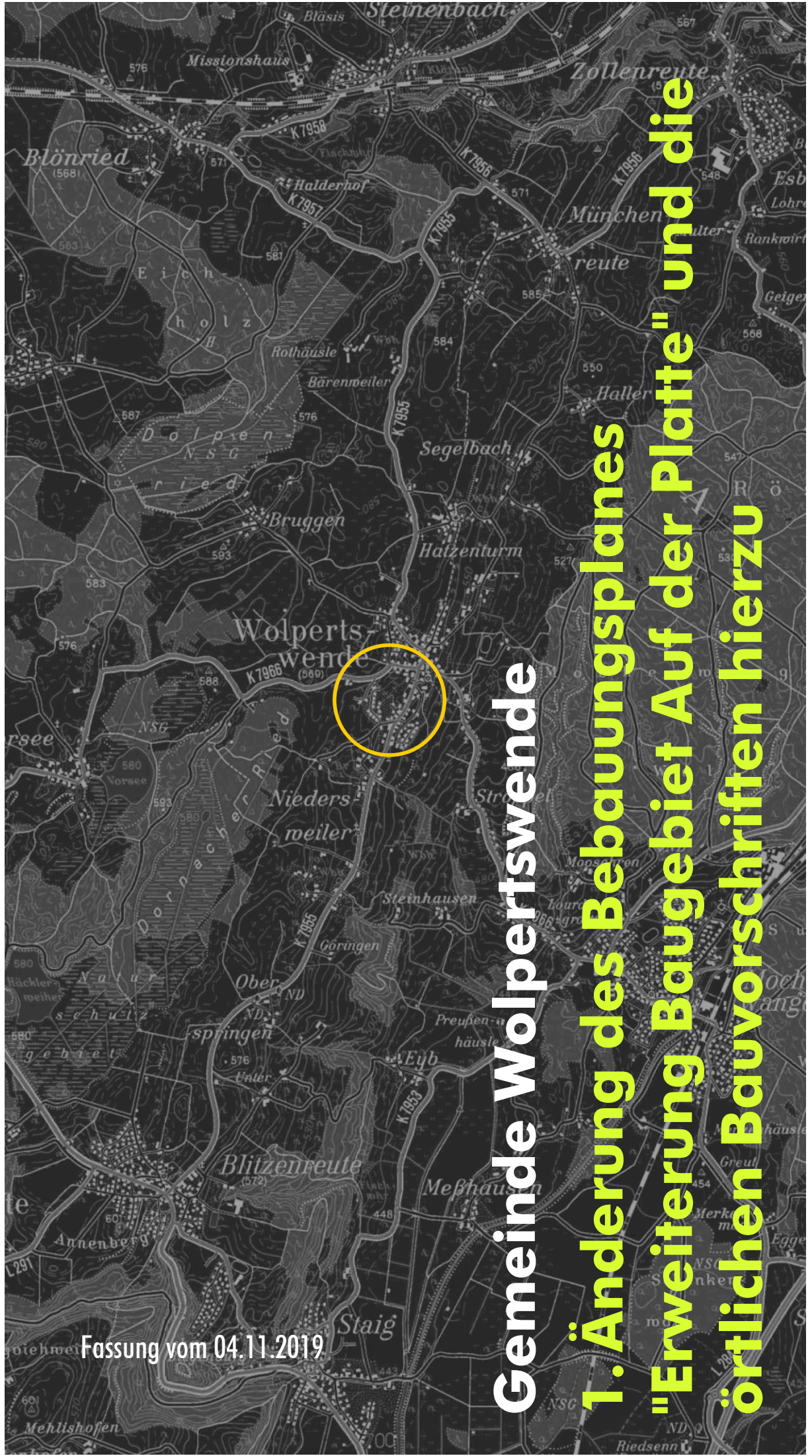


Fassung vom 04.11.2019

## Gemeinde Wolperts- Wende

# 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Bestimmungen des hiermit geänderten Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" (Fassung vom 15.11.2010, rechtsverbindlich seit 14.01.2011), die durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" aufgehoben werden	4
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung	5
4	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	6
5	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	8
6	Hinweise und Zeichenerklärung	10
7	Satzungsbeschluss	12
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	14
9	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie der Eingriffsregelung des § 1a BauGB	18
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	23
11	Begründung – Sonstiges	24
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	26
13	Begründung – Bilddokumentation	27
14	Verfahrensvermerke	28

# 1 Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

---

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- 1.5 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)

## 2

Bestimmungen des hiermit geänderten Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" (Fassung vom 15.11.2010, rechtsverbindlich seit 14.01.2011), die durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" aufgehoben werden

