die ermöglichte Bebauung kommt es zu kleinräumigen Flächenversiegelungen welche die die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbindet und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Aufgrund der Größe des Plangebietes und durch die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften sowie der Ausgleichsmaßnahme im Westen und im Norden ist jedoch sichergestellt, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger und das Landschaftsbild begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene Struktur einfügt.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

8.2.3.2 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

8.2.3.3 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.

8.2.3.4 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.

8.2.3.5 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch

eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

8.2.3.6 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird aus gestalterischen Gründen durch die Örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) geregelt. Diese Vorschrift trägt dazu bei, die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

8.2.3.7 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

8.2.3.8 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.

8.2.3.9 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

8.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeits-Schritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

8.2.4.2 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des neuen Ortsrandes durch die Ausgleichsfläche im Westen mit standortgerechter, einheimischer Strauch- und Gehölz-Pflanzungen (Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)

– Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)

– Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (3 % je Solarglasseite) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)

– Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften)

8.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

8.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die Schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume werden entsprechend der im o.g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z.B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird.

Bestehende und zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (*kursiv gedruckt*).

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese	1.675	10	16.750
60.60	Garten (Beete)	140	6	840
	Summe Bestand	1.815		17.590

Nr.	Planung-Biotoptyp (Plangebiet)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10, 60.21	überbaubare Flächen in dem Wohngebiet (GRZ plus gesetzlich zulässige Überschreitung)	654	1	654
60.23	Öffentliche Stellplätze	70	2	140
60.60	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, Privatgärten bzw. unversiegelte Außenanlagen)	1.091	6	6.544
	Summe Planung	1.815		7.338

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	7.338
Summe Bestand	17.590

8.2.4.5 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 10.252 Ökopunkten.

8.2.4.6 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat negative Auswirkungen durch die Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung als gering bzw. sehr gering). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

8.2.4.7 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 3,33, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

8.2.4.8 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- vollständig versiegelbare Fläche (GRZ plus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung um die Hälfte): 724 m²

Teilfläche	Fläche in m²	Wertstufen vor dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Wertstufen nach dem Eingriff (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
neu versiegelbare Flächen	724	3-4-3 (3,33)	0-0-0 (0)	13,33	9.651

Summe	**724**	**9.651**

8.2.4.9 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 9.651 Ökopunkten.

8.2.4.10
- Schutzgut Landschaftsbild: Aufgrund der Eingriffsform (Vorhaben unterhalb der Bagatellschwelle) ist eine umfassende Eingriffsbewertung in der Regel nicht erforderlich. Die durch die geplante Bebauung möglichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch geplante angrenzende Maßnahmen auf einer Fläche von etwa 2.623 m² zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft minimiert bzw. ausgeglichen. Hierzu erfolgt im Westen des Plangebiets die Einbindung mittels Hecken und Sträuchern sowie Bäumen 2. Wuchsklasse. Im Norden wird eine etwa 1.823 m² große Streuobstwiese eingerichtet.
- Ein weiterer Ausgleichsbedarf ist daher nicht nötig.

8.2.4.11 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

8.2.4.12 Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden auf einer unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl.-Nr. 237/3, Gemarkung Wolfegg) ausgeglichen. Die Fläche wird momentan als Fettwiese genutzt. Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Planskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Die momentane Nutzung wird im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen aufgegeben. Im Bestand handelt es sich um eine Fettwiese dominiert von Löwenzahn und Weiß-Klee, Wiesenfuchsschwanz und Ruchgras. Des Weiteren wurden Vorkommen von Spitzwegerich, Breitwegerich, Scharfer Hahnenfuß, Wiesen-Kerbel, Gänseblume, Wiesen-Sauer-Ampfer und Wiesenschaumkraut kartiert (Vegetationskartierung am 05.05.2021). Zudem befindet sich auf etwa 60 m² der Ausgleichsfläche eine brachliegende Beetanlage.
- Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Landschaftsschutzgebietes "Durchbruchstal der Wolfegger Ach und zur Eingrünung des Ortsrands wird eine naturnahe Feldhecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (Sträucher und Bäume 2. Wuchsklasse, siehe Pflanzliste in Kapitel 3) mit entsprechender Saumvegetation westlich angrenzend an das Plangebiet gepflanzt. Die Neupflanzung fördert die in der Zielkonzeption des Landratsamtes Ravensburg formulierte Biotopvernetzung, schafft Lebensraum für biotopspezifische Arten, dient vor allem Vögeln als Rückzugsraum mit Futterangebot und schafft ein für viele Arten geeignetes Mikroklima.
- Zur Förderung der Entwicklung einer Saumvegetation (Hochstaudenflur) erfolgt eine Aushagerung durch 3-4 Schnitten im ersten Jahr und einer anschließenden Pflege durch Mahd alle 2

Jahre. Dadurch wird eine dichte Verbuschung vermieden. Das Mahdgut ist innerhalb von einer Woche, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen. Zudem erfolgt die Ausbringung einer blütenreichen, standorttypischen sowie auf die Bodenverhältnisse angepassten Samenmischung (regional zertifiziert).

