

## SATZUNG

Zur Festlegung des bebauten Gebietes als einem im Zusammenhang bebauten Ortsteiles

### "WASSERS" - KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 1., 2. u.3. des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) i.V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO B-W) idF vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), hat der Gemeinderat der Gemeinde Wolfegg in öffentlicher Sitzung am 21.01.2002 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1

##### Gegenstand

Für das bebaute Gebiet Wassers wird die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S. des § 34 Abs. 1 BauGB festgelegt.

#### § 2

##### Abrundung und räumlicher Geltungsbereich

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Wassers ist im Lageplan vom 21.01.2002 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

#### § 3

##### Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB iVm § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

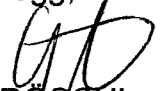
1. Art der baul. Nutzung: - Mischgebiet
2. Bauweise - offen
3. Streuobstbestand der durch geänderte Nutzung verloren geht, ist im Verhältnis 1:3 oder gleichwertige Maßnahme (abgehende Streuobstfläche: neue Streuobstfläche) zu ersetzen.
4. Gewässerabstand: - Zum Gewässer Ach ist ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen ab der bestehenden Böschungsoberkante\* von Bebauung freizuhalten, ausgenommen hiervon sind rechtmäßig bestehende Gebäude. Dieser Gewässerrandstreifen ist auch von weiteren, ggf. baugenehmigungsfreien festen Einbauten, wie z.B. Mauern, Zäunen, Befestigungen des Bodens in Form von Platten o.ä., Auffüllungen/Abgrabungen, Kompostanlagen usw. freizuhalten.  
(\* Die Gewässerböschungsoberkante ist der deutlich erkennbare Übergang der geneigten Böschung in Form eines Knickes in das angrenzend, wesentlich anders geneigte Gelände. Fehlt eine Böschungsoberkante, so tritt an ihre Stelle die Linie des mittleren Hochwasserstandes)
5. Für den Teilbereich der Parzelle Nr. 229/1 gelten die Festsetzungen im Lageplan mit Zeichenerklärung, Höhenfestsetzung und Nutzungsmaß.

#### § 4

##### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

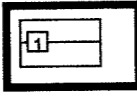


Wolfegg, den 21.01.2002

  
GRÖSCHL  
(Bürgermeister)



### Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Gemeinde Wolfegg Ortsteil Wassers Festsetzungen und Zeichenerklärung für Teilbereich Parz. 229/1

Festsetzungen zum Bereich		1
1	EFH max.	1,0 m über EFH vorh. Haus 40, Parz. Nr. 229/9
	GH max.	5,5 m über EFH
	WH max.	3,2 m über EFH
	GR max.	140 m <sup>2</sup>

	Baugrenze (verbindl.) Gebäude (unverbindl.) Plan-Gebäudenr.
	Geltungsbereich der Satzung
	Grünfläche, privat

**Begründung:**

Am südwestlichen Ortsrand von Wassers soll die Möglichkeit zum Bau eines weiteren Gebäudes vorgesehen werden. Die Abgrenzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde deshalb so gewählt, dass dies dort möglich wird.


Aufgrund der schwierigen topographischen Situation kann die Erschließung des Grundstücks nur von der Altdorfer Straße aus erfolgen.

Damit das Gebäude sich in das Ortsbild einfügt, wurde die Höhenlagen und Höhenentwicklung des Baukörpers festgesetzt, bezogen auf die vorhandene Bebauung. Es soll damit vermieden werden, dass der Baukörper exponiert auf die Hangkante gebaut wird. Die festgesetzte Höhenlage erfordert ein Abgraben des vorhandenen Geländes, analog des bestehenden Gebäudes Nr. 40.

Für den Eingriff mit der im Plan geschaffenen neuen Bebauungsmöglichkeit wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung durchgeführt (s. Anlage).

Vor Satzungsbeschluss ist mit der Naturschutzbehörde eine Regelung über eine der vorgeschlagenen Maßnahmen zu treffen.