---

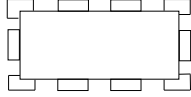
- 2.1 **Aufgehobene planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" (Fassung vom 15.11.2010, rechtsverbindlich seit 14.01.2011) (siehe Anhang)**
- Ziffer 14.1, Hinweis zu Pflanzgebotsflächen 3, 4 und 5
  - Ziffer 14.3, Private Flächen (Pflanzgebot 3, 4 und 5)
  - Pflanzenliste 3: Artenliste für die Pflanzgebote 3 und 4
  - Pflanzenliste 4: Artenliste für Pflanzgebot 5

### 3

## Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

---

#### 3.1



#### **Bereich der Änderung des Bebauungsplanes**

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" (Fassung vom 15.11.2010, rechtsverbindlich seit 14.01.2011) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

#### 3.2



#### **Allgemeines Wohngebiet**

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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

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

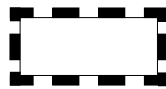
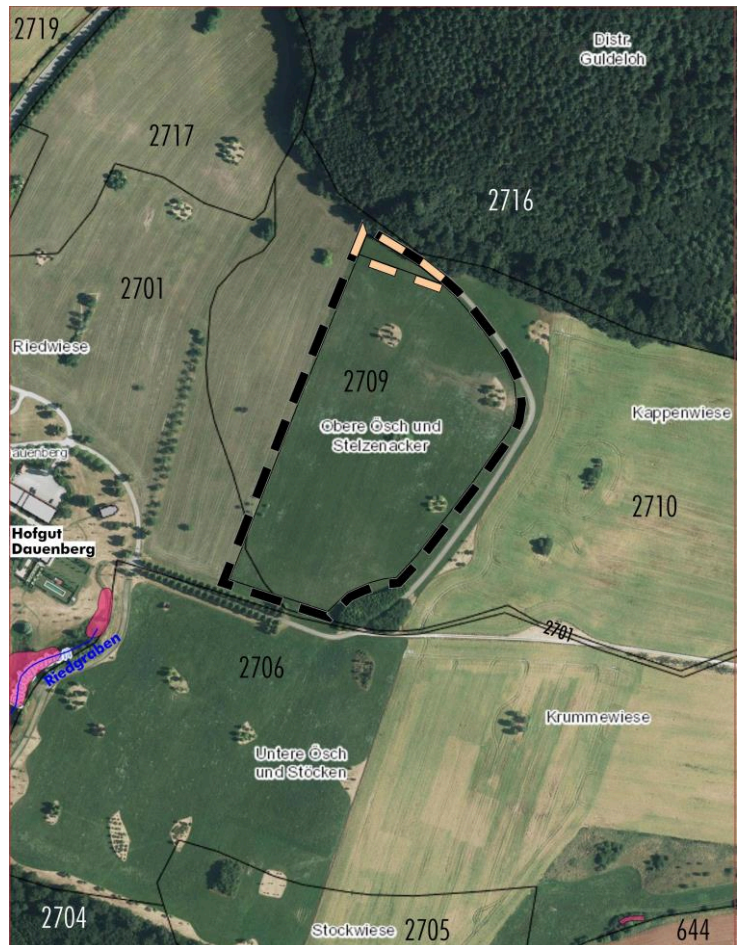
---

### 4.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Der durch die vorliegende Planung entstehende naturschutzrechtliche Ausgleich wird durch Abbuchung aus dem Kompensationsflächenpool der LB ≡ BW Immobilien · Landsiedlung GmbH erbracht. Hierfür wird dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 2701 und 2709 der Gemarkung Eigeltingen, Gemeinde Eigeltingen, Kreis Konstanz (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Hinweis: Bei der Maßnahme handelt es sich um eine von der Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH geplante und bereits umgesetzte Kompensationsmaßnahme. Sie befindet sich – wie auch das vorliegende Plangebiet – im Naturraum Voralpines Hügel- und Moorland. Die Maßnahme wurde mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Konstanz abgestimmt. Sie führt zu einer Aufwertung in Höhe von 407.440 Ökopunkten. Hiervon wird der vorliegenden Planung ein Anteil von 1,7652 % (entspricht 7.192 Ökopunkten) zugeordnet. Der verbleibende Teil der Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme ist anderen Eingriffen zugeordnet. Die Umsetzung bzw. dauerhafte Pflege der Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme ist über einen Vertrag zwischen der Landsiedlung und dem Flächeneigentümer (Adelshaus) gesichert.

