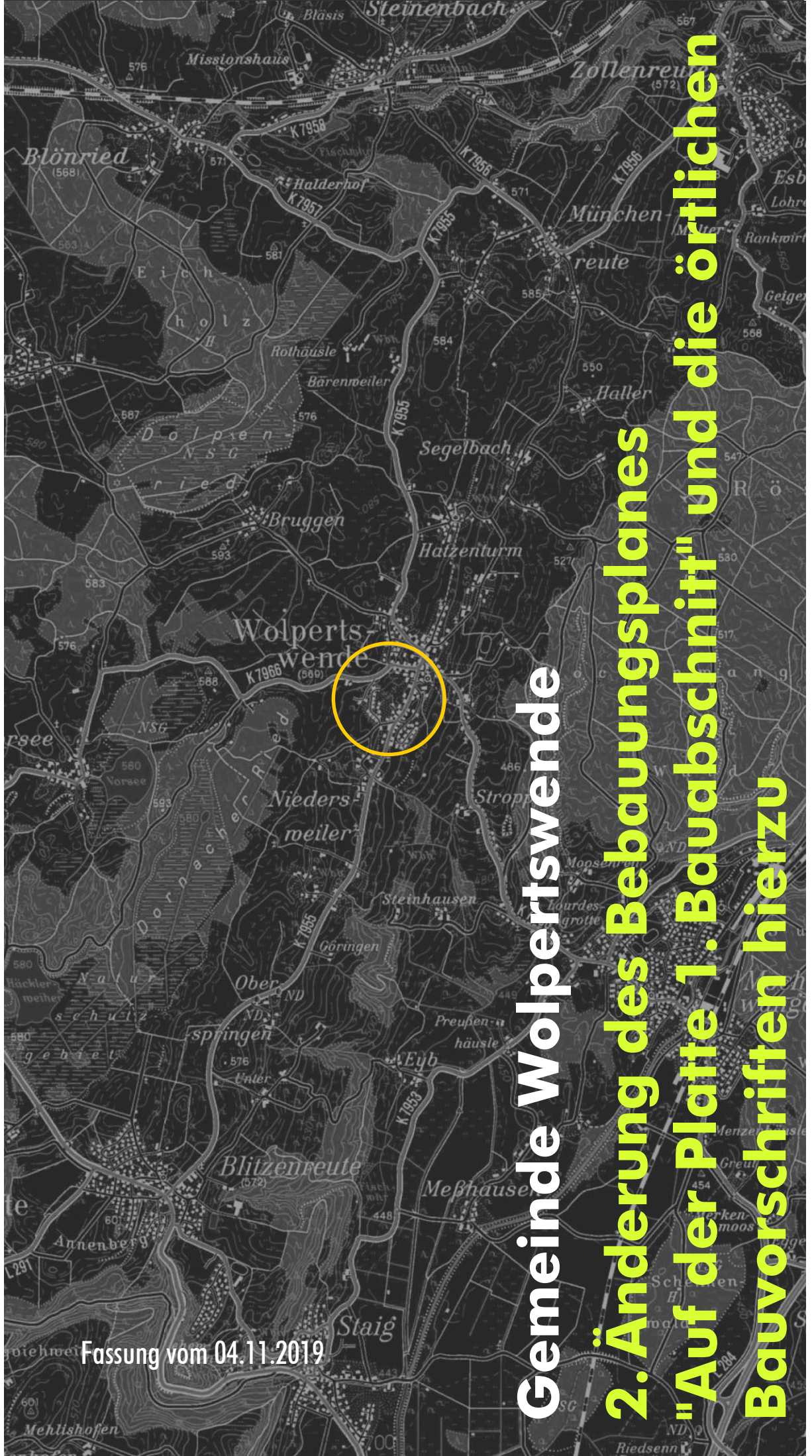


Fassung vom 04.11.2019

Gemeinde Wolperts wende

2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte 1. Bauabschnitt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Ökopunkten zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	5
4	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	7
5	Hinweise und Zeichenerklärung	9
6	Satzungsbeschluss	11
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	13
8	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie der Eingriffsregelung des § 1a BauGB	18
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	23
10	Begründung – Sonstiges	24
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	26
12	Verfahrensvermerke	27

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

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

2.1



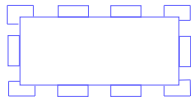
Allgemeines Wohngebiet

Gegliedert in die Bereiche WA₁ und WA₃.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

2.2

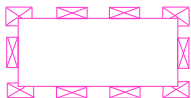


Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Auf der Platte 1. Bauabschnitt" (Fassung vom 19.04.1999, rechtsverbindlich seit 27.08.1999, geändert am 23.04.2001), sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte 1. Bauabschnitt" ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.3



Grenze der **Aufhebungsbereiche** für die die Inhalte des **Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte"** und die örtlichen Bauvorschriften hierzu (Fassung vom 15.11.2010, rechtsverbindlich seit 14.01.2011) maßgeblich sind (siehe Planzeichnung)