Diese Klarstellungs- und Ergänzungssatzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Wolfegg vom 21.01.2002 überein. Die Rechtmäßigkeit dieser Satzung wurde mit Erlass vom 28.06.2002 vom Landratsamt Ravensburg bestätigt.  
Wolfegg, den 03.07.2002

  
Gröschl, Bürgermeister



## BESTANDSBEWERTUNG; EINRIFFSANALYSE UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN ZUM § 1 A BAUGB

### BESTAND UND BESTANDSBEWERTUNG (Stand September 2001)

Die Bewertung des betroffenen Landschaftsteiles vor dem geplanten Eingriff wird nachfolgend anhand der Umweltbereiche Geologie, Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie bezüglich des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion aufgezeigt.

- Geologie, Boden  
Im Plangebiet steht Moräne der Würmeiszeit mit Böden der Jungmoränenlandschaft an. Als Bodentyp haben sich Parabraunerden mit großer Entkalkungstiefe ausgebildet.
- Wasser  
Aufgrund der momentan ausschließlichen Nutzung als Grünland bzw. Ruderalfläche ist für das Grundwasser von keiner wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen. Von einer geringen Belastung des Oberflächenwassers durch Düngung ist auszugehen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.
- Klima  
Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von ca. 650 m über NN. Die Hauptwindrichtung liegt bei West bis Nord. Die vorhandenen offenen Grünlandflächen haben bedingt Funktion als Kaltluftentstehungszonen.
- Flora, Fauna, Biotopstrukturen  
Das Plangebiet unterliegt momentan folgender Nutzung:
  - anteilige Fläche von Flurstück 229/13: Böschungfläche, ehemals Gehölzstreifen, vermutlich vor wenigen Jahren gerodet, Fläche teilweise planiert, momentan Ruderalfläche, teilweise Neubesiedlung von Pioniergehölzen (Hasel, Zitterpappel, Ahorn)
  - anteilige Fläche von Flurstück 229/1: Grünland

### Umgebung des Plangebietes

Im Süden Altdorfer Straße mit angrenzender Bebauung, im Osten bestehende Bebauung (Einfamilienhäuser), im Norden Grünland, angrenzend mit Laubgehölzen aufgeforstetes Hanggrundstück, Naturdenkmal 32/19 (Sommerlinde), im Westen Grünland (Flurstück 229/1) sowie gerodete bzw. planierte Böschungfläche.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Durchbruchstal der Wolfegger Ach zwischen Wassers und Altann (L 1)“.

- Landschaftsbild, Erholung  
Das Plangebiet liegt in exponierter Situation unmittelbar am westlichen Rand des Ortes Wassers, ist allerdings aufgrund der bewegten topographischen Verhältnisse wenig einsehbar. Eine wesentliche Erholungsfunktion ist nicht zu erkennen.

### EINGRIFFSBEWERTUNG

Der Bestandsaufnahme und –bewertung sind Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe gegenüberzustellen.

Gemäß § 1 a BauGB wird aufgrund der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (im westlichen Teilbereich) entsprechend der örtlichen Situation ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,05 ha.

Prognose der Einwirkungen auf die Naturraumfaktoren, entstehende Zielkonflikte:

- Boden  
Durch die geplanten Maßnahmen entsteht ein Verlust an Flächen für die Landwirtschaft. Die Option zur anderweitigen Bodennutzung und Umnutzung wird dauerhaft durch Bebauung teilweise entzogen.  
Für die zur Überbauung (Gebäude, Verkehrsflächen) vorgesehenen Planbereiche entstehen Einwirkungen in Form von Verdichtung und Oberflächenversiegelung.
- Wasser  
Einwirkungen in den Wasserhaushalt entstehen durch verstärkten Oberflächenwasserabfluss sowie durch Kanalisierung und Versiegelung von Flächen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwassersituation ist nicht zu erwarten.
- Flora, Fauna, Biotopstrukturen  
Mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen erfolgt ein minimaler Verlust von intensiv genutzten Grünlandflächen sowie Ruderalflächen, deren Biotopwert momentan als eher gering einzustufen ist.
- Landschaftsbild, Erholung  
Die geplante Baugebietsausweisung bewirkt eine geringe Verlagerung des bestehenden westlichen Ortsrandes von Wassers. Bedingt durch die topographische Situation des zur Überbauung vorgesehenen Geländes ist eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

#### EINGRIFFSMINDERUNG

Grundsätzlich ist zu prüfen, ob sich die Planungsziele mit einem qualitativ oder quantitativ geringeren Eingriff in den Naturhaushalt verwirklichen lassen. Eingriffsmindernde Maßnahmen gleichen die durch den geplanten Eingriff zu erwartenden Störungen im Naturhaushalt nicht aus. Sie können aber die Erheblichkeit eines Eingriffs vermindern.