## Planskizze



Lage der gesamten Ausgleichsfläche/-maßnahme



dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnete Teilfläche der Ausgleichsfläche/-maßnahme (1,77 % bzw. 777 m<sup>2</sup>)

### Maßnahmen:

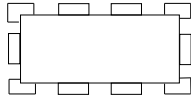
- Umwandlung von Acker in Extensivgrünland (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts; erste Mahd nach der ersten Blühphase, zweite Mahd zwischen Ende August und Mitte September; keine Düngung in den ersten fünf Jahren; danach ist bei Bedarf eine Erhaltungsdüngung im Abstand von 2-3 Jahren zulässig)
- Entwicklung der fünf auf der Ausgleichsfläche liegenden Baumgruppen zu Feldgehölzen ("Trittsteinbiotope"); Verwendung gebietsheimischer Gehölze; alle 10-25 Jahre Gehölzpflege (im Winterhalbjahr Gehölze auf den Stock setzen; dabei Belassen der bestehenden Bäume als Überhälter; abgestorbene Stämme sollen stellenweise als Totholz erhalten bleiben)

## 5

### Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung (Änderungen sind gelb markiert)

---

#### 5.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu.

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" (Fassung vom 15.11.2010, rechtsverbindlich seit 14.01.2011) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

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

#### 5.2

##### Stützmauern

Stützmauern auf der Grenze zwischen den privaten Grundstücken und zu den öffentlichen Flächen sind bis max. 0,75 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Bei gleichzeitiger Abgrabung des Nachbargrundstücks darf eine Gesamthöhe der Stützmauer von 1,5 m nicht überschritten werden.

(§ 50 Abs. 1 LBO)

#### 5.3

##### Private Grundstücksflächen

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände in seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Erforderliche Geländemodellierungen sind auf den Privatgrundstücken mit einer maximalen Böschungsneigung bis 1:1 zulässig. Der natürliche Geländeverlauf im direkten Übergang zu privaten Nachbargrundstücken darf um max. 0,75 m angefüllt oder um max. 0,75 m abgegraben werden.

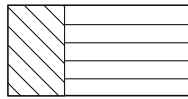
Eine Befestigung der nicht überbaubaren sowie der nicht überbau-



ten Grundstücksflächen ist nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie für Terrassen. Hierbei werden nur wasserdurchlässige Befestigungen zugelassen. Dies sind z. B. in Sand verlegte Pflaster, Pflaster mit Rasenfugen, speziell wasserdurchlässiges Pflaster, Kiesflächen oder wassergebundene Decken sowie Schotterrasen.

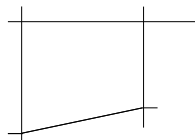
(§74 Abs.1 Nr.3 und §74 Abs.3 Nr.2 LBO in Verb. mit §11 LBO)

6.1



**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.2



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.3

341

**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.4



**Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

6.5

### Ergänzende Hinweise

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.

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.

6.6

### Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführ-

rungs-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.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 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 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73), § 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 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613), 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 25.11.2019 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 04.11.2019

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 04.11.2019 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" (Fassung vom 15.11.2010, rechtsverbindlich seit 14.01.2011). Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu werden die jeweilige Begründung vom 04.11.2019 beigefügt, 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 Stützmauern
- zur Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

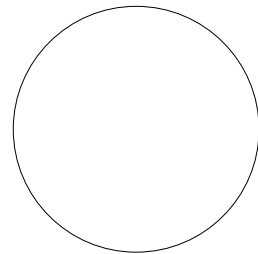
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

#### §4 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu der Gemeinde Wolpertswende treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Wolpertswende, den .....

.....  
(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 8.1 Allgemeine Angaben

### 8.1.1 Zusammenfassung

8.1.1.1 Die Änderungsbereiche befinden sich im nördlichen und zentralen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte". Dieser befindet sich im südwestlichen Teil des Hauptortes Wolpertswende. Im östlichen und südlichen Bereich grenzt der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes an den Bebauungsplan "Auf der Platte 1. Bauabschnitt" an und reicht mit einem Fußweg bis an die K7955 "Niedersweiler Straße". Im Westen schließt der Geltungsbereich ein Teilstück der K7966 "Vorseer Straße" ein. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die bestehende Bebauung entlang der K7966 "Vorseer Straße" begrenzt.

8.1.1.2 In dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

8.1.1.3 Für die Änderungsbereiche ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) auf der Grundlage des § 4 der BauNVO festgesetzt.

8.1.1.4 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.1.5 Grundsätzlich gelten Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Eingriffs-Regelung ist dennoch abzarbeiten, da im Zuge der vorliegenden Änderung bisher festgesetzte, aber noch nicht umgesetzte Pflanzgebote, die Teil der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind, aus dem Plan entnommen werden.

### 8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

8.1.2.1 Der größte Änderungsbereich erstreckt sich über den nordwestlichen, den nördlichen und den nordöstlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Der zweite, etwas kleinere Änderungsbereich befindet sich in der Mitte des Wohngebietes, der dritte und kleinste Änderungsbereich liegt im Westen, südlich der Erschließungsstraße.

8.1.2.2 Innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich nach dem aktuellen Kataster folgende Grundstü-

cke mit den Fl.-Nrn. (jeweils Teilflächen): 2210, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2227, 2228, 2229, 2229/1, 2230, 2231, 2232, 2233.