3

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

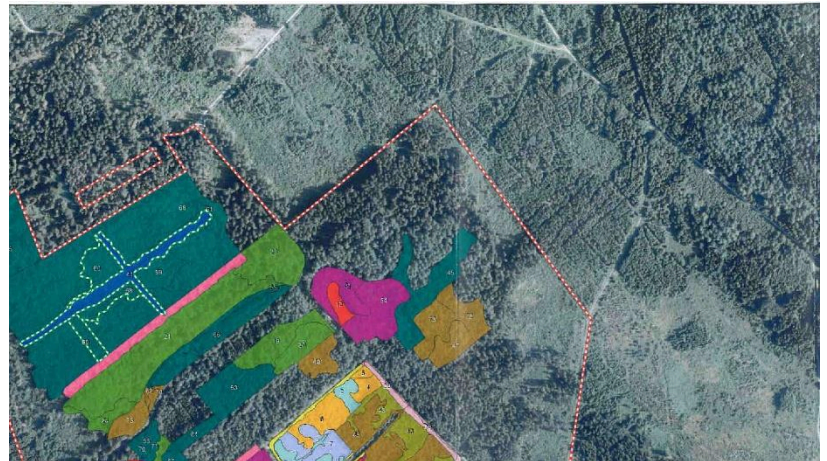
3.1 Ausgleichsmaßnahme

Der durch die vorliegende Planung verursachte Eingriff im Ausmaß von 35.882 Ökopunkten wird vollständig durch die hiermit erfolgende Zuordnung von beim Regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben GmbH erworbenen Ökopunkten kompensiert. Die zugeordnete Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 111 (Flurstückskennziffer 9402-002-00111/000) auf der Gemarkung Tannhausen (siehe Planskizze). Durch die aufwertenden Maßnahmen auf dem genannten Flurstück konnten insgesamt 220.000 Ökopunkte generiert werden.

Hinweise:

Die Maßnahmen zur Generierung der zugeordneten Ökopunkte wurden außerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt. Das Flurstück, auf dem die Maßnahmen umgesetzt wurden, befindet sich im Eigentum des Maßnahmenträgers. Die grundbuchrechtliche Sicherung der Ausgleichsflächen ist bereits durch den Regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben erfolgt. Der Maßnahmenträger der den zugeordneten Ökopunkten zu Grunde liegenden Ökokonto-Maßnahme ist vertraglich verpflichtet, die Maßnahmen (Herstellungs-, Entwicklungs- sowie permanente Unterhaltungspflege über einen Zeitraum von 30 Jahren ab Unterzeichnung des Vertrages) fachgerecht durchzuführen. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ravensburg hat die den zugeordneten Ökopunkten zu Grunde liegende Ökokonto-Maßnahme am 15.09.2015 genehmigt (Aktenzeichen gem. Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Ravensburg 364.38). Ein Anteil von 148.026 Ökopunkten wurde bereits dem Bebauungsplan "Grettenacker" zugeordnet. Abzüglich der Punkte, welche jetzt der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung zugeordnet werden, verbleibt der Gemeinde ein Überschuss von 36.092 Ökopunkten, die für den naturschutzrechtlichen Ausgleich anderer Eingriffe weiterhin zur Verfügung stehen.

Planskizze:



Untersuchungsgebiet



-  Untersuchungsgebiet
-  Maßnahmen - Gemeinde Wolpertswende

Massnahmen

Maßnahmen für Kreuzotter

-  Böschung partiell freistellen, Entnahme 80% aller Gehölze, Schaffung von Besonnungsplätzen für Kreuzotter

Waldumbau, Bestände mit > 50 % *Picea omorika* oder *Larix decidua*

-  Vollständige Entfernung der naturfernen Baumart, belassen von Moor-Birke, belassen einzelner Exemplare Gew. Fichte, Wald-Kiefer und Espe, Entwicklung einer strukturreichen Kraut- / Strauchschicht, Waldumbau
-  Vollständige Entfernung der naturfernen Baumart, Entfernung von Gew. Fichte und Wald-Kiefer bis auf einzelne Exemplare, belassen von Moor-Birke und Espe, Pflanzung von Schwarz-Erle, Entwicklung einer strukturreichen Kraut- / Strauchschicht, Waldumbau

Waldumbau, Bestände mit > 50 % *Picea abies* auf Niedermoortorf

-  Entfernung von Gewöhnlicher Fichte und Wald-Kiefer bis auf einzelne Exemplare, belassen von Moor-Birke und Espe, Entwicklung einer strukturreichen Kraut- / Strauchschicht, Waldumbau
-  Entfernung von Gew. Fichte und Wald-Kiefer bis auf einzelne Exemplare, belassen von Moor-Birke und Espe, Pflanzung von Schwarz-Erle, Entwicklung einer strukturreichen Kraut- / Strauchschicht, Waldumbau

Waldumbau, Bestände mit < 50 % *Picea abies* auf Niedermoortorf

-  Entnahme von Gewöhnlicher Fichte und Wald-Kiefer (Jungbäume), Förderung von Laubbaumarten

Lichtwaldentwicklung, dichte Bestände

-  Vollständige Entfernung der naturfernen Baumart, belassen einzelner anderer Gehölze, Lichtwaldentwicklung



Lichtwaldentwicklung, halboffene Bestände

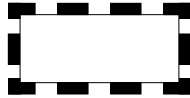
-  Vollständige Entfernung der naturfernen Baumart, belassen einzelner anderer Gehölze, Lichtwaldentwicklung
-  Gehölzsukzession entfernen, Lichtwaldentwicklung

sonstige Waldbauliche Maßnahmen

-  Gehölzpflege zur Schaffung einer Zuwegung
-  Gehölzpflege in Vorbereitung zu Verfüllung des Grabens

Stabilisierung des Wasserhaushalts

-  Veränderung des Biotoptyps durch Anhebung des Wasserspiegels
-  Verbesserung des Zustands durch Anhebung des Wasserspiegels



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte 1. Bauabschnitt".

