

Gemeinde Wolpertswende  
Bebauungsplan "Burgasse-Steigäcker"  
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 33a NatSchG BW (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	18
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	20
5	Hinweise und Zeichenerklärung	24
6	Satzung	35
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	37
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	56
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	66
10	Begründung – Sonstiges	69
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	73
12	Begründung – Bilddokumentation	74
13	Verfahrensvermerke	75

- 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- 1.8 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

- 1.9 **Bundes-Immissions-  
schutzgesetz** (BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

**Allgemeines Wohngebiet 1**

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahingehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 1a und Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Ausnahmsweise können Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**Allgemeines Wohngebiet 2**

Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2

BauNVO wird dahingehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 1a und Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Die die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.3 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 Typenschablonen)
- 2.4 GFZ ..... **Geschossflächenzahl** als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.5 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**  
Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.6 GH .... m ü. NHN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**  
Die maximale Gesamt-Gebäudehöhe (Firsthöhe) über NHN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoss an der höchsten Stelle des Gebäudes mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden; Hauptgebäude mit Terrassengeschoss sind solche, bei denen die Geschossfläche des obersten Geschosses um mind. 33 % kleiner als jedes der darunterliegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschosse ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschosses bleiben unberücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoss handelt) am höchsten Punkt des Firstes
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoss handelt) an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden; Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoss handelt) wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "GH über NHN" liegen, ist eine "effektive GH über NHN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)

## 2.7 WH .... m ü. NHN

### **Maximal zulässige Wandhöhe über NHN**

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NHN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoss an der Oberkante der Attika des zweithöchsten Geschosses; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit; Hauptgebäude mit Terrassengeschoss sind solche, bei denen die Geschossfläche des obersten Geschosses um mind. 33 % kleiner als

jedes der darunterliegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschosse ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschosses bleiben unberücksichtigt.

- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoss handelt) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoss) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoss handelt) an der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NHN" liegen, ist eine "effektive WH über NHN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.8 0

### Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.9



Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)



2.10



Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.11



**Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

Überschreitungen durch Treppenanlagen und barrierefreie Zugänge sowie dazugehörige freitragende Eingangsüberdachungen, die dem direkten Zutritt zum Hauptgebäude dienen, sowie unterirdische Überschreitungen bis max. 1,50 m, sofern diese zur Errichtung einer Tiefgarage dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinweis: Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

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

2.12



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)

2.13

**Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen mit weiteren Bestimmungen zu Nebenanlagen**

In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In einem Bereich von 2,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (befestigte, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmte Fahrbahn bzw. Fußweg) sind ausschließlich folgende oberirdische bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig:

- Zufahrtsrampen zu Tiefgaragen, sofern sie weder die Geländesituation, den Wasserhaushalt des Bodens noch nachbarliche Belange beeinträchtigen.
- Stützkonstruktionen und -mauern für notwendige Geländeänderungen bis zu einer Höhe von 0,60 m über der Höhe des Fahrbahnrandes (Für die Ermittlung des Bezugspunktes ist die

Straßenhöhe (befestigter Fahrbahn- bzw. Fußwegrand) in der kürzesten Entfernung (der Schnittpunkt durch eine lineare Verbindungslinie/Verlängerung zwischen Stützkonstruktion und befestigtem Fahrbahn- bzw. Fußwegrand) maßgebend),

Fernmeldetechnische Nebenanlagen (Mobilfunk) sowie Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind generell unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

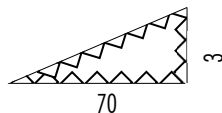
## 2.14 E.../D... Wo

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;** die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

## 2.15

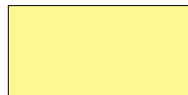


**Sichtflächen für den fließenden Verkehr;** innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

## 2.16



**Verkehrsflächen**


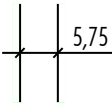

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)




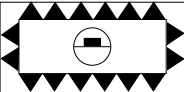
## 2.17



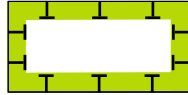
**Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 2.18  Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.19  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.20 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.21 **Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser** Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen sowie Verkehrsflächen) ist im Trennsystem abzuleiten und dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Über die öffentlichen Regenwasserkanäle wird das Regenwasser dem im Norden außerhalb des Geltungsbereichs geplanten Retentionsbereich zugeführt. Hier wird es gespeichert und gedrosselt dem Vorfluter im Osten zugeleitet. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserrückhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten.  
  
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.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.22  Öffentliche **Grünfläche als Spielplatz**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.23  Öffentliche **Grünfläche** als Parkanlage  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.24  Öffentliche **Grünfläche** für die Entwässerung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.25  Private **Grünfläche** ohne bauliche Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.26  **Flächen für Aufschüttungen;**  
In dem gekennzeichneten Bereich ist eine Aufwallung mit Graben in einer Höhe von mindestens 0,40 m gegenüber dem ursprünglichen Gelände zum Schutz vor Hangwasser auszuführen und dauerhaft zu erhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 17 in Verbindung mit Nr. 24 BauGB; Nr. 11.1 PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.27 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zulässig. Die maximal zulässige Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Geländeoberkante.  
Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).  
Der Streuobstbestand auf den öffentlichen Grünflächen im Westen ist zu erhalten und mit zweischüriger Mahd extensiv zu pflegen. Die erste Mahd erfolgt frühestens ab dem 15. Juni, die zweite ab dem 15. August.  
Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.28



**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;**

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- Erhaltung der bestehenden, als zu erhalten festgesetzten Streuobstbäume
- Fachgerechte Pflege und Schnitt der Streuobstbäume
- Zeitnahe Ersatzpflanzung von abgehenden Bäumen mit Hochstammobstbaum

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.29 **Bodenbeläge in den Baugebieten**

In den Baugebieten (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.30



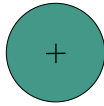
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung** mit folgendem Inhalt:

- Die zur Lüftung der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind auf die der Kreisstraße K7955 abgewandten Gebäudeseiten (Nordosten, Südosten, Südwesten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven, schalldämpfenden, Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die

einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

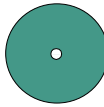
2.31



**Zu pflanzender Baum**, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

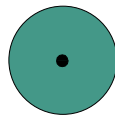
2.32



**Zu pflanzender Baum**, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.33



**Zu erhaltender Baum**; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.34 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- 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 Art. 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

Festgesetzte Pflanzliste:

### **Bäume 1. Wuchsklasse**

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

### **Bäume 2. Wuchsklasse**

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

### **Sträucher**

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

Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### 2.35 Pflanzungen in den Baugebieten (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 600 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- 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 Art. 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

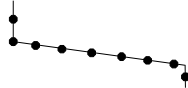
### 2.36 Dachbegrünung

Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 17° sind als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen sowie Flächen für Photovoltaik- und Solaranlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



2.37



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.38



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Burgasse-Steigäcker" der Gemeinde Wolpertswende

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

### 3

## Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 33a NatSchG BW (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die Überplanung eines Streuobstbestandes verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche befindet sich auf der Fl.-Nr. 404/1 (Gemarkung Wolpertswende) und schließt direkt nördlich an den Geltungsbereich an. Sie hat eine Fläche von etwa 3.443 m<sup>2</sup>.

Planskizze



Maßnahmen:

- Entwicklung eines Streuobstbestandes durch Pflanzung regionaltypischer Streuobstsorten innerhalb eines Jahres nach Beginn der Erschließungsarbeiten der Straßen im Verhältnis 2:1 (Neupflanzung mindestens doppelt so vieler Bäume wie durch die Planung verloren gehen)
- Für die Pflanzungen sind Bäume mit der Pflanzqualität "Hochstamm mindestens U 10-12, 2-3xv H200-250, AstH160" zu verwenden. Abgehende Bäume sind innerhalb angemessener Frist zu ersetzen.
- Dauerhafte, fachgerechte Pflege der Streuobstbäume durch regelmäßigen Schnitt
- Extensive Pflege der Wiese (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel; Bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig)

Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni stattfinden, die zweite nicht vor dem 15. August

4.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Burggasse-Steigäcker" der Gemeinde Wolpertswende

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

4.2

### Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Garagen und Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) 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/WD/PD/FD

**Dachformen für Hauptgebäude (alternativ)**; entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach**; zwei im Winkel von  $180^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt;
- **WD: Walmdach**; auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils  $90^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);

- **PD: Pultdach**; eine zu mindestens 75 % nicht versetzte, zusammenhängende Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;
- **FD: Flachdach**; eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung

Zur Einhaltung der jeweiligen Dachform müssen mind. 50 % der gesamten Grundfläche des Baukörpers des jeweiligen Hauptgebäudes von dieser Dachform überdeckt sein. Die Flächen von Dachüberständen werden dabei gewertet. Nicht gewertet werden jedoch die Flächen von

- untergeordneten Verbindungs- bzw. Anbauten,
- Dachaufbauten und Dachaussparungen,
- nicht vollständig geschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Terrassen-Überdachung),
- nur temporär geschlossenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt).

Für die Unterscheidung der Dachformen Satteldach und Pultdach gilt: Bei der Dachform Pultdach müssen mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Bei Hauptgebäuden, die aus mehreren Teil-Baukörpern bestehen, können die o. g. Dachformen kombiniert werden, sofern die einzelnen Teil-Baukörper dabei noch getrennt wahrnehmbar bleiben bzw. nur durch untergeordnete Verbindungsbauten miteinander verbunden sind.

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

#### 4.4 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

<b>SD:</b>	22 – 38 °
<b>WD:</b>	18 - 32 °
<b>PD:</b>	7 - 24 °

FD: 0 - 3°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 4.5 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.