## **8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **8.2.1 Erfordernis der Planung**

8.2.1.1 Im Bebauungsplan "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" (Fassung vom 15.11.2010, rechtsverbindlich seit 14.01.2011) ist in drei Bereichen auf privaten Grundstücken eine doppelte Heckenreihe festgesetzt (Pflanzungen 3-5). Da davon ausgegangen werden kann, dass diese von den privaten Bauherren nicht umgesetzt werden, sollen diese Pflanzgebote entfernt werden. Zudem soll ein im Norden des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes festgesetzter, jedoch nicht umgesetzter Fußweg aus der Planung entfernt werden. In diesen Bereichen soll zur Anpassung an die realen Gegebenheiten ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan sollen die Nutzungen nach §4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausgeschlossen werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### **8.2.2 Übergeordnete Planungen**

8.2.2.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

8.2.2.2 Der Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertswende verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (zuletzt geändert durch die 3. Änderung, Fassung vom 30.08.2017, genehmigt am 01.02.2018, rechtsgültig mit Bekanntmachung vom am 09.02.2018). Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA).

8.2.2.3 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes (Ortsrandeingrünung in Richtung Westen; Trenngrün zu der Bestandsbebauung im Norden und Nordwesten) werden durch den Bebauungsplan auch nach der vorliegenden Änderung eingehalten.

8.2.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

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

### **8.2.3 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

8.2.3.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die Festsetzungen an die reale Situation bzw. an die zu erwartende reale Situation anzupassen.

8.2.3.2 Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung
- die zulässige Grundfläche innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt bei 7.244 m<sup>2</sup> und folglich unter 20.000 m<sup>2</sup>
- 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 § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

8.2.3.3 Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" (Fassung vom 15.11.2010, rechtsverbindlich seit 14.01.2011) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

8.2.3.4 Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

## **8.3 Stand vor der Änderung, Inhalt der Änderung**

### **8.3.1 Stand vor der Änderung**

8.3.1.1 In den drei Änderungsbereichen sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" doppelte Heckenreihen als zu pflanzend festgesetzt. Zusätzlich ist ein Fußweg im nördlichen Bereich festgesetzt.

### **8.3.2 Inhalt der Änderung**

8.3.2.1 Durch die Änderung werden die Festsetzungen zu den zu pflanzenden doppelten Heckenreihen aus allen drei Änderungsbereichen herausgenommen, da davon ausgegangen werden kann, dass die doppelten Heckenreihen so nicht umgesetzt werden. Im nördlichen und größten Änderungsbereich wird anstelle der als Gehweg festgesetzten Verkehrsfläche ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um den Plan an die realen Gegebenheiten anzupassen. Der Gehweg wurde



nicht umgesetzt und wird auch in Zukunft nicht verwirklicht werden. Im nördlichsten Teil des Änderungsbereiches, dort wo der Gehweg die Verkehrsgrünfläche entlang der K7966 ("Vorseer Straße") durchschneidet, wird Verkehrsgrünfläche festgesetzt.

**9.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****9.1.1 Umweltprüfung**

9.1.1.1 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 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**9.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

9.1.2.1 Grundsätzlich gelten Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Eingriffsregelung ist dennoch abzarbeiten, da im Zuge der vorliegenden Änderung bisher festgesetzte, aber noch nicht umgesetzte Pflanzgebote, die Teil der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind, aus dem Plan entnommen werden.

**9.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****9.2.1 Bestandsaufnahme**

9.2.1.1 Das Wohngebiet "Auf der Platte – Erweiterung" liegt im westlichen Teil des Hauptortes Wolpertswende. Es ist im Norden, Osten, Süden und Südwesten von bestehender Wohnbebauung umgeben. Im Nordwesten begrenzt die "Vorseer Straße" (K 7966) das Gebiet. An diese schließt sich die freie Landschaft an. Ursprünglich wurde das Gebiet zum Teil als Acker und Intensivgrünland, zum Teil als Streuobstwiese genutzt. Im Zuge der Baugebiets-Erschließung, die im Jahr 2012 abgeschlossen wurde, wurden die vorhandenen Obstbäume gefällt. Ein großer Teil der insgesamt 36 Baugrundstücke ist bereits bebaut; auf weiteren Grundstücken finden im Moment noch Bauarbeiten statt. Da bis auf vier bereits alle Grundstücke verkauft sind, ist mit einer zügigen Bebauung der restlichen Flächen zu rechnen. Für Flora und Fauna haben die Flächen keine besondere Bedeutung mehr. Im Bereich der Baustellen können temporär Ruderalfluren oder andere ephemere Lebensräume entstehen.