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Auf der Platte 1. Bauabschnitt" (Fassung vom 19.04.1999, rechtsverbindlich seit 27.08.1999, geändert am 23.04.2001), sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte 1. Bauabschnitt" und der 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)

Der bestehende Geländeverlauf ist grundsätzlich beizubehalten. Geländeänderungen sind nur zugelassen zur Anpassung des Geländes an die

- Geschossebenen,
- Garagen,
- Straße und zur Herstellung der Zufahrts-/ Zugangsflächen
- die Wasserablaufflächen
- Flächen für Freisitzplätze

Geländeaufschüttungen sind erforderlich für die Unterbringung des Erdaushubs. Die Geländeauffüllung muss gleichmäßig über den gesamten Bereich, bei Beachtung des Wasserablaufs (s. Text 1.8.1.) erfolgen; Maximalhöhe der Erdaufschüttung 0,3 m. Erforderliche Geländemodellierungen sind auf den Privatgrundstücken mit einer maximalen Böschungsneigung bis 1:1 zulässig.

Abgrabungen zur Erschließung von Untergeschoßgaragen mit Ram-

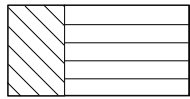
pe oder zum Belichten von Untergeschoßräumen sind unzulässig.
(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO in Verb. mit § 10 LBO)

4.3 Stützkonstruktionen

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 1,0 m nicht überschritten werden.

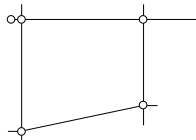
(§ 50 Abs. 1 LBO)

5.1



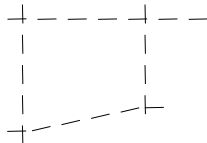
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3



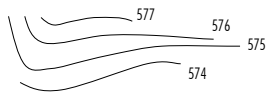
Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

5.4

333

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.5



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

5.6

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der durch die vorliegende Planung entstehende naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 35.882 Ökopunkten wird durch Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Wolpertswende erbracht. Der Stand des Ökokontos beläuft sich zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplans auf insgesamt 100.568 Ökopunkte. Nach Abbuchung des für die vorliegende Planung erforderlichen Ausgleichsbedarfs verbleiben hiervon 64.686 Ökopunkte.

5.7

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 Aushubar-

beiten 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 Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

5.8 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 Grundstücksgößen 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 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte 1. Bauabschnitt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 25.11.2019 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte 1. Bauabschnitt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 04.11.2019.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Der durch die vorliegende Planung verursachte Eingriff im Ausmaß von 35.882 Ökopunkten wird vollständig durch die Zuordnung von beim Regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben GmbH erworbenen Ökopunkten kompensiert. Die zugeordnete Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 111 (Flurstückskennziffer 9402-002-00111/000) auf der Gemarkung Tannhausen.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte 1. Bauabschnitt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 04.11.2019 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten des Bebauungsplanes "Auf der Platte 1. Bauabschnitt" (Fassung vom 19.04.1999, rechtsverbindlich seit 09.08.1999, Fassung der 1. Änderung vom 23.04.2001, rechtsverbindlich seit 02.11.2001). Der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte 1. Bauabschnitt" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird jeweils die Begründung vom 04.11.2019 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§4 Ordnungswidrigkeiten

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

- zum Gelände
- und Stützkonstruktionen

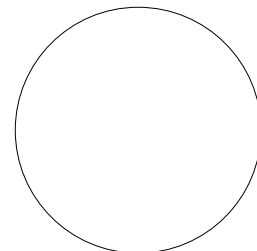
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte 1. Bauabschnitt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu der Gemeinde Wolpertswende treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs. 3 BauGB).

Wolpertswende, den

.....
(D. Steiner, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Die Änderungsbereiche befinden sich im nördlichen, östlichen, südlichen und westlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Auf der Platte 1. Bauabschnitt". Dieser befindet sich im südwestlichen Bereich des Hauptortes Wolpertswende. Im östlichen Bereich grenzt der Geltungsbereich an die K7955 "Niedersweiler Straße", im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen bzw. eine asphaltierte Straße an, welche zu der landwirtschaftlichen Hofstelle führt, die sich im Geltungsbereich befindet. Nördlich schließt das Plangebiet an den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" an.
- 7.1.1.2 Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte 1. Bauabschnitt" ist erforderlich, da in diesen Bereichen die auf privaten Flächen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht umgesetzt wurden und realistisch auf Grund der privaten Gartennutzung auch zukünftig nicht umgesetzt werden. Diese Ausgleichsflächen sollen daher als allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. als private Grünfläche ohne Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Der hierdurch entstehende Ausgleichsbedarf wird durch Abbuchung der notwendigen Punktzahl vom Ökokonto der Gemeinde erbracht. Zudem ergeben sich mit dem angrenzenden Bebauungsplan "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" (Fassung vom 15.11.2010, rechtsverbindlich seit 14.01.2011) Überschneidungsbereiche, welche im Sinne der Planklarheit im Zuge dieser 2. Änderung aufgehoben werden sollen. Für diese drei Überschneidungsbereiche sind zukünftig der Bebauungsplan "1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu maßgebend. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.
- 7.1.1.3 In dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
- 7.1.1.4 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 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte 1. Bauabschnitt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.5 Grundsätzlich gelten Eingriffe, die auf Grund der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte 1. Bauabschnitt" 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 abzuarbeiten, da im Zuge der vorliegenden Änderung bisher festgesetzte, jedoch nicht umgesetzte Ausgleichsflächen überplant werden.