Anlagen auf Flachdächern (0-3° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden. Eine Aufständering thermischer Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Flachdächern ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 0,50 m (Aufständering). Als Dachhaut ist bei Flachdächern der oberste Punkt der Attika zu verstehen.
- und der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) mindestens 1,00 m beträgt.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 4.6 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Dächern mit einer Dachneigung unter 18° sind vollständig zu begrünen.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 4.7 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue 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)

#### 4.8 Stützkonstruktionen in den Baugebieten

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes zum nördlichen Ortsrand (im Bereich der vorgeschlagenen Grundstücke Nr. 1-6 sowie Nr. 25-28) sind nur als Trockenmauern aus Natursteinen zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der offenen Landschaft) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind

- optisch zu gliedern,
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist und
- dauerhaft zu begrünen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

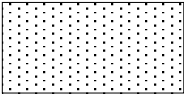
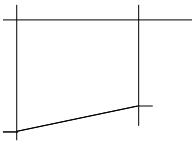
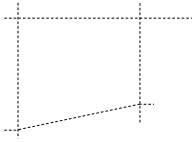

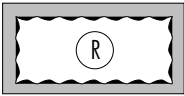

#### 4.9 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in den Baugebieten beträgt (bei der Berechnung ist aufzurunden):

Wohnungsgröße (WoFIV)	Stellplätze hierfür
kleiner 40 m <sup>2</sup>	1,0
40 m <sup>2</sup> bis (kleiner) 60 m <sup>2</sup>	1,5
ab 60 m <sup>2</sup>	2,0

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Gepante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 5.4 Nr. ....;....m<sup>2</sup> **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 5.5 404/1 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.7  **Retentionsbereich** außerhalb des Geltungsbereiches  
In dem Bereich wird Regenwasser des Plangebietes zurückgehalten und gedrosselt dem Vorfluter zugeleitet. Der Bereich wird eingezäunt.
- 5.8  **20-kV-Leitung** innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches  
In dem Bereich befindet sich eine bestehende zu verlegende Leitung der Netze BW GmbH



- 5.9 Begrünung privater Grundstücke**
- Gem. § 9 Abs. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BaWü sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.
- 5.10 Förderung der Artenvielfalt**
- Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).
- Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten werden.
- Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- 5.11 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.
- Die bestehenden bzw. zu erhaltenden Streuobstbestände nördlich des Plangebietes und im südwestlichen Teil im Geltungsbereich sind während der Bauphase durch Aufstellen eines Bauzaunes zu schützen. Die Einrichtung von Materiallagerflächen oder Stellplätzen für Baustellenfahrzeuge ist nicht zulässig.

Bezüglich der Überplanung eines Streuobstbestandes i.S.d. § 33a NatSchG BW wird auf das entsprechende Kapitel in der Abarbeitung der Umweltbelange verwiesen.

## 5.12 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, müssen die Rodung von Gehölzen sowie der Abriss von Bestandsgebäuden zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen erfolgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen Höhlenbäume und damit auch (potenzielle) Quartiere für Höhlenbrüter und Fledermäuse. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind vorsorglich folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen erforderlich, welche vor dem Eingriff in einem maximalen Radius von 500 m um das Plangebiet umzusetzen sind (vgl. Maßnahmenplan im Artenschutzrechtlichen Gutachten):

- Für den Grauschnäpper sind drei Halbhöhlennistkästen an Gebäuden oder Altbäumen im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z.B. Schwegler, Halbhöhle Typ 2H/2HW).
- Für Kohlmeise und Feldsperling sind zwölf Meisennistkästen im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B, mit 32 mm Lochdurchmesser).
- Für den Star sind sechs Starenkobel im räumlichen Zusammenhang anzubringen (z.B. Schwegler Typ 3S).
- Für spaltenbewohnende Fledermausarten sind sechs Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang aufzuhängen (z.B. Schwegler Fledermausflachkasten 1FF).
- Für höhlenbewohnende Fledermausarten sind 13 Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang aufzuhängen (z.B. Schwegler Fledermaushöhle 2FN).
- Die Standorte der Vogel- und Fledermauskästen ist durch eine Fachperson festzulegen und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
- Sofern möglich sollen alle Bäume mit Baumhöhlen bzw. Spalten erhalten oder ggf. als stehendes Totholz umgesetzt werden. Für die Schaffung von "stehendem Totholz" sind gerodete Bäume als senkrechte Stammtorsi mit dicken Seitenaststummeln und einer

Mindesthöhe von 3-4 m Höhe an geeigneten Standorten aufzustellen (Eingraben/ Abspannung) und für mindestens 4-5 Jahre zu erhalten.

- Vorhandene Gehölze sollten so lange wie möglich, d.h. bis zum Beginn der tatsächlichen Ausführung der jeweiligen Baumaßnahme, erhalten werden.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fachgutachten des Büros Sieber vom 10.12.2020.

Die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Maßnahmen können vollständig bereits zu Beginn umgesetzt werden. Sollte dies nicht möglich sein, sind folgende Vorgaben zu beachten:

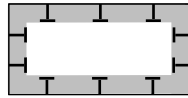
- A) Nachweis von mind. 50% der Vogel- und Fledermauserersatzquartiere bis ein Jahr nach Erschließungsbeginn
- B) Nachweis der restlichen Vogel- und Fledermauserersatzquartiere bis spätestens zwei Jahre nach Erschließungsbeginn.
- C) Die Umsetzung der Maßnahmen M1 und M2 des artenschutzrechtlichen Gutachtens sind der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und mit den Umsetzungsetappen ein Plan vorzulegen, in welchem die realisierten Ersatzquartiere dargestellt sind.

### 5.13 Vorhandene Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz

von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

5.14



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

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

- Anlage einer Streuobstwiese durch die Pflanzung von Obsthochstämmen
- Extensive Pflege der Streuobstwiese und der einzelnen Bäume

5.15 **Empfehlenswerte Obstbaumsorten**

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämmen in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel\*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario\*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen\*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne\*, Kirchensaller Mostbirne\*, Metzger Bratbirne, Palmischbirne\*, Schweizer Wasserbirne\*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnapsplume.

5.17 **Standorte für die Straßenbeleuchtung**

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Wolpertswende behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

5.18 **Bodenschutz**

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung

der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen" des Landratsamtes Ravensburg.

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

Soll bei einem Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 5000 m<sup>2</sup> auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen. Die Inhalte des Bodenschutzkonzepts sind in der DIN 19639 aufgelistet.

Die Einwirkfläche umfasst sämtliche Bauflächen, bei denen Böden beansprucht werden, die zuvor natürliche Bodenfunktionen erfüllen, einschließlich temporär bauzeitlich genutzter Flächen. Im Rahmen des Bebauungsplans ausgewiesene Fläche für Verkehrswege, Retentionsflächen etc., d.h. die Netto-Erschließungsfläche können für eine Flächenabschätzung herangezogen werden. Laut Begründung belaufen sich die Flächen für öffentliche Verkehrsflächen für das Baugebiet bereits auf 8.200 m<sup>2</sup>. Gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG ist für Vorhaben, die auf mindestens 0,5 ha Fläche einwirken, ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.

Des Weiteren soll nach § 3 Abs. 3 LKreiWiG bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben ein Erdmassenausgleich angestrebt werden. Dies gilt in besonderem Maße in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten in Böden nach § 12 Abs. 10 BBodSchV. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Durch planerische Maßnahmen (z.B. Straßenführung, Tiefgaragen, Höhenlage Straße - Gebäude) soll der Flächenverbrauch und der Bodenaushub reduziert werden.

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 abzuschleppen 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 Vorortverwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen.

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.

## 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 Überflutungsschutz (Hangwasser)**

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.

### **5.21 Luftwärmepumpen**

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind die Maßgaben der TA Lärm zu beachten, hieraus ergibt sich, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) einzuhalten sind. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

### **5.22 Barrierefreies Bauen**

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

### **5.23 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.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit. Die Feuerwehr Wolpertswende verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die zuständigen Stützpunktwehren Aulendorf und Weingarten können - aufgrund einer Fahrtzeit  $> 5$  min - das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8m bis 12m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräume, die eine Rettungshöhe  $> 8$  m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

#### 5.24 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).

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öf-



fentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Wolpertswende behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

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

Die Grundstücke werden mit einem Anschluss an das Erdgasnetz versehen. Im Sinne einer schadstoffarmen Energie-Erzeugung sollte von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden.

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

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Inneren Jungmoräne und der Hasenweiler-Formation.

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Wolpertswende behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

## 5.25 Plangenaugigkeit

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 Wolpertswende noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

## 5.26 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze). Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 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 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 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 Wolpertswende den Bebauungsplan "Burggasse-Steigäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Burggasse-Steigäcker" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 02.12.2021.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Burggasse-Steigäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 02.12.2021.

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 02.12.2021 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### **§ 3 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 zu:

- Dachformen
- Dachneigungen für Hauptgebäude
- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- Materialien für die Dachdeckung
- Farben
- Stützkonstruktionen in den Baugebieten

– Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten  
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

### **§5 In-Kraft-Treten**

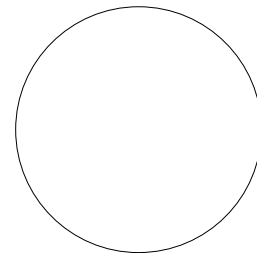
Der Bebauungsplan "Burggasse-Steigäcker" der Gemeinde Wolpertswende und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

### **§6 Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Burggasse-Steigäcker" im Wege der Berichtigung angepasst.

Wolpertswende, den .....