Nachfolgend aufgeführte eingriffsmindernde Maßnahmen sind vorgesehen:

- sinnvolle Wiederverwertung des überschüssigen Aushubmaterial durch Verwendung im Bereich der Baugrundstücke, Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Schotterrasen, Kies, Rasengitter, breittufiges Pflaster) im Bereich der Garagenzufahrten, Stellplätze, Gartenwege usw.)
- Sammeln des Regenwassers aus der Dachentwässerung, Zuleitung zu privaten Zisternen bzw. Versickerungsflächen.

#### AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

#### ERSATZMASSNAHMEN

Eingriffsmindernde sowie ausgleichende Maßnahmen vermögen den Verlust von Biotoppotential im Plangebiet nicht auszugleichen. Somit werden Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Folgend aufgeführte Ersatzmaßnahmen werden empfohlen:

- Bepflanzung des westlich angrenzenden Böschungsbereiches (Flurstück 229/13) im Umfang von 0,013 ha (130 m<sup>2</sup>) mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen.

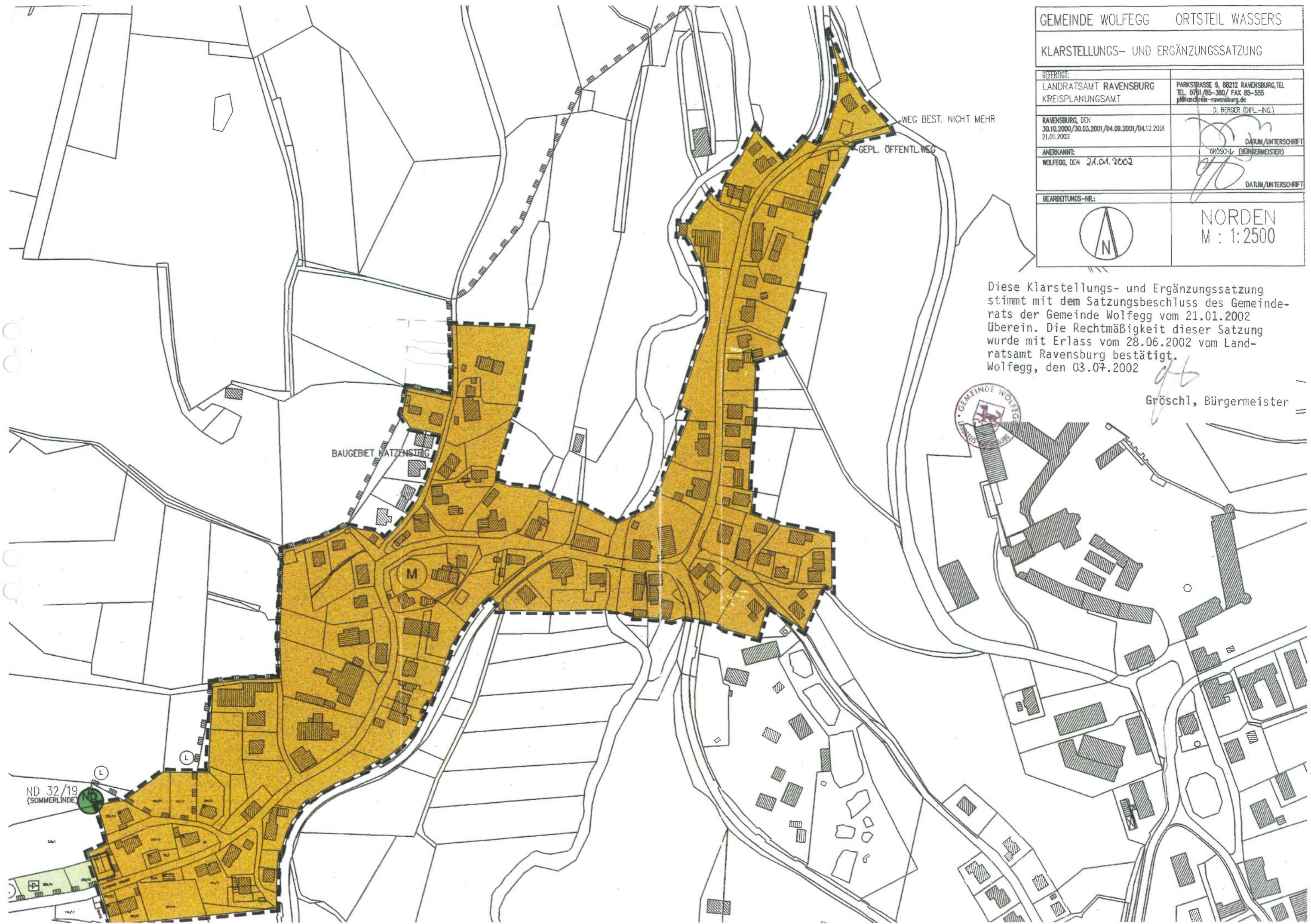
Diese Maßnahmen haben im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu erfolgen und sind mittels städtebaulichem Vertrag zu sichern.