7.1.2 **Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches**

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im südwestlichen Bereich des Hauptortes Wolpertswende. Die Änderungsbereiche befinden sich im nördlichen, östlichen, südlichen und westlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Auf der Platte 1. Bauabschnitt". Im östlichen Bereich grenzt der Geltungsbereich an die K 7955 "Niedersweiler Straße", im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen bzw. eine asphaltierte Straße an, welche zu der landwirtschaftlichen Hofstelle führt, die sich im Geltungsbereich befindet. Nördlich schließt das Plangebiet an den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" an.

7.1.2.2 Drei Änderungsbereiche erstrecken sich über Gebiete im Süden und Westen der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Auf der Platte 1. Bauabschnitt" auf Grundstücken, deren Privatgärten in diesen als öffentliche Ausgleichsflächen festgesetzt sind. Im zentralen und nördlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes befinden sich drei Aufhebungsbereiche, welche sich aus einer Überschneidung mit dem angrenzenden Bebauungsplan "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" (Fassung vom 15.11.2010, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 14.01.2011) ergeben. Um diese Überschneidungsbereiche zu entfernen, wurde nach Abstimmung mit dem Landratsamt (09.07.2013) der Geltungsbereich im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte 1. Bauabschnitt" an den Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" angepasst und die Änderungsbereiche zurückgenommen. Für diese drei Aufhebungsbereiche ist nun der Bebauungsplan 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" maßgebend.

Innerhalb der Änderungsbereiche bzw. Aufhebungsbereiche befinden sich nach dem aktuellen Kataster folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 324 (Teilfläche), 325 (Teilfläche), 335/4 (Teilfläche), 341/1 (Teilfläche), 345 (Teilfläche), 345/1 (Teilfläche), 347 (Teilfläche), 347/5 (Teilfläche), 347/6 (Teilfläche), 347/7 (Teilfläche), 347/8 (Teilfläche), 347/9 (Teilfläche), 347/29 (Teilfläche), 347/30 (Teilfläche), 347/38, 2246 (Teilfläche), 2248 (Teilfläche).

7.2 **Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

7.2.1 **Erfordernis der Planung**

7.2.1.1 Im Bebauungsplan "Auf der Platte 1. Bauabschnitt" wurden in Verlängerung der im Westen und Südwesten befindlichen Wohnbaugrundstücke private Grünflächen festgesetzt, welche gleichzeitig als Ausgleichsflächen bilanziert wurden. Die Flächen am jeweiligen Grundstücksende wurden nicht freigehalten, sondern teilweise mit Nebenanlagen bebaut. Um die Festsetzungen an die reale Situation anzupassen, sollen diese Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Zudem ergaben sich mit dem angrenzenden Bebauungsplan "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" (Fassung vom 15.11.2010, rechtsverbindlich seit 14.01.2011) drei Bereiche, die sich

überschnitten und welche im Sinne der Planklarheit im Zuge dieser 2. Änderung entfernt werden sollen. Für diese Aufhebungsbereiche im zentralen und nördlichen Bereich soll der Bebauungsplan 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" maßgebend sein. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.2 Übergeordnete Planungen

- 7.2.2.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 7.2.2.2 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).
- 7.2.2.3 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes zur Eingrünung des Ortsrandes werden durch den Bebauungsplan weiterhin umgesetzt, da die am Ortsrand festgesetzten Pflanzgebote unverändert erhalten bleiben.
- 7.2.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 7.2.2.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.3 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.3.1 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf den zu erbringenden Ersatzausgleich hingewiesen.
- 7.2.3.2 Allgemeine Zielsetzung der Änderung des Bebauungsplanes ist es, die Festsetzungen an die reale Situation anzupassen und die privaten Grünflächen, die auf den im Westen und Südwesten befindlichen Wohnbaugrundstücken gleichzeitig als Ausgleichsflächen bilanziert wurden, als allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen, da diese Flächen mit Nebenanlagen bebaut sind und die Funktion einer Ausgleichsfläche nicht mehr erfüllen.
- 7.2.3.3 Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte 1. Bauabschnitt" 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 des Bebauungsplanes liegt bei 10.553 m² und folglich

unter 20.000 m²

- 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.

- 7.2.3.4 Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Auf der Platte 1. Bauabschnitt" (Fassung vom 19.04.1999, rechtsverbindlich seit 27.08.1999, geändert am 23.04.2001), sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte 1. Bauabschnitt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.
- 7.2.3.5 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").