.....  
(Daniel Steiner, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 7.1 Allgemeine Angaben

### 7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Durch den Bebauungsplan "Burggasse-Steigäcker" wird die Umsetzung neuer Wohnbebauung im nördlichen Bereich der Gemeinde Wolpertswende ermöglicht. Im Süden und im Westen schließt sich die Bestandsbebauung der "Aulendorfer Straße" an. Im Osten grenzt die Fläche an bereits bestehende Wohnbebauung der "Herrengasse". Der zu überplanende Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Bereich befindet sich ein Streuobstbestand.
- 7.1.1.2 Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 4,26 ha und umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 400 und 404/1 (jeweils Teilflächen).
- 7.1.1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung dringend benötigter Wohnbauflächen, zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie des Wohnraumbedarfs, der auf Grund von Zuwanderung vorhanden ist.
- 7.1.1.4 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des "Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende" ist die Fläche derzeit als "geplante Wohnbaufläche" (W) sowie "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für einen Teil des Bereiches zu berichtigen.
- 7.1.1.5 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Burggasse-Steigäcker" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.6 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Burggasse-Steigäcker" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### 7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nördlichen Rand des Hauptortes Wolpertswende. Im Süden und Osten grenzt die Fläche an bereits bestehende Wohnbebauung. Im Westen besteht angrenzend an die "Aulendorfer Straße" (K 7955) ebenfalls ein Siedlungsanschluss. Über die "Aulendorfer Straße", welche im Westen das Plangebiet begrenzt, soll über eine neu zu schaffende Einmündung die Erschließung erfolgen. Der zu überplanende Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Bereich befindet sich ein Streuobstbestand. Die Fläche schiebt sich wie ein

"grüner Keil" zwischen die bestehende Wohnbebauung. Durch die Entwicklung der Fläche wird der Siedlungskörper arrondiert.

- 7.1.2.2 Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 374 (Teilfläche), 400 und 404/1 (Teilflächen). Neben den notwendigen Bau- und Erschließungsflächen sowie dem Bau- gebiet dienenden Grünflächen sind Flächen der landschaftsplanerischen Maßnahmen in den Gel- tungsbereich aufgenommen.

## **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.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich im Westen zwei bestehende Gebäude, die als Schuppen bzw. Garage genutzt werden. Diese sollen im Zuge der Umsetzung der Bebauung abge- rissen werden. Im westlichen Bereich befindet sich außerdem ein Streuobstbestand.
- 7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist teilweise ein Gefälle auf. Die Gelände- neigung bewegt sich in einem Bereich um 5 %. Dies trifft hauptsächlich auf die östlichen Bereiche zu. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke sind unproblematisch.

### **7.2.2 Erfordernis der Planung**

- 7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der überwiegend ortsansässigen Bevölkerung sowie des Wohnraumbedarfs, der auf Grund von Zuwanderung vorhanden ist. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemein- deverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken besonders für diesen Ortsteil Wolpertswende registriert. Für die in letzter Zeit entwickelten Baugebiete gab es weit mehr Bewer- bungen als Grundstücke zur Verfügung standen. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Zudem ist die letzte Wohngebietsausweisung in diesem Ortsteil bereits 10 Jahre her und vollständig umgesetzt. Auch die in jüngerer Zeit in Teilorten verwirklichten Bauplätze sind bereits vollständig vergeben. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## 7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.3.1.1 Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden.
- 2.3.1.2 Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohornnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien" Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.

7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

- 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
- 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Wolpertswende als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und

mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.

7.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben - Entwurf zur 2. Anhörung vom 23.10.2020) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach-/ Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.

2.4.1 (Z) 6 Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen sind bei allen Neubebauungen außerhalb von regionalbedeutsamen Wohnungsbauerschwerpunkten folgende Werte der Mindest-Bruttowohndichte einzuhalten:

Zentralörtlichkeit der Gemeinden	Mindest-Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar)	
	Verdichtungsraum u. Randzone	Ländlicher Raum i.e.S.
Oberzentrum	90	-
Mittelzentrum	80	70
Untzentrum	70	60
Kleinzentrum	60	50
Sonstige	50	45

2.5.0 (G) 1 Für die Region ist ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnungsangebot sicherzustellen. Eine soziale Mischung ist anzustreben.

7.2.3.4 Die Planung steht in teilweisen Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben. So soll zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden Innenentwicklung vor Außenentwicklung betrieben und vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Das Plangebiet liegt jedoch im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es erfolgt ein Verbrauch von landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Größenordnung von ca. 4,26 ha. Die betroffenen Landwirte verlieren entsprechend Flächen für die Herstellung landwirtschaftlicher Produkte.

Zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum im Bereich des Hauptortes Wolpertswende ist eine Erweiterung des dortigen Wohnraum-Angebotes erforderlich. Eine Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung zur Bereitstellung des erforderlichen Wohnraumes ist hierbei nicht im erforderlichen Umfang möglich. Zudem ist ein Großteil dieser Fläche bereits als



"Wohnbaufläche in Planung" dargestellt. Die nun überplanten Flächen konnten von der Gemeinde erworben werden, wodurch gesichert werden kann, dass das Entwicklungspotenzial dieser Flächenentwicklung schnell greifen kann. Die Gemeinde hat in diesem Zusammenhang andere bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten und noch nicht umgesetzten Flächen betrachtet. Diese sind momentan aber nicht verfügbar. Insofern stellt der gewählte Standort derzeit die einzige zusammenhängende Fläche dar, um den für eine angemessene Entwicklung des Hauptortes Wolpertswende erforderlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Das Ziel 3.1.9 des LEP (Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden) wird durch die vorliegende Planung wie folgt eingehalten: Der Bebauungsplan entwickelt sich zu großen Teilen aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 01.02.2018, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom am 09.02.2018). Die überplanten Flächen werden hierin größtenteils als "Wohnbaufläche in Planung" sowie als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Da eine größere Fläche erworben werden konnte und dem Bedarf an Baugrundstücken umfänglicher gerecht zu werden, wird der Flächennutzungsplan für den nordöstlichen Bereich des Plangebiets entsprechend werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

- 7.2.3.5 Gemäß dem Fortschreibungsentwurf des Regionalplans hat Wolpertswende zukünftig bei der Ausweisung von Wohngebieten als "sonstige" Gemeinde in einem ländlichen Raum i.e.S. eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern pro Hektar einzuhalten. Dieses zukünftige Ziel wird beim Bebauungsplan "Burggasse Steigäcker" bereits eingehalten. Geplant sind 43 Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser, 3 Bauplätze für Doppelhäuser (6 Doppelhaushälften) sowie 4 Baukörper für Mehrfamilienhäuser. Selbst wenn pro Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte nur von einer Wohneinheit ausgegangen wird und für die Mehrfamilienhäuser die Schaffung von 6 Wohneinheiten pro Gebäude angenommen wird, würden im Gebiet 73 Wohneinheiten entstehen. Bei einer Belegungsdichte von 2,3 EW/Whg. (vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019; Belegungsdichte für Wolpertswende) entspricht dies 168 Einwohnern und damit einer zu erwartenden Mindest-Bruttowohndichte von 45,79 Einwohner je Hektar (bei Berechnung mit ausschließlich innerer Erschließungsfläche sogar bei 49,43).
- 7.2.3.6 Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für den Bereich keine gesonderten Aussagen.
- 7.2.3.7 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 7.2.3.8 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 Die Gemeinde Wolpertswende hat das Plangebiet des Bebauungsplanes "Burggasse-Steigäcker" bei der Entwicklung dringend benötigter Wohnbauflächen favorisiert. Als Wohnbaufläche erscheint der überplante Bereich geeignet, da er eine starke Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur hat und der bestehende Siedlungskörper durch die Planung arrondiert wird. Des Weiteren waren diese Flächen kurzfristig für die Gemeinde verfügbar und sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan größtenteils schon als "Wohnbauflächen in Planung" dargestellt.
- 7.2.4.2 Die Qualität dieses Standortes liegt vor allem in seiner Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur, die bereits Wohnbebauung aufweist sowie die vorhandenen Erschließungsanlagen. Ebenso befinden sich öffentliche Einrichtungen sowie Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) in fußläufiger Entfernung.
- 7.2.4.3 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf Arten- und naturschutzrechtliche Belange und die Starkregen-/Hangwasserproblematik hingewiesen.
- 7.2.4.4 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.
- 7.2.4.5 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum, für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche zeitgemäße Bauformen (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus, Mehrfamilienhaus) verwirklicht werden können.
- Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden, das die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt. Dabei wird auch der Schaffung und der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung getragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) sowie unterschiedliche und zeitgemäße Bauformen zu ermöglichen. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden.
- 7.2.4.6 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen bzw. die landschaftlich und städtebaulich Situation zu beeinträchtigen.
- 7.2.4.7 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist. Es liegen der Gemeinde mehr als 150 Bauplatz-anfragen vor. Pro ausgeschriebenen Bauplatz der in jüngerer Vergangenheit realisierten Bau-gebiete bewarben sich im Durchschnitt 5 Interessenten. Die Zahl der nicht berücksichtigten Bewerber überschreitet bei weitem die Anzahl der aktuell sowie auch in Zukunft verfügbaren Baugrundstücke.

7.2.4.8 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kennnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).

7.2.4.9 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Burggasse-Steigäcker" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- die zulässige Grundfläche liegt bei 9.655 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundfläche und folglich unter 10.000 m<sup>2</sup>.
- bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

7.2.4.10 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Schema-Schnitte zu den einzelnen Gebäudetypen wurden erarbeitet und dienen als Anschauung-Hilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen und der Beteiligung der Bürger.

Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden. Aus dem selben Grund wird auf die Einzeichnung von vorgeschlagenen Baukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.

## 7.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

7.2.5.1 Für die Ausarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet "Burggasse-Steigäcker" wurden dessen Gegebenheiten und Besonderheiten sowie die der Umgebung erhoben und analysiert und ein Entwurf in 2 Alternativen entwickelt, der die verschiedenen Belange (bspw. Wohnbedürfnisse, Ortsbild, Wegebeziehungen) berücksichtigt. Der Schwerpunkt wurde dabei auf eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die angrenzende Wohnbebauung, eine Vielfalt an Grundstücksgößen und die Schaffung von hochwertigen Freiraumstrukturen gelegt.