– Im Norden wird auf einer Fläche von 1.823 m² eine Streuobstwiese angelegt

8.2.4.13 Die o. g. Ausgleichsfläche, die der vorliegenden Satzung zugeordnet wird, ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Nr.	Bestands-Biotoptyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese (Beeinträchtigung durch Düngung und häufigen Schnitt)	2.563	10	25.630
60.60	Garten (Beete)	60	6	360
	Summe Bestand			25.990

Nr.	Planung-Biotoptyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m²	Biotopwert	Bilanzwert
41.22	Feldhecke mittlerer Standore (strukturreich)	275	17	4.4675
35.10	Saumvegetation	525	16	8.400
33.41	Fettwiese	1.823	13	23.699
45.40	Streuobstbestand	1.823	4	7.292
45.30b	*6 Einzelbäume auf mittelwertigem Biotoptyp, prognostizierter Stammumfang in 25 Jahren 70 cm*	*210*	*6*	*2.520*
	Summe Planung			46.586

Summe Planung Ausgleichsmaßnahme	46.586
Summe Bestand	25.990
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)	+20.596

8.2.4.14 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden sowie zu den erzielten Aufwertungen durch die Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter vollständig abgedeckt wird:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	–10.252

Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	−9.651
Aufwertung durch die externen Ausgleichsmaßnahmen auf der zugeordneten Teilfläche der Fl.-Nr. 237/3	+20.596
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (=Ausgleichsüberschuss)	+693

8.2.4.15 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen erfolgt die Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf Vorschriften zur Einfügung der geplanten Bebauung in das Erscheinungsbild des Siedlungsrandes des Ortsteiles "Wassers".

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.2.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach eine prägende Rolle spielt. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen widersprechen. Da der überplante Bereich zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten soll, ohne als Fremdkörper zu erscheinen, ist eine prägende Wirkung von Satteldächern von besonderer Bedeutung.

Für Garagen und Nebenanlagen sind generell alle Dachformen zulässig, um eine zeitgemäße Ausführung dieser untergeordneten Baukörper zu ermöglichen.

9.1.2.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und stellt dabei eine Kombination aus zeitgemäßen Bauformen einerseits sowie Festetzungen umliegender Bebauungen andererseits dar.

9.1.2.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortsrandes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand der Gemeinde Wolfegg. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

9.1.3 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

9.1.3.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Die Vorgabe eines Mindestabstandes von Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt aus gestalterischen Gründen. Durch ein Abrücken sämtlicher Einfriedungen um 0,50 m gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen wird eine breitere Sichtachse entlang der "Katzensteig" gefördert, welche die offene Bebauung in der Ortsrandslage und die Sichtbeziehungen zwischen der bestehenden Bebauung und der Umgebung unterstützt.

9.1.3.2 Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig. Auf diese Weise sollen die gestalterischen Rahmenbedingungen für eine möglichst offene und naturnahe Bebauung mit einer geringen Versiegelung gewährleistet werden. Gleichzeitig wird so der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens gefördert.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Stellplätze und Garagen

9.2.1.1 Der Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung richtet sich zum einen an der ländlich geprägten Umgebung und zum anderen an dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs. Diese Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobiltät aufbringen zu können. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Da in der Gemeinde Wolfegg keine Stellplatzsatzung vorhanden ist, welche eine entsprechende Versorung gewährleistet, erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick).

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,18 ha

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kläranlage.

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Obere Schussentalgruppe (OSG), Meckenbeuren

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Netze BW GmbH, Biberach

10.2.2.5 Gasversorgung durch die Thüga AG, Bad Waldsee

10.2.2.6 Müllentsorgung durch die Veolia Umweltservice Süd, Bad Waldsee

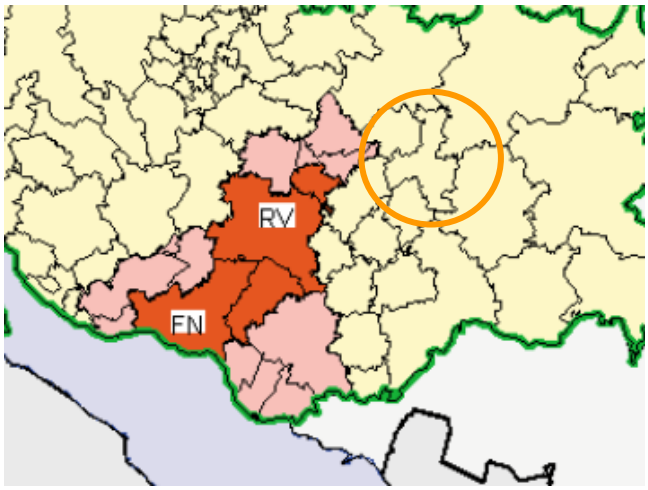
10.2.2.7 Durch die Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Wassers" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