7.3 Stand vor der Änderung, Inhalt der Änderung

7.3.1 Stand vor der Änderung

- 7.3.1.1 Für die drei Änderungsbereiche im westlichen und südlichen Bereich des Bebauungsplanes "Auf der Platte 1. Bauabschnitt" sind vor dieser 2. Änderung private Grünflächen festgesetzt, welche gleichzeitig als Ausgleichsflächen bilanziert sind. Die Flächen der jeweiligen Grundstücke sind jedoch nicht freigehalten, sondern teilweise mit Nebenanlagen bebaut. Die drei zentralen und nördlichen Änderungsbereiche stellen Überschneidungsbereiche mit dem Bebauungsplan "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" (Fassung vom 15.11.2010, rechtsverbindlich seit 14.01.2011) dar.

7.3.2 Inhalt der Änderung

- 7.3.2.1 Für die drei westlichen und südlichen Änderungsbereiche ist nunmehr ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzung für Ausgleichsflächen auf privaten Gartenflächen entfällt. Die Grünfläche im südlichen Änderungsbereich (Fl.-Nr. 345) wird weiterhin als Grünfläche festgesetzt, jedoch entfällt ihre Festsetzung als Ausgleichsfläche. Diese Grünfläche befindet sich im Eigentum des westlich angrenzenden Landwirtes und steht nicht zum Verkauf. Eine Nachverdichtung in diesem Bereich ist nicht vorgesehen. Die Grünfläche wird vom Eigentümer als Hausgarten sowie als Grünland genutzt. Sie dient derzeit als Abstandsfläche zwischen der Wohnbebauung und dem landwirtschaftlichen Betrieb, von dem u. a. Geruchsemissionen ausgehen. Da sie eine

Gliederungsfunktion für das Wohngebiet hat und in der nordöstlichen Verlängerung zu der Grünfläche im Bereich des 2. Bauabschnittes eine Verbindung zwischen dem Baugebiet und der freien Landschaft herstellt, soll sie auch langfristig erhalten werden. Auf Grund der vorhandenen Abstandsfunktion und der geplanten Gliederungsfunktion als Verbindung und Öffnung zur freien Landschaft wird als Zweckbestimmung "Private Grünfläche als Trenngrün" festgesetzt.

- 7.3.2.2 Die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wegfallenden Ausgleichsflächen innerhalb dieser Änderungsbereiche werden auf externen Flächen nachgewiesen. Für die drei zentralen und nördlichen Änderungsbereiche, welche Überschneidungsbereiche mit dem Bebauungsplan "Erweiterung Baugebiet auf der Platte" darstellen, ist nunmehr der Bebauungsplan "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" (Fassung vom 15.11.2010, rechtsverbindlich seit 14.01.2011) maßgebend.

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

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Grundsätzlich gelten Eingriffe, die auf Grund der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte 1. Bauabschnitt" 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, jedoch nicht umgesetzte Ausgleichsflächen überplant werden.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Bei der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung sind zwei verschiedene Formen der Änderung zu betrachten: Im Westen und Norden werden in insgesamt drei Änderungsbereichen festgesetzte Ausgleichsflächen überplant. Im zentralen Bereich sowie im Osten werden drei kleine Teilbereiche aus dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes herausgenommen, da diese bereits durch den angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" überplant werden. Die zuletzt genannte Änderung dient lediglich dazu, bestehende Überlagerungen zu beseitigen, um eine eindeutige Plangrundlage zu schaffen. Diese Änderung wird im Folgenden nicht weiter berücksichtigt, da sie keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild hat. Die folgende Beschreibung beschränkt sich auf die zuerst genannten Änderungsbereiche der bisher festgesetzten Ausgleichsflächen.

8.2.1.2 Die zu ändernden Bereiche liegen am südwestlichen Ortsrand des Hauptortes Wolpertswende. Sie grenzen an ihrer Nordost- bzw. Ostseite an bestehende Wohnbebauung an; weiter südwestlich und westlich gehen die Bereiche in die freie Landschaft über. Der größte Teil dieser Bereiche wird

von den Eigentümern der Wohngrundstücke als privater Hausgarten genutzt; im Südwesten betrifft dies fünf von sechs möglichen Grundstücken (das sechste ist noch nicht bebaut), im Westen betrifft dies alle vier hier vorhandenen Wohngrundstücke. In dem dazwischen liegenden Bereich (im westlichen Eck des Plangebietes) besteht eine landwirtschaftliche Hofstelle, die einen Teil des hier liegenden Änderungsbereichs ebenfalls als Hausgarten nutzt. Der verbleibende Teil ist wie das noch nicht bebaute sechste Wohngrundstück im Süden als Intensivgrünland ausgebildet. Die Bedeutung der zu den Wohngrundstücken gehörenden Gärten für das Schutzgut Flora/Fauna ist gering, da die nicht bepflanzten Flächen überwiegend als artenarme Zierrasen ausgebildet und die vorkommenden Gehölze noch jung und z.T. nicht gebietsheimisch sind. Teile der Gartenflächen sind durch Fußwege, Gartenhütten u.ä. Anlagen versiegelt oder mit mobilen Schwimmbädern bestanden. Eine Ausnahme bildet der Hausgarten, der zu der Hofstelle gehört. Hier kommen einige ältere Laubbäume vor, die von naturschutzfachlichem Wert sind.