7.2.5.2 Als Grundlage für die Gestaltung des Baugebiets wurde 2016 zunächst nur für den westlichen Teil ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet. Dieser sieht die Schaffung einer neuen Zufahrt von der

K 7955 ("Aulendorfer Straße") am Ortsausgang von Wolpertswende vor. Die Erschließung im Plangebiet ist über eine Stichstraße mit einer Wendeplatte im östlichen Bereich sowie einem Auslass für eine spätere Erweiterungsmöglichkeit nach Osten geplant. Im Wohngebiet werden verschiedene Gebäudeformen (freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser) vorgesehen. In mehreren Alternativen wurden damals unterschiedliche Verläufe der Erschließungsstraße, Grundstückszuschnitte und Anzahl der Gebäudetypen dargestellt.

7.2.5.3 Im Jahr 2017 erhielt die Gemeinde die Möglichkeit anteilig Flächen des Flurstücks 404/1 zu erwerben, weshalb der städtebauliche Entwurf für den vergrößerten Geltungsbereich nochmals komplett überarbeitet wurde.

7.2.5.4 Die Alternative 1 sieht die Schaffung einer neuen Zufahrt von der K 7955 ("Aulendorfer Straße") am Ortsausgang von Wolpertswende sowie eine im Nachgang realisierbare Einmündung über die "Herrengasse" in die "Segelbacher Straße" vor. Die Erschließung im Plangebiet ist über eine Ringerschließung geplant. Im Wohngebiet werden verschiedene Gebäudeformen (freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser) vorgesehen.

Der Geschosswohnungsbau soll hier im westlichen Teil des Plangebietes angesiedelt werden. Im Süden anschließend verläuft die Erschließungsstraße für das Baugebiet nach Osten mit Fußweg und öffentlichen Parkflächen. Um einen Teil der Streuobstbäume zu erhalten wird südlich dieser Straße eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz vorgesehen, die durch Wegebeziehungen auch mit dem östlichen Teil des Baugebietes und der angrenzenden bestehenden Bebauung verbunden werden soll. Außerdem kann damit der Abstand zu dem südwestlich des Plangebietes angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebes eingehalten werden, von dem Geruchsimmissionen zu erwarten sind. Im neuen, östlichen Teilbereich des Plangebietes soll Einfamilien- und in geringer Anzahl auch Doppelhausbebauung realisiert werden.

Im zentralen Bereich sind weitere Parkflächen, teils gebündelt, teils als Einzelstellplätze dargestellt. Außerdem befindet sich an der Mündung der Erschließungsstraße zur Ringerschließung eine Fläche für eine eventuelle zentrale Wärme-/Energieversorgung. Im Nordosten und damit am tiefsten Punkt außerhalb des Plangebietes soll das Retentionsbecken angesiedelt werden.

Die Streuobstwiese im westlichen Teil Flst.-Nr. 400, welche durch die Bebauung entfällt, soll durch Pflanzungen nördlich des Plangebietes ersetzt werden und somit eine Ortsrandeingrünung bilden. Da diese öffentliche Grünfläche nicht ausschließlich dem Baugebiet dient, wird diese nicht in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Im Südosten ist ein 2m-Streifen als Zukaufsfläche für die Grundstücke der "Herrengasse" vorgesehen. Die Bebaubarkeit für dieser Flächen richtet sich nach der Bebaubarkeit des zukaufenden Grundstückes gemäß § 34 BauGB.

- 7.2.5.5 In Alternative 2 wird der Fokus auf eine verdichtete Bebauung gelegt. So werden auch im östlichen Teil in den beiden südlichen Flächen der Ringerschließung Mehrfamilienhäuser angesiedelt. Innerhalb des nördlichsten Ringes wurden zudem ein Teil der Einfamilien- und Doppelhausbebauung durch Kettenhäuser ersetzt.
- 7.2.5.6 Diese beiden städtebaulichen Entwurfsalternative wurden dem Rat in einer nichtöffentlichen Sitzung vorgestellt, Anschließend fand eine Exkursion in neuere Baugebiete der benachbarten Gemeinden statt, um einen Einblick in Verkehrsführung, Baukörper und Grundstücksgrößen zu erhalten. Es wurde beschlossen, die Alternative 1 weiterzuverfolgen, da dies der Siedlungsstruktur des Ortes mehr entspricht.
- 7.2.5.7 Aufgrund einer Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde bezüglich der Sichtdreiecke an der Einmündung in die Aulendorfer Straße und kleinerer Änderungswünsche der Verwaltung wurde die Alternative 1 final überarbeitet.

Die Erschließungsstraße von der Aulendorfer Straße wurde nun nördlich der Mehrfamilienhäuser geplant, um die geforderten Sichtflächen einzuhalten. Der Fußweg verläuft südlich der Straße, die Parkflächen sind nördlich dazu angeordnet. Durch diesen Tausch der Wohnbaufläche mit Verkehrsfläche wird die Grünfläche mit Spielplatz noch besser für die Bewohner der Geschosswohnungsbauten erreichbar. Um einen guten Grundstückszuschnitt zu erhalten und eine problemlose Entwässerung zu gewährleisten wurde auch die Straßenführung angepasst. Des Weiteren entfielen die Einzelstellplätze, da diese erfahrungsgemäß nur von den direkten Anliegern als private zusätzliche Parkflächen genutzt werden. Da keine zentrale Energieversorgung umgesetzt werden kann, wurden diese Flächen zusätzlich für öffentliche Stellplätze genutzt. Insgesamt können durch die Überarbeitung auf der Fläche des Plangebiets 6 Einfamilienhäuser mehr realisiert werden.

## 7.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

- 7.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Bebauung durch eine ringförmige Struktur nach Norden zu ergänzen und abzurunden. Dabei werden an den maßgeblichen Stellen Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft hin vorgesehen.
- 7.2.6.2 Südlich des Geschosswohnungsbaus ist die Ausbildung einer multifunktionalen Fläche vorgesehen. Dieser dient als Begegnungsbereich für die anliegenden Wohnbaugrundstücke, des gesamten Plangebietes sowie der Bestandsbebauung. Sie wird durch einen eingegliederten Spielplatz ergänzt. Dadurch soll eine Einbindung in die umliegende Siedlungs-Struktur geschaffen werden.
- Neben dem o.g. Kinderspielplatz sind weitere Freiflächen vorgesehen. Sie ergeben sich aus der Notwendigkeit, im nord- und nordwestlichen Bereich Pufferflächen für Hangwasser und Niederschlagswasser der Umgebung bei Starkregenereignisse zu Schaffen.
- 7.2.6.3 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird ein besonderer Stellenwert gelegt. Eine Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung ist bei der überwiegenden Zahl

der Grundstücke möglich. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll.

Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmegewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

## **7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften**

- 7.2.7.1 Für das Plangebiet ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.
- 7.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA<sub>1</sub>) soll vorrangig dem Wohnen dienen. Die Reduzierung von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit soll, fremde Nutzungen sind durch zu geringen Umfang an öffentlichen Stellplätzen nicht gewünscht, der erhöhte Verkehr, der damit verbunden ist, kann zu Fehlentwicklungen führen.
  - Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA<sub>2</sub>) sind sportliche Zwecke nicht zulässig. Die Flächen des Wohngebietes 2 sind Erweiterungsflächen für Bestandsgrundstücke gedacht. Sie sind nicht geeignet, Einrichtungen dieser Nutzungen aufzunehmen.
  - Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) und allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. §§ 14 Abs 1a, Abs. 2 BauNVO. Im Rahmen der konkurrierenden Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung mit dem öffentlichen Interesse einer ausreichenden Mobilfunkversorgung und den Belangen des Post- und Fernmeldewesens kann vorliegend der Ausschluss des Mobilfunkanlagen gerechtfertigt werden. Die Gemeinde beabsichtigt neugeschaffene, sensible Wohnbereiche von Mobilfunkanlagen freizuhalten, sofern die flächendeckende Mobilfunkversorgung gesichert ist. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung

mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge Entsprochen werden. Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs sind Baugebiete vorhanden oder festgesetzt, welche weniger sensibel im Hinblick auf die Errichtung von Mobilfunkanlagen sind. Nachdem seitens eines Mobilfunkbetreibers die Geeignetheit eines solchen Standortes außerhalb des Plangebiets in unmittelbarer Nähe bestätigt wurde, wird die flächendeckende Versorgung der Mobilfunkbenutzer gleichwohl gewährleistet.

- Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO in beiden Gebieten ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren in beiden Gebieten die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA<sub>1</sub>) ausnahmsweise zulässig. Durch die einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektro-Fahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

7.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

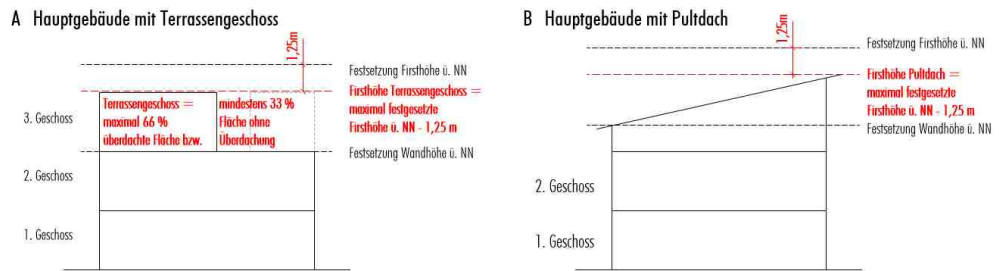
Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für alle Typen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert zwischen 0,32 und 0,40 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete (WA). Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der anschließenden Bebauung und stellen eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar.

- Durch die Festsetzung der Geschossflächenzahl soll das Maß möglicher Geschosswohnungsbauten reduziert werden, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA<sub>1</sub>) verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschossen und ausbaubaren Dachgeschossen errichtet werden können.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.
- Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus und ist eindeutig bestimmt. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Gesamt-Gebäude-Höhe- in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig lesbar. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.