- 9.2.1.2 Etwa 450 m weiter westlich liegt mit dem Dornacher Ried eine Teilfläche des FFH-Gebietes "Feuchtgebiete um Altshausen" (Nr. 8023-341) sowie des Vogelschutzgebietes "Blitzenreuter Seenplatte mit Altshausener Weiher" (Nr. 8123-441). In diesem Bereich liegen auch die nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotope (Feldgehölz, Torfstichwald) sowie der Schonwald "Schönenberg" (Nr. 200405).
- 9.2.1.3 Das Plangebiet liegt im Bereich des Jungmoränenhügellandes. Auf den voreiszeitlichen Tonmergeln und Sanden der Oberen Süßwassermolasse finden sich Geschiebemergel und -lehme, die durch Beckentone überdeckt sind. Lokal sind wasserführende Talkiese eingelagert. Aus dem geologischen Ausgangsmaterial sind bindige, überwiegend verlehnte Verwitterungsböden (Parabraunerden) entstanden. Im Bereich der Erschließungsstraßen und der bereits errichteten Gebäude und Hof- bzw. Terrassenflächen sind die Böden bereits versiegelt. Auf den noch unbebauten Grundstücken und im Bereich der Gartenflächen sind die vorkommenden Böden noch vollständig unversiegelt und können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- 9.2.1.4 Im Gebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Im Süden verläuft entlang der hier anschließenden Wohnbebauung ein gradliniger Entwässerungsgraben mit begleitender Gehölzpflanzung. Das Gebiet liegt im Bereich quartärer Becken- und Moränensedimente mit geringer bis sehr geringer Bedeutung als Grundwasserleiter. Im benachbarten Baugebiet "Auf der Platte" stand das Grundwasser relativ hoch an (bis etwa 1 m unter Gelände).
- 9.2.1.5 Das Plangebiet hatte ursprünglich als von Westen in den Ort hineinragende Freifläche, auf der sich Frisch- und Kaltluft bilden konnte, eine siedlungsklimatische Bedeutung. Im Moment ist auf Grund der zum großen Teil bereits umgesetzten Bebauung davon auszugehen, dass sich auf der Fläche nur noch in geringem Umfang Kaltluft bildet. Aus der Umgebung sind keine Nutzungen mit erheblichen Luftschadstoff-Emissionen bekannt, sodass von einer für den ländlichen Raum üblichen guten Luftqualität auszugehen ist.
- 9.2.1.6 Das Gebiet fällt nach Osten, d.h. zum Ort hin, leicht ab und stellt sich aus landschaftlicher bzw. ortsbildnerischer Sicht als neu erschlossenes Baugebiet mit zahlreichen neuen Gebäuden sowie einigen Baustellen dar. Im Norden, Osten, Süden und Südosten grenzt bestehende, gut durchgrünte Bebauung an. Von Westen (aus Richtung der freien Landschaft) ist das Gebiet von der K7966 gut einsehbar. Von dort besteht ein schöner Ausblick über das Neubaugebiet zum Ort mit Kirche sowie darüber hinaus in die Schussental-Niederung.

## 9.2.2 Auswirkungen der Planung

- 9.2.2.1 Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung beschränkt sich auf drei Teilbereiche des Wohngebietes, in denen bisher auf der Wohngebietsfläche liegende Pflanzgebote für zwei- bis dreireihige Hecken bzw. für flächige Strauchpflanzungen sowie ein Fußweg festgesetzt waren. Die Pflanzgebote (in der Mitte sowie am nördlichen und nordwestlichen Rand des Gebietes) sowie der Fußweg

(am nördlichen Gebietsrand) werden im Zuge der vorliegenden Änderung aus der Planung herausgenommen. Eine Neufestsetzung flexibler Pflanzgebote (als Ersatz für die wegfallenden, räumlich fixierten Hecken) erfolgt nicht, da der rechtsverbindliche Bebauungsplan bereits die Pflanzung eines Laubbaumes pro 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vorsieht, wodurch eine ausreichende Ein- und Durchgrünung gewährleistet ist. Der bisher als Fußweg festgesetzte Bereich wird als Teil des Wohngebietes festgesetzt, da diese Fläche im Zuge des Grundstücksverkaufs bereits den privaten Baugrundstücken zugeschlagen wurde.

9.2.2.2 Der Wegfall der Pflanzgebote kann dazu führen, dass das Baugebiet zukünftig weniger stark durchgrünt oder dass eine naturfernere Bepflanzung umgesetzt wird. Hierdurch können sich geringfügige Verschlechterungen für die Tiere ergeben, die auf heimische Pflanzenarten als Nahrungsgrundlage und/oder als Lebens- bzw. Brutstätte angewiesen sind. Auswirkungen auf den Boden oder den Wasserhaushalt sind nicht zu erwarten. In Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft entfällt die luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung, welche die Strauchpflanzungen hätten haben können. Da jedoch durch die bestehen bleibenden Pflanzgebote (Einzelbaumpflanzungen) gesichert ist, dass auf den privaten Gartenflächen eine Mindestzahl von Laubbäumen gepflanzt wird, sind im Vergleich zur rechtsverbindlichen Planung keine erheblichen kleinklimatischen Verschlechterungen zu erwarten. Die Eingrünung des Baugebietes im Nordwesten ist durch die hier festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume weiterhin gewährleistet. Es entstehen daher keine nachteiligen Auswirkungen auf die Gestaltung des neuen Ortsrandes und die damit verbundene Außenwirkung (Eindruck aus der freien Landschaft).