- 8.2.1.3 Etwa 400 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 Biotop (Feldgehölz, Torfstichwald) sowie der Schonwald "Schönenberg" (Nr. 200405).
- 8.2.1.4 Das Gebiet liegt im Bereich der inneren Endmoräne der Würmeiszeit. Die Bodenart ist kiesig-lehmiger Sand bis sandiger Lehm. Als Bodentyp hat sich Parabraunerde herausgebildet. Zum Teil sind die vorhandenen Böden bereits durch die Anlage von Fußwegen, Beeten usw. überformt. Dennoch können sie ihre Funktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer, Standort für Nutzpflanzen) noch größtenteils erfüllen.
- 8.2.1.5 Gewässer liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine genauen Informationen vor. Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen im Rahmen der in jüngerer Zeit erfolgten Bebauung kann jedoch davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse (z.B. oberflächennahes Grundwasser) vorliegen.
- 8.2.1.6 Aus klimatischer Sicht kommt den Gartenflächen eine ausgleichende Funktion für das Lokalklima des Wohngebietes zu. Durch die vorhandenen Gehölze wird die Frischluftbildung gefördert; zudem tragen sie durch ihre Beschattung und Transpirationsleistung tendenziell zur Abkühlung und Befeuchtung der Luft bei. Die Bedeutung der Gartenflächen wird dadurch etwas relativiert, dass sie kleinflächig sind und unmittelbar an die freie, von großen Wiesenflächen geprägte Landschaft angrenzen, wo sich in größerem Umfang Kaltluft bilden kann.
- 8.2.1.7 Da die Flächen unmittelbar am Ortsrand liegen und daher von der freien Landschaft her gut einsehbar sind, kommt ihnen eine große Bedeutung für die Ortsrandeingrünung bzw. das Siedlungsbild zu. Die angrenzende Landschaft ist von unterschiedlichen landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt und durch das teils bewegte Gelände und die westlich bestehenden Streuobstbestände für die Naherholung reizvoll.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung wird der um die Hofstelle liegende Bereich weiterhin als Grünfläche festgesetzt. Es entfällt jedoch die bisher für diesen Bereich getroffene Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (T-Linie). Hierdurch entstehen voraussichtlich keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild.
- 8.2.2.2 Die zu den zehn Wohngrundstücken gehörenden Gartenflächen werden im Rahmen der vorliegenden Änderung nicht mehr als Grünflächen (für den naturschutzrechtlichen Ausgleich), sondern als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Da sich an den festgesetzten Baugrenzen und an der festgesetzten Grundfläche (GR) nichts ändert, wird bezogen auf das gesamte Baugrundstück keine zusätzliche Versiegelung planungsrechtlich zulässig gemacht. Damit kommt es auch nicht zu den mit einer Versiegelung verbundenen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Die Durchlässigkeit der Flächen für Niederschlagswasser bleibt weitestgehend erhalten, so dass keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt oder die Grundwasserneubildung anzunehmen sind.
- 8.2.2.3 Da zukünftig eine Nutzung als Hausgarten zulässig sein wird, ist von einer Nutzungsintensivierung im Vergleich zu der bisherigen Festsetzung auszugehen. Sofern die gemäß festgesetzter Grundfläche maximal zulässige Bebauung nicht bereits jetzt schon ausgeschöpft ist, kann es durch die Anlage von Wegen oder die Errichtung von Gewächshäusern u.ä. Anlagen (die bisher nur im engeren Bereich um das Wohnhaus zulässig waren) in den Änderungsbereichen sehr kleinflächig zur (teilweisen) Versiegelung von Bodenflächen kommen; auf Grund der geringen Flächengrößen stellt dies keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Die zukünftig zulässige Anlage von Beeten, Rabatten, Gartenteichen u.ä. führt tendenziell im Vergleich zur rechtsverbindlichen Planung zu häufigeren Störungen der Tier- und Pflanzenwelt (z.B. durch häufige Mahd oder andere gärtnerische Tätigkeiten sowie durch Nutzung der Rasenflächen als Spiel- oder Liegewiese). Aller Wahrscheinlichkeit nach ist von einer geringeren biologischen Vielfalt bzw. von einem größeren Anteil nicht gebietsheimischer Pflanzen auszugehen. An der tatsächlichen Situation vor Ort ändert sich nichts, da die Flächen bereits jetzt als Hausgarten genutzt werden. Kleinklimatischen Veränderungen sind nicht zu erwarten, da sowohl vor als auch nach der Bebauungsplan-Änderung auf den Flächen Gehölze zu pflanzen bzw. zu erhalten sind. Auswirkungen auf die zukünftige Ortsrandgestaltung ergeben sich nicht. Die bisher bereits festgesetzten Pflanzgebote zur Ortsrandeingrünung bleiben bestehen. Der überwiegende Teil der Flächen ist bereits durch Pflanzungen zur Landschaft hin eingegrünt.
- 8.2.2.4 Auf Grund der Art der vorliegend vorgenommenen Änderung sind die o. g. Schutzgebiete und Biotope von der Planung nicht betroffen.