- Bei den festgesetzten Wand- und First-/Gesamthöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Terrassengeschoss, Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach, Hauptgebäuden mit Pultdach und Hauptgebäuden mit Flachdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach und Hauptgebäuden mit Flachdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Terrassengeschoss (A) bzw. Hauptgebäuden mit Pultdach (B) ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger. Für diese beiden Arten ist hier daher ein Schema dargestellt.



- 7.2.7.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1 und 3) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden. Im Bereich des WA<sub>2</sub> ist eine Festsetzung nicht erforderlich, da keine Baugrenzen festgesetzt und demnach keine Hauptbaukörper möglich sind.
- 7.2.7.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Mit der Modifizierung der Festsetzung zur Baugrenze sind auch Überschreitungen durch oberirdische bauliche Anlagen möglich, die dem Zugang zum Hauptgebäude (Treppenanlagen und barrierefreie Zugänge) dienen. Um die Sicherheit bei der Nutzung derselben zu gewährleisten sind zudem zugehörige Überdachungen zulässig. Hierbei erfolgt eine Einschränkung auf freitragenden Bauweise, um Sichtbeeinträchtigungen und damit eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Verkehrs auszuschließen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 der Landesbauordnung (LBO) sind, und nicht überdachte Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungssituation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu den qualifizierten Straßen verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.

- 7.2.7.6 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen, sind überirdische baulichen Anlagen zur Verkehrsfläche nur eingeschränkt zulässig. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).
- 7.2.7.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes sowie des dörflichen Charakters der Gemeinde wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für den gesamten Hauptort infrastrukturelle Einrichtungen kaum vorliegen und nicht geplant sind. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern und in geringem Maß mit kleineren Mehrfamilienhäusern ausgelegt. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen).
- 7.2.7.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.7.9 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

## **7.2.8 Infrastruktur**

- 7.2.8.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bzw. der Flächen für Garagen vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.
- 7.2.8.2 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation bzw. eine Kleinumspannstation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 7.2.8.3 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoffinseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.2.8.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles zu Fuß erreichbar (Kindergarten, Rathaus, Dorfgemeinschaftshaus).

## **7.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 7.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist zunächst über die Einmündung in die "Aulendorfer Straße" und die Fußwegverbindung zur "Segelbacher Straße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Gegebenfalls kann später ein Ausbau über die Herrengasse zur "Segelbacher Straße" erfolgen. Durch weitere Anbindungen über die "Mochenwanger Straße", "Niederweiler Straße" bzw. "Aulendorfer Straße" ist eine Anbindung an die Bundesstraßen 30 und 32 oder auf die A 96 gegeben.
- 7.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im fußläufig erreichbaren Ortskern gegeben.
- 7.2.9.3 Im Einmündungsbereich in die "Aulendorfer Straße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen, Ausrundungen sowie Zufahrts-Verbote zu den Grundstücken gewährleistet.
- 7.2.9.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über ein Wegenetz, das die vorhandene topografische Situation berücksichtigt. Die Haupteerschließungsstraße verläuft von dem Anschluss an die "Aulendorfer Straße" zunächst als Stichstraße, die sich dann in Form einer dreifachen Ringstraße in den östlichen Bereich des Plangebietes fortsetzt. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung. Gleichzeitig sind sie als Stauraum

für den Winterdienst vorgesehen. Sie werden mit einem Unterbau versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren.

Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Der Regelquerschnitt von 5,75 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw ausreichend dimensioniert

- 7.2.9.5 Um die Erschließung des Hinterliegers auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 396/9 sicherzustellen, wird fortführend eine öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Die öffentliche Verkehrsfläche ist ebenfalls als Zufahrt (z.B. für Pflegearbeiten durch den Bauhof) und Wegebeziehung zur öffentlichen Grünfläche für die Bürger vorgesehen.
- 7.2.9.6 Für den Fußgänger besteht die Möglichkeit auf Fußwegen entlang der Geschößwohnungsbauten und dem zentralen Bereich der Ringerschließung von der "Aulendorfer Straße" zur "Segelbacher Straße" und damit zum Ortskern zu gelangen. Die Planung berücksichtigt somit die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. In diesem Zusammenhang soll außerdem eine Fußwegbeziehung innerhalb des im Südwesten des überplanten Bereiches gelegenen Freibereiches zwischen "Aulendorfer Straße" über die private Verkehrsfläche hin zur Ringerschließung geschaffen werden. Für den Fußgänger besteht somit z.B. die Möglichkeit von der Ringerschließungs-Straße zu naturnahen Räumen zu gelangen.
- 7.2.9.7 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

## 7.2.10 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 7.2.10.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der unmittelbar westlich verlaufenden Kreisstraße K7955 ein. In einer schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult GmbH vom 01.03.2021) wurden die zu erwartenden Schallimmissionen gemäß der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) prognostiziert. Die Berechnungen haben ergeben, dass die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet von tags/nachts 55/45 dB(A) entlang der Kreisstraße geringfügig überschritten werden. Während des Tagzeitraumes wird der Orientierungswert von 55 dB(A) bis zu einem Abstand von 10 m zur Fahrbahnmitte überschritten. Während der Nachtzeit wird der Orientierungswert von 45 dB(A) bis zu einem Abstand von 12 m überschritten. An den geplanten Baugrenzen ist mit Beurteilungspegeln von 56 dB(A) tagsüber und 46 dB(A) nachts zu rechnen. Dies entspricht jeweils einer Überschreitung der Orientierungswerte von 1 dB(A).

Der damit einhergehende Konflikt wird durch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen gelöst. Eine aktive Lärmschutzmaßnahme wird aufgrund der nur geringfügigen Überschreitung von

1 dB(A) nicht umgesetzt. Im Bebauungsplan sind Orientierungsaufgaben von zur Lüftung von Aufenthaltsräumen erforderlichen Fensteröffnungen enthalten.

Des Weiteren wirken auf das Plangebiet die Gewerbelärmimmissionen des westlich gelegenen Gewerbegebietes "Hohe Stauden" sowie der bestehenden Gewerbebetriebe außerhalb des Gewerbegebietes ein. Diese wurden in der o.g. schalltechnischen Untersuchung gemäß der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt. Die Berechnungen haben ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet von tags/nachts 55/40 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten werden.

Die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind somit im Planungsgebiet durch die vorgenannten Maßnahmen gewährleistet.

7.2.10.2 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.

7.2.10.3 Auf das Plangebiet wirken die Geruchsmissionen der nordwestlich und südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe ein. In einer Prognoseberechnung (iMa vom 15.06.2016) wurden die zu erwartenden Geruchsmissionen ermittelt. Im Bereich der Baugrenzen wird der für Wohngebiete geltende Immissionswert der Geruchsmissions-Richtlinie von 10 % unterschritten.

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

## 7.2.11 Wasserwirtschaft

7.2.11.1 Die Entwässerung erfolgt in einem modifizierten Trennsystem.

7.2.11.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Mittleres Schussental zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.2.11.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle in das geplante Retentionsbecken im Nordosten außerhalb des Geltungsbereiches eingeleitet. Von dort wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet, der auch den gedrosselten Abfluss des Retentionsbeckens des Gewerbegebietes "Hohe Stauden" in Richtung Osten in den Krummensbach einleitet.

7.2.11.4 Bei der Planung und der Bemessung des Retentionsbeckens und der Drossel wurde darauf geachtet, dass der Abfluss des neuen Retentionsbeckens nicht größer ist als der bisherige Abfluss aus dem natürlichen Gebiet. Somit wird bei starken bis sehr starken Regenereignissen der Spitzen-Abfluss aufgrund der begrenzten Drosselmenge sogar deutlich geringer als bisher. Parallel plant die Gemeinde derzeit die Erneuerung und Vergrößerung der gesamten Regenwasserableitung bis hinter die Hofstelle auf der Flst.-Nr. 235/1 ("Segelbacher Straße").

- 7.2.11.5 Das bei Starkregen von den westlich und nordwestlich liegenden Hängen abfließende Wasser wird durch eine kleine Aufschüttung im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Westen und Nordwesten aufgefangen, so dass es nicht zu Überflutungsproblemen auf den angrenzenden Grundstücken kommen kann. Soweit wie möglich wird das Hangwasser oberhalb der Aufschüttung gesammelt und um das Gebiet herumgeleitet. Wo eine oberflächliche Ableitung nicht möglich ist, wird das Wasser über einen Anschluss an den Regenwasserkanal in den Retentionsbereich abgeleitet. Im Verlauf des Erdwalls zum Abfangen des Oberflächenwassers sind in der Planung mehrere Einlaufbauwerke vorgesehen, die den Großteil des gesammelten Wassers in die Regenwasserkanalisation einleiten und somit dem Retentionsbecken zuführen. Die Wassermenge aus dem Außengebiet ist in der Bemessung der Regenwasserkanäle und dem Retentionsbeckens berücksichtigt. Somit wird eine Benachteiligung auf nachfolgende Bebauungen ausgeschlossen.
- 7.2.11.6 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 7.2.11.7 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserhältnisse vorliegen.

## **7.2.12 Geologie**

- 7.2.12.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 7.2.12.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

## **7.2.13 Gebäudetypen**

- 7.2.13.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- Typ 1 ist am Rand und im zentralen Teil der Planung vorgesehen. Er kann als Einzelhaus mit bis zu 2 Wohnungen genutzt werden. Durch die stark begrenzte zulässige Grundflächenzahl von 0,32 fügt er sich in den Übergangsbereich zu den nach Norden anschließenden Freiflächen bzw. zur östlich und südlich angrenzenden Bestandsbebauung ein. Typ 1 ist als Einfamilienhaus in 2-geschossiger Bauweise konzipiert. Diesem Typ zugeordneten Grundstücke besitzen eine überdurchschnittliche Wohnqualität.