9.2.2.3 Auf Grund der Art der vorliegend vorgenommenen Änderung sind die o. g. Schutzgebiete und Biotope von der Planung nicht betroffen.

### 9.2.3 Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB

9.2.3.1 Die wegfallenden Pflanzgebote sind im Grünordnungsplan zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan als interne Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es sind drei Pflanzgebote betroffen: Das Pflanzgebot 3 (am nordwestlichen Rand des Gebietes) sieht zur weiteren Eingrünung des neuen Ortsrandes die Pflanzung einer zweireihigen Hecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern am Fuß der Straßenböschung vor. Das Pflanzgebot 4 umfasst die Pflanzung einer zwei- bis dreireihigen Hecke aus heimischen standortgerechten Sträuchern. Ziel ist hier die Eingrünung des nördlichen Gebietsrandes und die Umsetzung des im Flächennutzungsplan dargestellten ortsinternen Grünzuges. Für beide Pflanzgebote sind folgende Straucharten zu verwenden: Roter Hartriegel, Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Faulbaum, Heckenrose, Schwarzer und Roter Holunder, Wolliger und Gewöhnlicher Schneeball. Das Pflanzgebot 5 (im zentralen Teil des Wohngebietes) dient der Entwicklung eines Feuchtgehölzes im Bereich der zwischen den Baugrundstücken liegenden Versickerungsmulde. Die Versickerungsmulde selbst ist als Rasenfläche auszubilden. In ihren Randbereichen sollen folgende Sträucher gepflanzt werden: Faulbaum, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Ohr-, Grau-, Pur-

pur-, Fahl- und Mandelweide sowie Gewöhnlicher Schneeball.

9.2.3.2 Durch den Wegfall des festgesetzten Fußweges im Norden und die Festsetzung eines Wohngebiets in diesem Bereich verkleinert sich die potenzielle Versiegelungsmöglichkeit von 100 % der Fläche (Fußweg) auf 20 % (Überschreitungsmöglichkeit der GRZ von 0,40 in dem Wohngebiet). Da es sich jedoch insgesamt nur um eine Fläche von 240 m<sup>2</sup> handelt, wird diese (theoretische) Verringerung des Eingriffs nicht weiter berücksichtigt.

9.2.3.3 Die durch die Änderung wegfallenden (geplanten) Pflanzmaßnahmen sind, da es sich um interne Ausgleichsmaßnahmen handelt, gleichwertig an anderer Stelle zu ersetzen. Bei der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurde für das Schutzgut Flora/Fauna eine Bewertung nach der Arbeitshilfe "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg vorgenommen. Diese Bewertung deckt sich mit derjenigen der Ökokonto-Verordnung vom 19.10.2010, welche auch dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Ravensburg und Bodenseekreis zugrunde liegt. In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde wird daher der Wert der entfallenden Ausgleichsmaßnahmen ebenfalls nach der o. g. Arbeitshilfe ermittelt. Eine separate Bewertung des Schutzguts Bodens erfolgt nicht. Bei der Bewertung der Flächen ist die Differenz aus dem ursprünglichen (vor der Erst-Überplanung bestehenden) Zustand der Flächen und der planerischen Zielvorgabe anzusetzen (d.h. die erzielbare Aufwertung bei Erreichen des Entwicklungsziels der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen). Ausgangszustand war einerseits eine artenreiche Fettwiese, andererseits ein Acker. Die durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erzielbare Aufwertung ist daher wie folgt zu bewerten:

Nr.	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Bilanzwert
<b>vor der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes</b>				
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (im Nordosten), laut rechtsverbindlichem GOP Biotopwert x 1,2 da artenreich	500	15	7.500
37.11	Acker (im zentralen Bereich sowie im Westen)	720	4	2.880
<b>gemäß Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes</b>				
41.20	Feldhecke mittlerer Standorte (Pflanzgebot 3 und 4)	1.056	14	14.784
42.30	Feuchtgebüsch (Pflanzgebot 5 abzgl. der Fläche für die als Rasen auszubildende Versickerungsmulde (LR 1), laut rechtsverbindlichem GOP Biotopwert x 0,8 da kleinflächig)	164	17	2.788
Summe Bestand vor der Erst-Überplanung				10.380
Summe Zielvorgabe des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes				17.572
Differenz (erzielte Aufwertung durch den rechtsverbindlichen Plan)				7.192