8.2.3 Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB

- 8.2.3.1 Für die Flächen in den betrachteten Änderungsbereichen ist bisher folgende Zielvorgabe festge-

setzt: Unterhaltung als extensiv gepflegte Wiesen (zweimalige Mahd pro Jahr) mit Streuobstbeständen und eingestreuten Feldgehölzgruppen in den Randbereichen. Für insgesamt 13 vorhandene Bäume ist eine Pflanzbindung festgesetzt (d.h. diese Bäume sind zu erhalten); zudem sind insgesamt drei Bäume neu zu pflanzen. Hierbei sollen Obstbäume aus einem regionaltypischen Sortenspektrum verwendet werden. Entlang des Ortsrandes sollen Feldgehölze neu gepflanzt werden.

- 8.2.3.2 Durch die Änderung werden von den insgesamt 4.514 m² großen Flächen 2.636 m² zukünftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die verbleibenden 1.878 m² werden weiterhin als Grünfläche, jedoch ohne die Nutzung als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die festgesetzten Pflanzbindungen bzw. Pflanzgebote werden beibehalten, um die Eingrünung des Ortsrandes weiterhin zu gewährleisten und naturschutzfachlich teils hochwertige Gehölze zu sichern. Zeichnerisch stellt sich die Änderung folgendermaßen dar:



Änderungsbereiche vor der Änderung

Änderungsbereiche nach der Änderung

- 8.2.3.3 Die durch die Änderung verloren gehenden (geplanten) Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen sind gleichwertig an anderer Stelle zu ersetzen. Bei der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurde eine verbale (d.h. keine rechnerische) Ausgleichsarbeit vorgenommen. Da der Ausgleich über das Ökokonto abgegolten werden soll, das in Ökopunkten geführt wird, wird in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde der Wert der entfallenden Ausgleichsflächen anhand der Arbeitshilfe "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg bestimmt (entspricht der Biotoptypen-Bewertung im gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg). 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 intensiv genutztes Grünland mit einzelnen Obstbäumen, andererseits ein bestehender Hausgarten (bei der Hofstelle). Die durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erzielbare Aufwertung ist daher wie folgt zu bewerten:

Nr.	Biotoptyp vor der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.61	Intensivwiese	3.164	6	18.984
60.60	Hausgarten (bei der Hofstelle)	1.350	6	8.100
45.30a	13 vorhandene Bäume auf geringwertigem Biotoptyp, geschätzter mittlerer Stamm-Umfang 40 cm	520	8	4.160
	Summe Bestand	4.514		31.244

Nr.	Biotoptyp gemäß Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese	4.170	13	54.210
41.10	Feldgehölze (Neupflanzungen)	344	14	4.816
45.30b	13 vorhandene Bäume auf mittelwertigem Biotoptyp, geschätzter mittlerer Stamm-Umfang nach 25 Jahren 90 cm	1.170	6	7.020
45.30b	3 Obstbäume, Neupflanzung auf mittelwertigem Biotoptyp, prognostizierter Stamm-Umfang in 25 Jahren 60 cm	180	6	1.080
	Summe Bestand	4.514		67.126

8.2.3.4 Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen hätte demnach bei deren Umsetzung eine Aufwertung um 35.882 Ökopunkte erzielt werden können. Dies entspricht dem durch die vorliegende Änderung entstehenden Ausgleichsbedarf.

8.2.3.5 Der Ausgleichsbedarf wird durch Abbuchung einer entsprechenden Punktzahl aus dem Ökokonto der Gemeinde Wolpertswende abgedeckt (s. Kapitel "Zuordnung von Ökopunkten zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"). Zugeordnet wird ein Teil der Maßnahmen auf Fl.-Nr. 111, Gemarkung Tannhausen, welche insgesamt 220.000 Ökopunkte erbrachten. Die bereits umgesetzten Maßnahmen im "Tannhauser Ried" umfassen u.a. Wiedervernässung, Gehölzauffichtung auf Moorstandorten, Waldrandgestaltung, Anlage von Totholzstrukturen und Herstellung eines lokalen Biotopverbundes entlang von Waldwegen, -rändern, Lichtungen und Säumen.

9.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

Die Änderung der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte 1. Bauabschnitt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu beschränken sich auf die Vorschriften zum Gelände sowie zu Stützkonstruktionen. Die übrigen örtlichen Bauvorschriften sind weiterhin gültig. Die Vorschrift zum Gelände wurde aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" übernommen und ergänzt, die Vorschrift zu Stützkonstruktionen ist ergänzend hierzu.

9.2 Gelände

Die ursprüngliche Vorschrift zum Gelände im Bebauungsplan "Auf der Platte 1. Bauabschnitt" (Fassung vom 19.04.1999, rechtsverbindlich seit 27.08.1999, geändert am 23.04.2001) wird um die Regelung der maximalen Böschungsneigung bis 1:1,5 ergänzt. Dadurch werden die Geländemodellierungen den Vorschriften der angrenzenden 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Baugebiet Auf der Platte" angepasst. Die Regelung der Böschungsneigung ist aufgrund der topographischen Situation vor Ort notwendig und dient gleichzeitig dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen.