- Typ 2 verkörpert den kompakten, flächensparenden und flexiblen Typ als Einzelhausbebauung mit bis zu 2 Wohnungen bzw. Doppelhaus mit bis zu 4 Wohnungen. Die zulässige Grundflächenzahl bei Typ 2 beträgt 0,32 um die Flächenversiegelung und Gebäudedimensionierung für diese vergleichsweise großen Grundstückspartellen zu begrenzen.
- Typ 3 ist insbesondere westlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen. Er verkörpert den kompakten, flächensparenden und flexiblen Typ als Einzelhäuser in Form von Geschosswohnungsbauten mit bis zu sechs Wohnungen. Für je 2 Gebäude des Typs 3 ist eine gemeinsame Tiefgarage sinnvoll. Die zulässige Grundflächenzahl des Typ 3 liegt bei 0,40 und die Geschossflächenzahl bei 1,00. Unter bestimmten Umständen ist die Aufteilung des Grundstückes in zwei Einzelgrundstücke zur Bebauung mit jeweils einem Einzelhaus dieses Typs möglich.

**8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a 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 nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Burggasse-Steigäcker" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

8.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist grundsätzlich nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Burggasse-Steigäcker" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit im Regelfall nicht erforderlich.

**8.1.3 Abarbeitung des Themas Streuobst**

8.1.3.1 Durch die vorliegende Planung wird eine nach § 33a NatSchG BW geschützte Streuobstwiese teilweise überplant, so dass für diesen Teilbereich ein naturschutzfachlicher Ausgleich vorgenommen wird.

8.1.3.2 Die bisherige Streuobstwiese im Gewann "Burggasse" hat eine Fläche von rund 1,6 ha. Der größte Teil des Bestandes liegt nördlich des Plangebietes. Im südlichen Bereich der Fl.-Nr. 400 befinden sich jedoch neun Bäume, die in Zukunft im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes liegen und damit voraussichtlich entfallen. Die zwei südlichsten Reihen Streuobstbäume befinden sich im Bereich einer öffentlichen Grünfläche und sind als zu erhalten festgesetzt. Diese Bäume bleiben daher bestehen, verlieren jedoch einen Teil ihrer Funktion im Biotopverbund, da sie von dem nördlichen Teil der Streuobstwiese durch eine Häuserzeile getrennt werden.

8.1.3.3 Als Ausgleichsmaßnahme nach § 33a Abs. 2 NatSchG BW ist die Anlage einer neuen Streuobstwiese im direkten räumlichen Zusammenhang vorgesehen. Die Fläche schließt direkt im Norden an das Plangebiet (Gewann "Steigäcker") an und hat eine Größe von ca. 3.443 m<sup>2</sup>. Hier sind zum Ausgleich neue Obsthochstämme zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen, die Fläche selbst ist dabei als extensives Grünland zu entwickeln. Konkret werden folgende Maßnahmen vorgesehen:



- Entwicklung eines Streuobstbestandes durch Pflanzung regionaltypischer Streuobstsorten innerhalb eines Jahres nach Beginn der Erschließungsarbeiten der Straßen im Verhältnis 2:1 (Neupflanzung mindestens doppelt so vieler Bäume wie durch die Planung verloren gehen). Der Abstand zwischen den einzelnen Bäumen beträgt jeweils etwa 10 m.
- Für die Pflanzungen sind Bäume mit der Pflanzqualität "Hochstamm mindestens U 10-12, 2-3xv H200-250, AstH160" zu verwenden. Abgehende Bäume sind innerhalb angemessener Frist zu ersetzen.
- Dauerhafte, fachgerechte Pflege der Streuobstbäume durch regelmäßigen Schnitt
- Extensive Pflege der Wiese (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel; Bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig). Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni stattfinden, die zweite nicht vor dem 15. August.
- Zusätzlich sind die zu erhaltenden Bäume im Geltungsbereich und der verbleibende Streuobstbestand außerhalb des Plangebietes während der Bauphase durch einen unverrückbaren Bauzaun zu sichern. Die Anlage von Materiallagern oder Fahrzeugplätzen ist in diesen Bereichen zu unterlassen.

8.1.3.4 Durch die oben aufgeführten Maßnahmen wird der Verlust eines Teils des Streuobstbestandes (neun Bäume) im Bereich "Burggasse" ausgeglichen. Die neue Streuobstwiese liegt in direktem räumlichem Zusammenhang mit dem durch die Planung beeinträchtigten Bestand. Weiterhin dient sie der Eingrünung des Baugebietes in Richtung Norden und hilft somit dabei, den Biotopverbund mittlerer Standorte zu stärken. Zusätzlich sollte in diesem Bereich mindestens ein Teil der im artenschutzrechtlichen Fachgutachten (Büro Sieber, Fassung vom 10.12.2020) genannten Maßnahmen (Anbringen von Nistkästen und Fledermauskästen, Platzierung von Stammtorsi) durchgeführt werden. So kann im Bereich der Ausgleichsfläche noch während sich der eigentliche Streuobstbestand etabliert ein ausreichendes Angebot an Nisthilfen und Quartieren für Fledermäuse gewährleistet werden. Desweiteren wird auch der im Südwesten des Plangebietes verbleibende Streuobstbestand nicht vollkommen von den weiter nördlich gelegenen Flächen abgeschnitten. Nördlich der zu erhaltenden Bäume wird Geschosswohnungsbau angesiedelt, zwischen den einzelnen Häusern verbleiben jedoch Lücken in Richtung Norden. Zudem sind die privaten Baugrundstücke mit einer Mindestanzahl heimische Gehölze zu bepflanzen, die ebenfalls eine Überbrückung nach Norden darstellen. Insgesamt kann die Beeinträchtigung des Biotopverbundes mit den beschriebenen Maßnahmen daher auf ein Minimum reduziert werden.

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

### 8.2.1 Bestandsaufnahme

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Hauptortes Wolpertswende. Es grenzt im Westen an Wohnbebauung entlang der Aulendorfer Straße und das Gewerbegebiet "Hohe Stauden", im Süden an landwirtschaftliche Hofstellen und Wohnbebauung und im Osten an weitere bestehende Wohnbebauung entlang der Herrengasse an. Nördlich des überplanten Bereiches schließt die freie Landschaft an. Diese Flächen werden wie auch das Plangebiet selbst landwirtschaftlich genutzt (Grünland und Acker).

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im südlichen Plangebiet selbst besteht im Moment ein relativ intensiv genutztes Grünland. Im Nordosten handelt es sich um einen Acker, im Nordwesten und Westen um eine Streuobstwiese. Die Streuobstwiese besteht aus unregelmäßig erhaltenen Hochstammobstbäumen, die auf Grund ihres teilweise hohen Alters stellenweise Höhlen und Totholz aufweisen. Darunter findet sich eine mäßig artenreiche Fettwiese, die durch Mahd und vermutlich Beweidung bewirtschaftet wird.

Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet zunächst im Jahr 2015 und erneut im Jahr 2018 mehrfach durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten des Büro Sieber vom 10.12.2020). Dabei fanden sich mögliche Tagesquartiere für Fledermäuse in zahlreichen Höhlenbäumen, insgesamt wurden 10 verschiedene Fledermausarten nachgewiesen. Weiter wurden insgesamt 22 Vogelarten im Plangebiet angetroffen, darunter einige wertgebende Arten, die das Gebiet als Brutlebensraum oder Nahrungshabitat nutzen.

Die Streuobstwiese im westlichen Plangebiet wird als Kernfläche im Biotopverbund mittlerer Standorte dargestellt. Nördlich im Plangebiet verläuft von dort ein 500 m Suchraum zu einer Streuobstwiese nordöstlich des Geltungsbereiches. Im Süden liegt ein Kernraum umgeben von einem 500 m Suchraum, der von der Streuobstwiese im Plangebiet zur Fl.-Nr. 404/16 südlich des Geltungsbereiches führt, die ebenfalls als Kernfläche des Biotopverbundes geführt wird, obwohl sich darauf lediglich ein Baum befindet; der Rest dieser Kernfläche wird als Intensivgrünland genutzt. Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind im Bereich des Grünlandes und auf dem Acker im Plangebiet keine für den Biotopverbund geeigneten Strukturen vorhanden, die Durchquerung des Plangebietes ist für flugunfähige Tiere derzeit aber ohne Hindernisse möglich.