- 9.2.3.4 Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen hätte demnach bei deren Umsetzung eine Aufwertung um 7.192 Ökopunkte erzielt werden können. Dies entspricht dem durch die vorliegende Änderung entstehenden Ausgleichsbedarf.
- 9.2.3.5 Der Ausgleichsbedarf wird durch Abbuchung einer entsprechenden Punktzahl aus dem Kompensationsflächenpool der LB≡ BW Immobilien · Landsiedlung GmbH, welche im vorliegenden Fall Erschließungsträger ist, abgedeckt. Dem Bebauungsplan wird zu diesem Zweck ein Teil der folgenden Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme zugeordnet: Entwicklung von Extensivgrünland aus einer Ackerfläche sowie Entwicklung von fünf Feldgehölzen ("Trittsteinbiotopen") aus bestehenden Baumgruppen auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 2701 und 2709 der Gemarkung Eigeltingen, Gemeinde Eigeltingen, Kreis Konstanz. Mit den bereits umgesetzten Maßnahmen wurde eine Aufwertung in Höhe von 407.440 Ökopunkten erzielt. Hiervon wird der vorliegenden Planung ein Anteil von 1,7652% (entspricht 7.192 Ökopunkten) zugeordnet. Die Umsetzung bzw. dauerhafte Pflege der Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme ist über einen Vertrag zwischen der Landsiedlung und dem Flächeneigentümer (Adelshaus) gesichert.

### 10.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

Die Änderung der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" beschränken sich auf die Vorschriften zu Stützmauern sowie zu privaten Grundstücksflächen. Die übrigen örtlichen Bauvorschriften sind weiterhin gültig.

### 10.2 Stützmauern

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" werden auch Stützmauern zu den öffentlichen Flächen zulässig, um auch dort Geländemodellierungen möglich zu machen. Um das Ortsbild zu wahren, darf die Höhe der Stützmauern bei einer Auffüllung max. 0,75 m (bezogen auf das natürliche Gelände) betragen und bei einer gleichzeitigen Abgrabung des angrenzenden Grundstücks die maximale Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Ansonsten werden die ursprünglichen Vorschriften zu Einfriedungen und Stützmauern nicht verändert und der Vollständigkeit halber im Wortlaut wiedergegeben. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde kein neues Höhenkonzept erarbeitet. Im Plan-Teil sind die durch Vermessung festgestellten Höhenlinien aus der alten Planung verzeichnet. Anhand diesen (bei Lage zwischen 2 Höhenlinien kann die Höhe durch Interpolierung bestimmt werden) ist die zulässige Höhe der Stützkonstruktion eindeutig bestimmbar. Dies gilt auch für den Begriff "natürlicher Geländeverlauf".

### 10.3 Private Grundstücksflächen

Die im Bebauungsplan "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" ursprüngliche maximale Böschungsneigung bis 1:3 wird durch eine maximale Böschungsneigung bis 1:1 ersetzt. Dadurch sind Geländemodellierungen mit einer steileren Böschungsneigung zulässig, was aufgrund der topographischen Situation vor Ort notwendig ist.

Ansonsten wird die ursprüngliche Vorschrift zu privaten Grundstücksflächen nicht verändert und der Vollständigkeit halber im Wortlaut wiedergegeben.

**11.1 Umsetzung der Planung****11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

**11.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar.

**11.2 Erschließungsrelevante Daten****11.2.1 Kennwerte**

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,8 ha

11.2.1.2 Fläche der Änderungsgeltungsbereiche: 0,16 ha

**11.2.2 Erschließung**

11.2.2.1 Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

**11.3 Zusätzliche Informationen****11.3.1 Planänderungen**

11.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 07.06.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse 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 16.07.2018 enthalten):