E PFLANZLISTE

- Als Bäume:
- Feldahorn (Acer campestre)
  - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
  - Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)
  - Zitterpappel (Populus tremula)
  - Vogelkirsche (Prunus avium)
  - Wildbirne (Pyrus communis)
  - Stieleiche (Quercus robur)
  - Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
  - Winterlinde (Tilia cordata)
  - Apfel / Hochstämme in Lokalsorten
  - Birnen / Hochstämme in Lokalsorten
  - Zwetschgen / Hochstämme
- Als Sträucher:
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
  - Haselnuss (Corylus avellana)
  - Liguster, immergrün (Ligustrum vulgare atrov.)
  - Liguster (Ligustrum vulgare)
  - Schlehe (Prunus spinosa)
  - Hundsrose (Rosa canina)
  - Salweide (Salix caprea)
  - Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Als Kletterpflanze:
- Waldrebe (Clematis vitalba)
  - Gemeiner Efeu (Hedera helix)
  - Wilder Wein (Parthenocissus quin. engelm.)  
(Parthenocissus tric. Veitchii)

Pflanzen für Ersatzmaßnahmen auf Flurstück 229/13

- Baumartige:
- Feldahorn (Acer campestre)
  - Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)
  - Vogelkirsche (Prunus avium)
  - Zitterpappel (Populus tremula)
  - Stieleiche (Quercus robur)
- Strauchartige:
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
  - Haselnuss (Corylus avellana)
  - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
  - Schlehe (Prunus spinosa)
  - Hundsrose (Rosa canina)
  - Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
  - Liguster (Ligustrum vulgare)



GEMEINDE WOLFEGG		ORTSTEIL WASSERS	
KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG			
GEFERTIGT:		PARKSTRASSE 9, 88212 RAVENSBURG, TEL. 0761/85-380/ FAX 85-555 pl@landrats-ravensburg.de	
LANDRATSAMT RAVENSBURG KREISPLANUNGSAMT		D. BERGER (DIPL.-ING.)	
RAVENSBURG, DEN 30.10.2000/30.03.2001/04.09.2001/04.12.2001 21.01.2002		 DATUM/UNTERSCHRIFT	
ANERKANNT: WOLFEGG, DEN 21.01.2002		 GRÖSCHL (BÜRGERMEISTER) DATUM/UNTERSCHRIFT	
BEARBEITUNGS-NR.:		 NORDEN M : 1:2500	

Diese Klarstellungs- und Ergänzungssatzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Wolfegg vom 21.01.2002 überein. Die Rechtmäßigkeit dieser Satzung wurde mit Erlass vom 28.06.2002 vom Landratsamt Ravensburg bestätigt.  
 Wolfegg, den 03.07.2002



  
 Gröschl, Bürgermeister