9.3 Stützkonstruktionen

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte 1. Bauabschnitt" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu werden 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.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte 1. Bauabschnitt" 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.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 5,77 ha

10.2.1.2 Fläche der zurückgenommenen Aufhebungsgeltungsbereiche: 0,15 ha

10.2.1.3 Fläche der Änderungsgeltungsbereiche: 0,45 ha

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte 1. Bauabschnitt" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

10.3 Zusätzliche Informationen**10.3.1 Planänderungen**

10.3.1.1 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 öffentli-

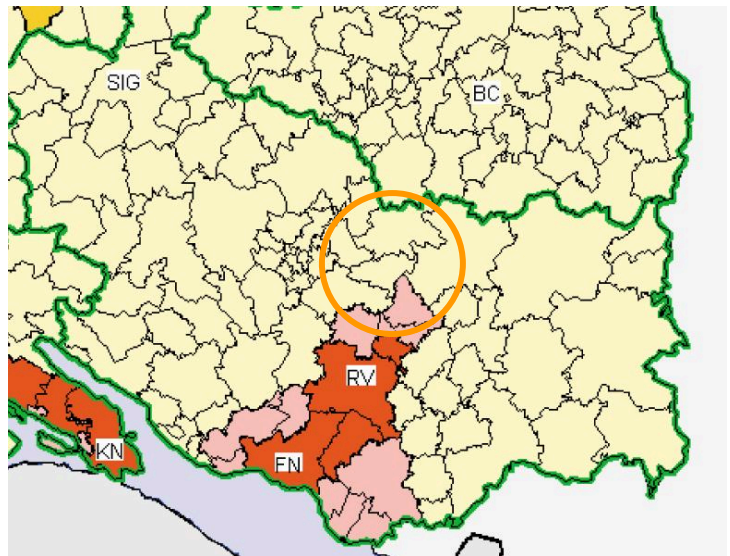
chen Sitzung des Gemeinderates vom 16.07.2018 enthalten):

- Aufnahme der örtlichen Bauvorschriften zu Stützkonstruktionen und Gelände, die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte 1. Bauabschnitt" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu geändert werden
- Ergänzung einer Zweckbestimmung der privaten Grünfläche
- Ergänzung des Hinweises zu den Änderungsbereichen
- Streichung aller Passagen zur Flächennutzungsplanberichtigung, da dieser mittlerweile aktualisiert wurde
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

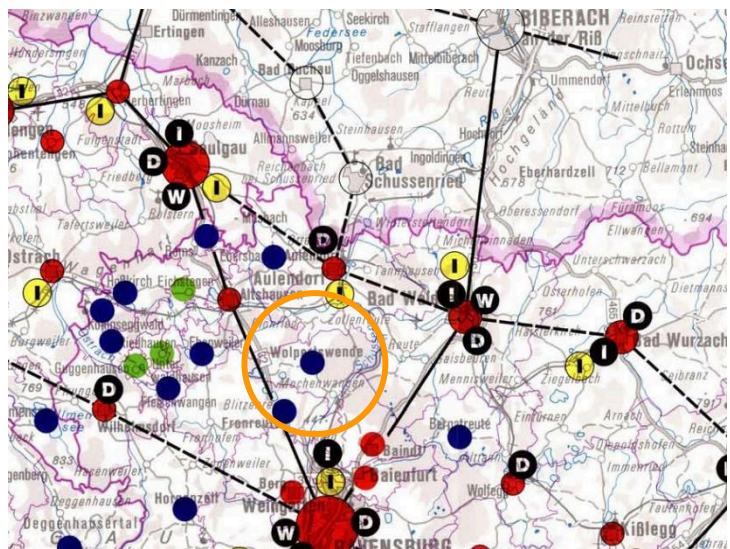
10.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 04.11.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun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

- Aufnahme einer Zuordnungsfestsetzung zu den zugeordneten Ökopunkten
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

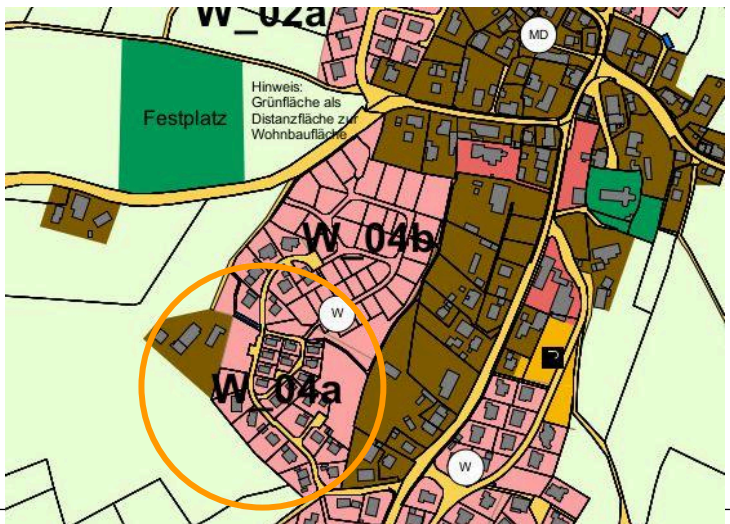
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte 1 zu 2.1.1 "Raumkategorie"; Darstellung als "Ländlicher Raum im engeren Sinne"



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)



12.1 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.

12.2 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).

12.3 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)

12.4 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)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte 1. Bauabschnitt" 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)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte 1. Bauabschnitt" 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.