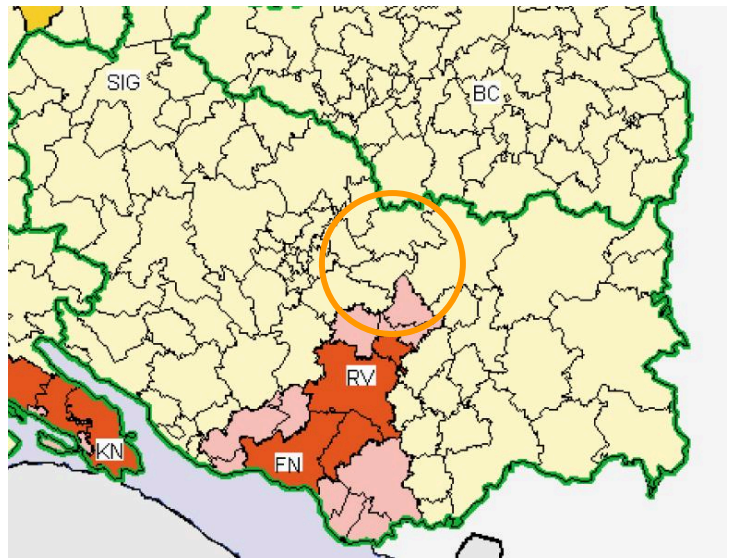


- Aufnahme von Bestimmungen des hiermit geänderten Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" (Fassung vom 15.11.2010, rechtsverbindlich seit 14.01.2011), die durch dieses 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben werden
- Aufnahme einer Zuordnungsfestsetzung für eine externe Ausgleichsfläche, Streichung des Hinweises zum naturschutzrechtlichen Ausgleich, Ergänzung von Erläuterungen zur Ausgleichsfläche in der Begründung
- Aufnahme von Legendensymbolen des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" (Fassung vom 15.11.2010, rechtsverbindlich seit 14.01.2011)
- Anfügen eines Anhanges mit Kennzeichnung der aufgehobenen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" (Fassung vom 15.11.2010, rechtsverbindlich seit 14.01.2011)
- Aufnahme der örtlichen Bauvorschriften zu Stützmauern und privaten Grundstücksflächen die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften geändert werden
- Streichung aller Passagen zur Flächennutzungsplanberichtigung, da dieser mittlerweile aktualisiert wurde
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

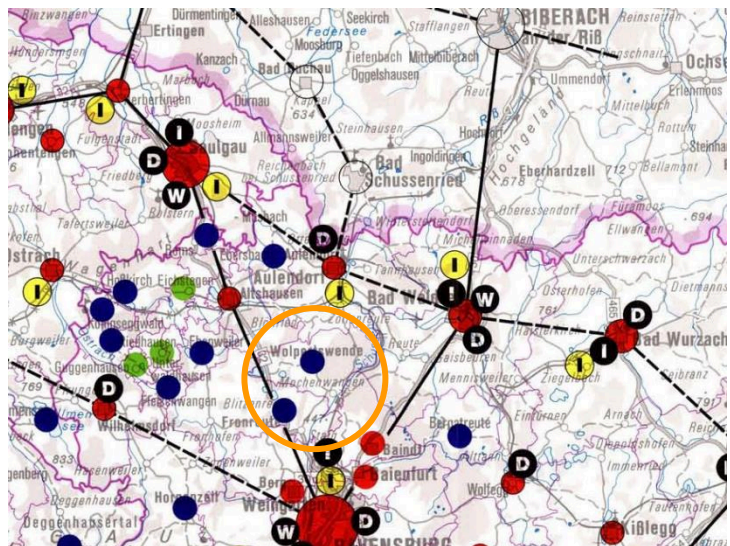
11.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 04.11.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun 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 25.11.2019 enthalten):

- redaktionelle Änderungen des Fassungsdatums
- Ergänzung in der Begründung zu Bauordnungsrechtlicher Teil

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte 1 zu 2.1.1 "Raumkategorie"; Darstellung als "Ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Karte "Siedlung", Darstellung der Gemeinde Wolpertswende als Gemeinde mit angemessener Siedlungsentwicklung



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Wohnbaufläche (W)



Blick von der Kreisstraße K 7966 (Vorseer Straße) im Nordwesten in Richtung Südosten auf das Neubaugebiet mit vor kurzem fertig gestellten Neubauten sowie im Bau befindlichen Häusern



Blick vom nördlichen Teil der das Gebiet erschließenden Ringstraße in Richtung Südwesten über ein noch unbebautes Grundstück hinweg auf vor kurzem fertig gestellte Häuser



Blick vom südlichen Teil der das Gebiet erschließenden Ringstraße in Richtung Nordwesten zum westlichen Teil des Baugebietes



**14.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 16.07.2013. Der Beschluss wurde am 26.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

**14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 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 bis zum 30.08.2013 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 02.08.2013).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 30.09.2013 bis 30.10.2013 (Billigungsbeschluss vom 16.09.2013; Entwurfsfassung vom 02.09.2013; Bekanntmachung am 20.09.2013) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 07.06.2018 (Billigungsbeschluss vom 16.07.2018; Bekanntmachung am 27.07.2018) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 21.06.2013 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 18.09.2013 (Entwurfsfassung vom 02.09.2013; Billigungsbeschluss vom 16.09.2013) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 07.06.2018 (Billigungsbeschluss vom 16.07.2018; Anschreiben vom 17.07.2018) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

Wolpertswende, den .....

.....

(D. Steiner, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 25.11.2019 über die Entwurfsfassung vom 04.11.2019.

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

#### 14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" in der Fassung vom 04.11.2019 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 25.11.2019 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

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

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

Plan aufgestellt am: 02.09.2013

Plan geändert am: 07.06.2018

Plan geändert am: 04.11.2019

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Dipl.- Ing. (FH) Jana Lagoda)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.