8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): In etwa 680 m westlich liegt das Vogelschutzgebiet "Blitzenreuter Seenplatte mit Altshäuser Weiher" (Nr. 8123-441). Etwa 840 m südlich/westlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet "Feuchtgebiete um Altshäuser" (Nr. 8023-341). Das nächste gem. § 33 NatSchG kartierte Biotop liegt etwa 250 m südwestlich ("Feldhecke westlich Wolpertswende", Nr. 1-8123-436-8016). Weitere Schutzgebiete oder Biotop 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 zum Bodensee-Jungmoränenland. Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von glazialen Sedimenten geprägt. Im Osten handelt es sich dabei um Ablagerungen der Hasenweiler-Formation, die aus Diamikten, Schottern, Sanden und Feinsedimenten aus dem Eisvorstoß des Rheingletschers zur Inneren Jungendmoräne und dem späteren Eiszerfall entstand. Das westliche Plangebiet ist eine Innere Jungendmoräne, die sich als Endmoränenwall des jüngsten Eisvorstoßes aus Diamikten, Kiesen, Sanden und Feinsedimenten, alle nur selten gestaucht, darstellt. Aus den anstehenden Ablagerungen im Osten haben sich pseudovergleyte Parabraunerden entwickelt, im Westen haben sich überwiegend Parabraunerden aus schluffig-sandigen Beckensedimenten gebildet. Die Böden sind nahezu vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (kleinflächig Bebauung (Scheune); großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln; Bodenumbruch und Einsaat). Auf Grund der derzeitigen Acker- bzw. Grünlandnutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. 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. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen. Da das Gelände im Plangebiet nach Nordwesten ansteigt, kann es bei Starkregenereignissen in den steileren Bereichen zu einem oberflächlichen Abfluss von Hangwasser kommen.
- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion; die Obstbäume tragen zur Frischluftbildung bei. Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet, westlich des Geltungsbereiches liegt ein kleines Gewerbegebiet, von dem allerdings ebenso keine relevanten Schadstoffemissionen ausgehen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Die Luftqualität im Plangebiet kann von den Geruchs-Emissionen, die von den landwirtschaftlichen Hofstellen südlich und westlich des Plangebietes ausgehen, geringfügig beeinträchtigt werden. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen. Da die umliegende Bebauung überwiegend 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): Das Plangebiet gehört zum glazial geprägten Oberschwäbischen Hügelland, das zu der von glazialen Becken, Seen und Mooren durchsetzten Jungmoränenlandschaft des Voralpinen Hügellandes gehört. Das westliche Plangebiet, insbesondere die Hügelkuppe, sind von Osten her gut einsehbar. Beim Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen in nördlicher Ortsrandlage des Hauptortes Wolpertswende. Die Fläche weist ein leichtes Gefälle Richtung Südosten auf und ist in der östlichen Hälfte auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzungen strukturarm. Im Westen befindet sich eine strukturreiche Streuobstwiese. Die Wege und kleinen Straßen um das Plangebiet dienen der Naherholung. Wegen der Ortsrandlage, des bewegten Reliefs und der sich in den höheren Bereichen bietenden Ausblicke sowie wegen der vorhandenen Obstbäume ist die landschaftliche Lage des Gebietes sehr attraktiv. Im Süden, Osten und Westen schließt der überplante Bereich an bestehende Wohnbebauung an. Das Plangebiet ist von den angrenzenden Häusern sowie von der freien Landschaft im Norden her gut einsehbar und auf Grund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.

## 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 Ackers und Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Teile der Streuobstbäume und weitere Gehölze im Plangebiet werden gefällt. Für die Arten der im Gebiet und angrenzend daran bestehenden Streuobstbestände kann es vor allem für flugunfähige Tiere u.U. zu Zerschneidungseffekten kommen, da die bisher offenen Bereiche zwischen den Streuobstbeständen bebaut und damit für manche Tierarten weniger durchlässig werden. Im Norden können die vorkommenden Arten von der westlich liegenden Streuobstwiese über die am Ortsrand geplanten Obstbäume in Richtung Osten (Kernfläche Biotopverbund) wandern, so dass hier die Vernetzungsfunktion voraussichtlich verbessert wird. Es konnten keine Wochenstubenquartiere nachgewiesen werden. Um einen Quartierverlust zu verhindern sind als artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme vor der Fällung der Gehölze Flachkästen und Fledermaushöhlen im räumlichen Zusammenhang zu installieren. Zur Vermeidung der Tötung von Individuen sind Gehölzfällungen im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vorzunehmen. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population lässt sich auf Grund des Fehlens von Wochenstuben oder Winterquartieren nicht ableiten. Durch den Eingriff gehen Brutstätten und Nahrungshabitate europäischer Vogelarten verloren. Insbesondere sind für den Verlust an Brutplätzen für Höhlen- und Nischenbrüter Ersatzmaßnahmen umzusetzen und weitere Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Durch den derzeit geplanten Erhalt zahlreicher Obstbäume und die vorgesehene Neupflanzung ist davon auszugehen, dass sich die Habitateigenschaften für die meist siedlungstypischen Arten nicht signifikant verschlechtern werden. Um den Kronen- und Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume während der Bauphase zu schützen, sollen die Bereiche während der Bauphase großzügig eingezäunt werden.

- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den Natura 2000-Gebieten "Feuchtgebiete um Altshausen" (FFH-Gebietsnr. 8023-341) und "Blitzenreuter Seenplatte mit Altshausener Weiher" (SPA-Gebietsnr. 8123-441) durchgeführt. Bei Berücksichtigung der ohnehin im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der genannten Natura 2000-Gebiete nicht zu erwarten (siehe Natura 2000-Vorprüfung der Sieber Consult GmbH vom 01.03.2021). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Auf Grund der Entfernung, die zu dem o.g. Biotop besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, ist das Biotop 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. Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren, auf Grund der Größe des Vorhabens ist der Eingriff insgesamt als erheblich zu bezeichnen. Durch die Bebauung wird die südlich des Plangebietes liegende landwirtschaftliche Fläche isoliert und kann dadurch nicht mehr im bisherigen Umfang genutzt werden. Das Erfordernis der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ergibt sich aus dem Mangel an vorhandenen Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für Wolpertswende lässt sich zwar feststellen, dass noch innerörtliche Freiflächen zur Verfügung stehen, sich diese aber größtenteils weder im Eigentum der Gemeinde befinden noch kurz- oder mittelfristig eine Erwerbsmöglichkeit durch die Gemeinde besteht. Zudem sollen gezielt innerörtliche Grünflächen freigehalten werden, um den Charakter des Ortsteiles beizubehalten und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Der vorliegende überplante Bereich ergibt sich überwiegend aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolpertswende.

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Es wird empfohlen bereits zu Beginn der

Planung ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept zu erstellen. Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamem, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe soll unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten"), die bei der Bauausführung einzuhalten sind. Unter Punkt 5.17 finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen des Landratsamtes Ravensburg.

- 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. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund des geplanten Entwässerungskonzeptes nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Das aus Nordwesten zufließende, oberflächliche Hangwasser wird durch einen kleinen Wall abgehalten und abgeleitet, wobei es nach Möglichkeit bereits versickert wird. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in ein neu zu errichtendes Retentionsbecken im Nordosten außerhalb des Plangebietes eingeleitet werden. Von dort wird es gedrosselt über einen Regenwasserkanal nach Osten in den Krummensbach eingeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Mittleres Schussental zugeführt.
- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Rodung von Teilen der im Plangebiet bestehenden Gehölze entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung dieser Bäume, was durch die Neupflanzungen in räumlicher Nähe jedoch weitestgehend kompensiert wird. Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche und der überwiegend kleinteiligen Bebauung der Umgebung sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Durch den Einbau von Kleinf Feuerungsanlagen entstehen in geringem Umfang

Stickoxide und CO<sub>2</sub>. Der Anliegerverkehr und damit einhergehende Abgase werden geringfügig zunehmen. Durch die Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung kommt es nicht mehr zu Staub- und Lärmemissionen aus dem Plangebiet in die umliegenden Wohngebiete.

- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Bebauung findet in einem gut einsehbaren Bereich statt, liegt jedoch zwischen bestehender Bebauung im Osten und Westen und verlagert damit den nördlichen Ortsrand nicht weiter in die freie Landschaft hinaus. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünflächen bzw. Streuobstbestände). Die erhaltene Obstwiese trägt weiterhin zu einer kulturlandschaftstypischen Eingrünung des neuen Baugebietes bei. Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche 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 Entlang des nordwestlichen Plangebietes wird eine Grünfläche festgesetzt, die der Anlage eines Walls zum Schutz vor Hangwasser dient.
- 8.2.3.3 Im südwestlichen Teil des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche als Parkfläche festgesetzt. Diese dient dazu vorhandene Gehölzstrukturen zu erhalten und eine attraktive Grünzone zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung zu schaffen. Der westliche Teil der Grünfläche wird zur Bereitstellung eines Spielplatzes festgesetzt.
- 8.2.3.4 Um den wertvollen Bestand der Streuobstwiese zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, werden Bäume als zu erhalten festgesetzt.
- 8.2.3.5 Durch die Festsetzung, dass pro 600 m<sup>2</sup> angefangener privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.
- 8.2.3.6 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. 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.
- 8.2.3.7 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.
- 8.2.3.8 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, nur Hecken aus Laubgehölzen zugelassen.
- 8.2.3.9 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.
- 8.2.3.10 Für Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 17° ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabfluss-Spitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.



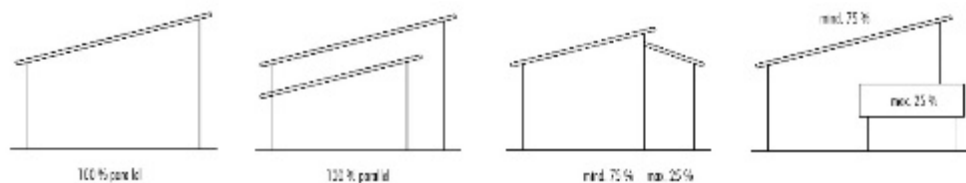
- 8.2.3.11 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 8.2.3.12 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.
- 8.2.3.13 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.
- 8.2.3.14 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.
- 8.2.3.15 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 8.2.3.16 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.
- 8.2.3.17 Zur Förderung der Artenvielfalt sollten Privatgärten möglichst strukturreich gestaltet werden.

## 9.1 Örtliche Bauvorschriften

### 9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.1.1 Für die Typen 1-3 sind Vorschriften getroffen, die die Umsetzung eines breiten Spektrums an Dachformen, wie Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdach ermöglichen. Die bestehenden Gebäude im südlich angrenzenden Bereich weisen überwiegend Satteldächer auf. Auf Grund der zulässigen Nutzungen in dem Gebiet sowie der Nachfrage nach zeitgemäßen Bauformen ist es jedoch sinnvoll, ein breiteres Spektrum an Dachformen zuzulassen, Befreiungen zu vermeiden und durch entsprechende Festsetzungen gleichzeitig Fehlentwicklungen bei der Umsetzung dieser Dachformen auszuschließen. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppelhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



- 9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Die Regelung der Dachneigung bezieht sich auch auf Terrassengeschosse, da diese ebenfalls andere Dachformen, wie z.B. ein Pultdach, haben können.