10.2.3 Planänderungen

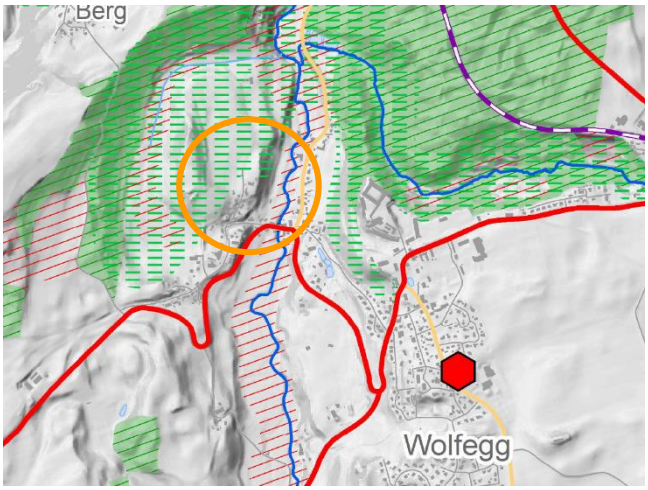
10.2.3.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 25.05.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun 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 17.05.2021 enthalten):

- Redaktionelle Anpassung der Feuerbrandverordnung bei der Festsetzung zu Pflanzungen in den privaten Grundstücken
- Ergänzung eines Hinweises zur Entwässerung von Abwasser sowie Niederschlagswasser
- Egänzung eines Hinweises zur Aufnahme in das Kompensationsverzeichnis
- Erweiterung des Hinweises zum Bodenschutz
- Ergänzung eines Hinweises zu Belangen der Geotechnik
- Entfernung der Festsetzung zur Bauweise
- Anpassung der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) zu zulässigen Dachfarben
- Anpassung der Festsetzung zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Ergänzung der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) zur Regelung von Bodenbelägen
- Anpassung der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) zu Einfriedungen
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- Änderungen und Ergänzungen in der Begründung

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als Ländlicher Raum im engeren Sinne



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben; Regionaler Grünzug (= =)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als landwirtschaftliche Fläche

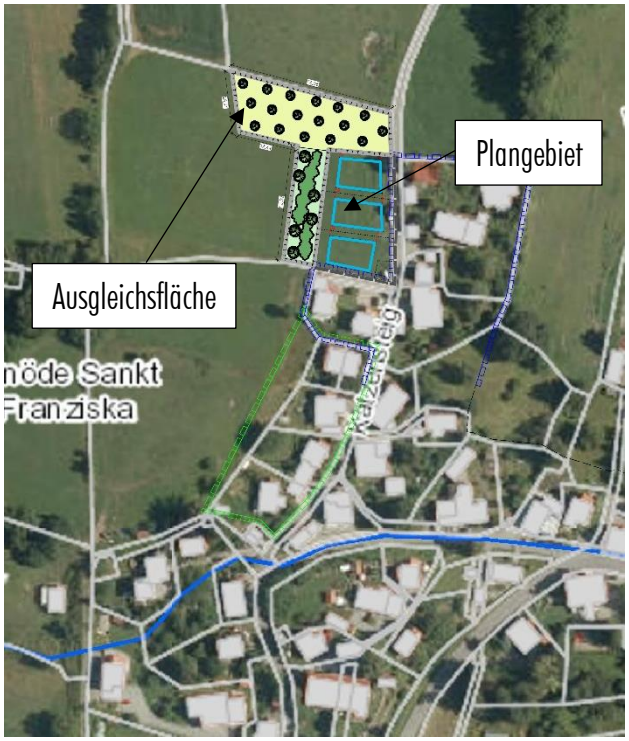
Schrägluftbild von Norden auf den Siedlungsrand am "Katzensteig"

Blick von Norden auf das Plangebiet

Blick von dem Plangebiet auf die westlich angrenzende Grünfläche

Blick vom Plangebiet auf den nördlich angrenzenden Grünzug

Verortung der Ausgleichsfläche



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

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

Wolfegg, den …….

…….
(Peter Müller, Bürgermeister)

13.2 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. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ……. bis ……. (Billigungsbeschluss vom …….; Entwurfsfassung vom …….; Bekanntmachung am …….) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Wolfegg, den …….

…….
(Peter Müller, Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ……. (Entwurfsfassung vom …….; Billigungsbeschluss vom …….) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wolfegg, den …….

…….
(Peter Müller, Bürgermeister)

13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

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

Wolfegg, den .....

.....
(Peter Müller, Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Wassers" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Wolfegg, den .....

.....
(Peter Müller, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Wassers" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wolfegg, den .....

.....
(Peter Müller, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 22.02.2021

Plan geändert am: 25.05.2021

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination	Andreas Brockof
Stadtplanung und Projektleitung	Elisa Backes
Landschaftsplanung	Kira Urban
Artenschutz	Franziska Steinhauser

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. E.Backes)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planer.