- 9.1.1.3 Die Vorschrift zur Aufständering von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern soll grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständeringswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Flachdächern.
- 9.1.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Gesamt-Gebäudehöhe ausreichend.
- 9.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Andererseits lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Des Weiteren sind Flachdächer und Pultdächer bis 17° vollständig zu begrünen. Aus städtebaulicher Sicht ist dies notwendig, damit die Bewohner des angrenzenden Baugebietes vor einer kahlen Flach- und Pultdachlandschaft geschützt werden.

## **9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)**

- 9.1.2.1 Aufgrund der Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen vor Ort werden Geländeänderungen erforderlich sein, um ein Einfügen der Gebäude in die Situation vor Ort zu ermöglichen. Um der Bauherrenschaft eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu lassen, wird auf eine Regelung der Geländeänderung zusätzlich zu den gesetzlichen Vorschriften der Landebauordnung und des Nachbarschaftsrechtes verzichtet.
- 9.1.2.2 Um einen fließenden Übergang zur offenen Landschaft zu gewährleisten und massive Stützkonstruktionen am Ortsrand zu verhindern, werden für den nördlichen Bereich des Baugebietes (im Bereich der vorgeschlagenen Grundstücke Nr. 1-6 sowie Nr. 25-28) nähere Vorgaben getroffen. Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Stützkonstruktionen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen und dauerhaft zu begrünen. Das heißt, die Zwischenräume der Trockensteinmauern sind mit dafür geeigneten Pflanzen zu bepflanzen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Jahreszeitliche Schwankungen der Begrünung, z.B. durch Entlaubung, sind zulässig.

## **9.2 Sonstige Regelungen**

### **9.2.1 Stellplätze und Garagen**

- 9.2.1.1 Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch

einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen, hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht. Die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hohen Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. 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.

## 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 Die Gemeinde beabsichtigt, die Flächen des Baugebietes in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

### 10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind 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). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

## 10.2 Erschließungsrelevante Daten

### 10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 4,05 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	2,88	71,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,81	20,0 %
Öffentliche Grünflächen	0,36	8,9 %

10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 19,1 % (exklusiv Gehwege, Auslässe, Begleitgrün und Stellplätze)

10.2.1.4 Voraussichtliche Mindest-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 73

10.2.1.5 Voraussichtliche Maximal-Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 122

- 10.2.1.6 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: max. 65/ min. 39
- 10.2.1.7 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,3): max. 281/min. 168

## 10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserzweckverband Mittleres Schussental, Berg
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgungsverband Schussen-Rotachtal, Berg
- 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: Netze BW GmbH, Biberach
- 10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg
- 10.2.2.6 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Verkehrsflächen	€	1.087.000,-
Abwasserleitungen und Hausanschlüsse	€	584.000,-
<b>Gesamt</b>	<b>€</b>	<b>1.671.000,-</b>

- 10.2.2.7 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

## 10.3 Zusätzliche Informationen

### 10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Wolpertswende beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 01.07.2021) 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 19.07.2021 enthalten):

- Ergänzung einer Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zum Erhalt der Streuobstbäume im Südwesten des Plangebietes
- Konkretisierung der Maßnahmen zum Ausgleich für den Streuobstbestand
- Herausnahme der öffentlichen Grünflächen im Nordosten und des Retentionsbeckens aus dem Geltungsbereich und hinweisliche Aufnahme des Retentionsbeckens
- Neuordnung der bislang als privat festgesetzten Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche als Fußweg
- Anpassung und Ergänzungen von Hinweisen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Wolpertswende beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 14.09.2021) 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 18.10.2021 enthalten):

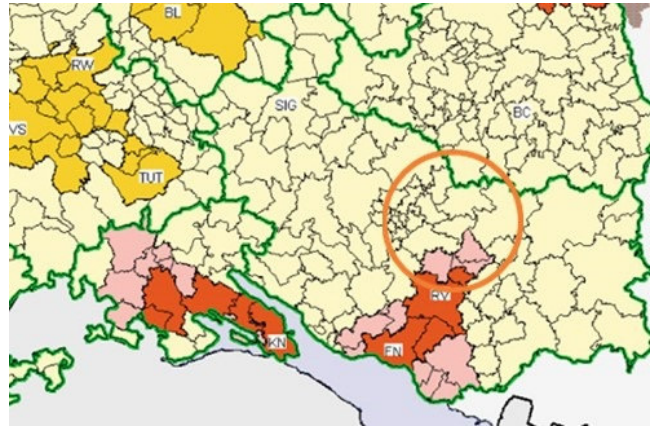
- Aktualisierung des Verweises auf die Baunutzungsverordnung
- Neuordnung als öffentliche Verkehrsfläche der bislang als öffentliche Verkehrsfläche als Fußweg festgesetzten Erschließungsstraße sowie der Wegfall der 32 m<sup>2</sup> großen Fläche als Allgemeines Wohngebiet 2 im südlichen Anschluss daran
- Aufnahme eines Hinweises zur "20-kV-Leitung"
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.3.1.3 Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Wolpertswende beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 02.12.2021) 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 13.12.2021 enthalten):

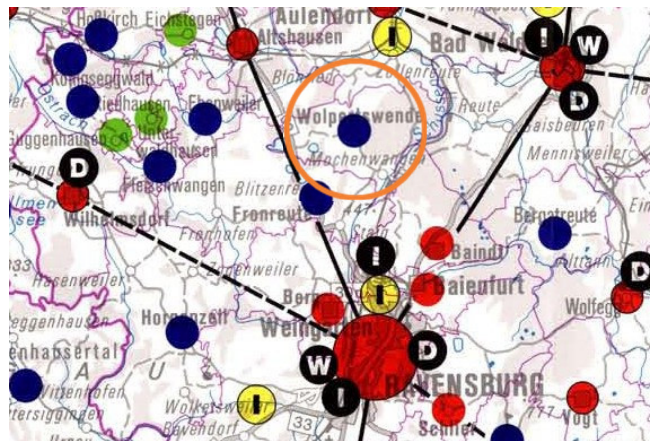
- Ergänzung des Hinweises zum Artenschutz
- Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Redaktionelle Änderungen im Plan- und Textteil



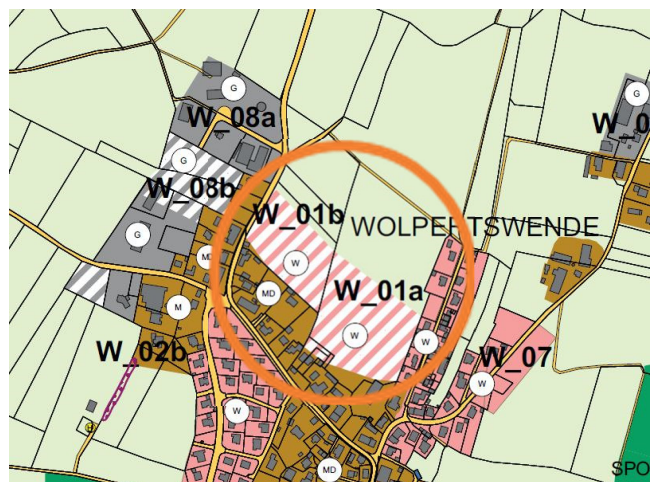
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Karte "Siedlung"; Ausweisung der Stadt als Siedlungsbereich; Festlegung als "Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Wohnbauflächen (W) in Planung und Fläche für die Landwirtschaft



Blick von Westen auf den südöstlichen Teil des Plangebietes



Blick von Westen auf den nordöstlichen Teil des Plangebietes



Blick von Nordosten auf den westlichen Teil des Plangebietes; teilweiser Erhalt des Streuobstbestandes in geplanter öffentlicher Grünfläche, bei Entfall sind Ersatzpflanzungen nördlich des Plangebietes angedacht



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 21.10.2019. Der Beschluss wurde am 25.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

**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. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 25.10.2019).

Die öffentlichen Auslegungen fanden in der Zeit vom 03.05.2021 bis 07.06.2021 (Billigungsbeschluss vom 19.04.2021; Entwurfsfassung vom 01.03.2021; Bekanntmachung am 23.04.2021) sowie vom 02.08.2021 bis 03.09.2021 (Billigungsbeschluss vom 19.07.2021; Entwurfsfassung vom 01.07.2021; Bekanntmachung am 23.07.2021) und vom 02.11.2021 bis 16.11.2021 (Billigungsbeschluss vom 18.10.2021; Entwurfsfassung vom 14.09.2021; Bekanntmachung am 22.10.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

**13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 07.01.2020. unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 20.04.2021 (Entwurfsfassung vom 01.03.2021; Billigungsbeschluss vom 19.04.2021) sowie vom 22.07.2021 (Entwurfsfassung vom 01.07.2021; Billigungsbeschluss vom 19.07.2021) und vom 25.10.2021 (Entwurfsfassung vom 18.10.2021; Billigungsbeschluss vom 14.09.2021) jeweils zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 13.12.2021 über die Entwurfsfassung vom 02.12.2021.

Wolpertswende, den .....  
(Daniel Steiner, Bürgermeister)

#### 13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Burggasse-Steigäcker" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 02.12.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 13.12.2021 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Wolpertswende, den .....  
(Daniel Steiner, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Burggasse-Steigäcker" 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.

Wolpertswende, den .....  
(Daniel Steiner, Bürgermeister)

#### 13.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolpertswende wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes "Burggasse-Steigäcker" im Wege der Berichtigung angepasst.

Wolpertswende, den .....  
(Daniel Steiner, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 01.03.2021  
Plan geändert am: 01.07.2021  
Plan geändert am: 14.09.2021  
Plan geändert am: 02.12.2021

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

Projektkoordination	Dipl.-Biologe R. Zahner
Stadtplanung und Projektleitung	B.A. Geogr. K. Hofmann
Landschaftsplanung	B. Sc. D. Clausen
Immissionsschutz	Dipl.-Ing. D. Wolf
Artenschutz	Dipl.-Biologe S. Böhm

Verfasser:

.....

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

(i.A. B.A. Geogr. K. Hofmann)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen trägt die Unterschrift des Planers.