



Gemeinde Wolpertswende

5. Änderung des Bebauungsplanes
"Butzene"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Fassung 05.09.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung für den Änderungsgeltungsbereich "Kindergarten"	4
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung für den Änderungsgeltungsbereich "Südlich Panoramahalle"	5
4	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung für den Bereich des einfachen Bebauungsplanes	10
5	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	12
6	Hinweise und Zeichenerklärung	14
7	Satzung	23
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	25
9	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	35
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	41
11	Begründung – Sonstiges	42
12	Begründung – Bilddokumentation	44
13	Verfahrensvermerke	45

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); 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 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- 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 27.06.2023 (GBl. S. 229,231)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.05.2024 (BGBl. I Nr. 153)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

2

Gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung für den Änderungsgeltungsbereich "Kindergarten"

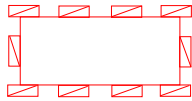
2.1



Flächen für den **Gemeinbedarf**; hier **Kindergarten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Butzene"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Butzene" (rechtsverbindlich seit 22.11.1974, zuletzt geändert am 07.01.2005) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 5. Änderung des Bebauungsplanes "Butzene" geändert. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3

Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung für den Änderungsgeltungsbereich "Südlich Panoramahalle"

3.1 GRZ ...

Maximal zulässige Grundflächenzahl

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

3.2



Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können erteilt werden:

Für Überschreiten der Bauquartiersgrenzen bis zu 0,50 m in jeder Richtung, sofern die Bestimmungen der LBO eingehalten werden u. das Höchstmaß der überbaubaren Flächen (ÜFL) nicht überschritten wird.

(Hinweis: Festsetzung aus rechtsverbindlichem Bebauungsplan übernommen)

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

3.3



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche) für unterirdische Gebäudeteile

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

3.4



Flächen für den **Gemeinbedarf**; hier **Feuerwehr**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.5



Flächen für den **Gemeinbedarf**; hier **Spielplatz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 3.6**  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.7**  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche**
Die Überdachung der Stellplätze mit Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sowie durch erforderliche Lärmschutzmaßnahmen ist zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.8**  **Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.9**  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.10**  Versorgungsanlagen für **Telekommunikation**; hier **POP-Standort**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.11** **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 3.12**  **Aktive Lärmschutzmaßnahme**; in dem gekennzeichneten Bereich ist als Voraussetzung für Wohnnutzung auf der Fl.-Nr. 1222/29 eine aktive Lärmschutzmaßnahme (Carport bzw. dreiseitige Einhausung mit Rückwand, Seitenwänden und Überdachung) in geschlossener und fugendichter Ausführung

mit einem Mindestflächengewicht von 10 kg/m² zu errichten.

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

3.13 Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 6,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.14 Bodenbeläge im Geltungsbereich/Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.15 Pflanzungen im Geltungsbereich

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Innerhalb des Geltungsbereiches ist mindestens 1 Laubbaum und 1 Strauch aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hänge-Birke	Betula pendula
Moorbirke	Betula pubescens
Rotbuche	Fagus sylvatica
Walnussbaum	Juglans regia
Silberpappel	Populus alba
Schwarzpappel	Populus nigra
Zitterpappel	Populus tremula
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme

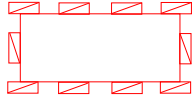
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Alpen-Heckenkirsche	Lonicera alpigena
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriechrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Hechtrose	Rosa glauca
Zimtrose	Rosa majalis
Alpenrose	Rosa pendulina
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Weinrose	Rosa rubiginosa
Apfelrose	Rosa villosa
Purpurweide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.16



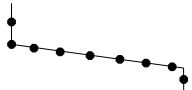
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Butzene"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Butzene" (rechtsverbindlich seit 22.11.1974, zuletzt geändert am 07.01.2005) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 5. Änderung des Bebauungsplanes "Butzene" geändert. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

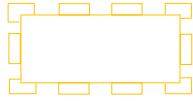
(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

4

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung für den Bereich des einfachen Bebauungsplanes

- 4.1** GH m ü. NHN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 4.2** WH m ü. NHN **Maximal zulässige Wandhöhe über NHN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 4.3 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)** Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wittereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).
Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.
Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 4.4**  **Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 4.5** EFH m ü. NHN **Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN** als Mindestwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens in den maßgeblichen Teilen des Grundrisses
(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

4.6



Bereich des einfachen Bebauungsplanes; in dem gekennzeichneten Bereich sind die Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) nicht erfüllt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

5

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

5.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Butzene" der Gemeinde Wolpertswende

Die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Butzene" (rechtsverbindlich seit 22.11.1974, zuletzt geändert am 07.01.2005) sowie alle Änderungen und Ergänzungen dieser, die sich auf den Bebauungsplan beziehen, werden durch diese örtlichen Bauvorschriften zur 5. Änderung des Bebauungsplanes "Butzene" vollständig ersetzt.

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

5.2 SD

Als **Dachform für Hauptgebäude** wird das **Satteldach** vorgeschrieben: zwei im Winkel von 180° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalm sind nicht zulässig.

Die o. g. Vorschriften zur Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden. Sie gilt nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5.3 Dachneigungen für Hauptgebäude

Für die vorgeschriebene Dachform "Satteldach" ist eine Dachneigung von 34 – 40° einzuhalten.

Die Dachneigung ist gegenüber der Horizontalen zu messen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5.4 Farben

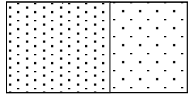
Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

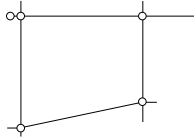
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

6.1



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

6.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.3

1225

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.4



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

6.5 Begrünung privater Grundstücke

Gem. § 9 Abs.1 S.1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

6.6 Förderung der Artenvielfalt

Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).

- 6.7 Klimaschutz**
- Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.
- Die Grünflächen im Plangebiet sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein.
- Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.
- Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.
- 6.8 Nachhaltige Ressourcennutzung**
- Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.
- Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.
- 6.9 Natur- und Artenschutz**
- Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.
- Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
- Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- 6.10 Artenschutz**
- Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.
- Die einzuhaltenden Rodungszeiten kommen auch eventuell übertagenden Fledermäusen zugute. Falls bei der Ausführung der Arbeiten, vor allem wenn diese

bereits im Oktober durchgeführt werden, wider Erwar-
ten Fledermäuse festgestellt werden sollten, ist der
örtliche Fledermausschutzbeauftragte zu informieren
(zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde,
Landratsamt Ravensburg), das Tier fachgerecht zu
bergen und ggf. der Pflege zuführen zu lassen.

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpo-
tenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die
Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit
Glas und Licht") zu berücksichtigen.

Sofern für die Umnutzung des Schulgebäudes arten-
schutzrechtlich relevante Umbauten erforderlich wer-
den, ist das Bestandsgebäude zuvor durch eine Fach-
person auf Vorkommen von Gebäudebrütern und Fle-
dermäusen zu untersuchen

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe arten-
schutzrechtlicher Kurzbericht vom 20.04.23.

6.11 Vorhandene Gehölze Vorhandene Gehölze sollten, wenn möglich, erhalten
werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit
von der jeweiligen Baumaßnahme);

**6.12 Empfehlenswerte
Obstbaumsorten** Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hoch-
stämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt wer-
den. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen
(Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflan-
zenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw.
relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern
markiert):

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzlu-
iken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, On-
tario*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbi-
scher Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer
Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Most-
birne*, Metzer Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer
Wasserbirne*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lu-
kas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangen-
heims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnaps-
pflaume.

6.13 Bodenschutz

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

Flyer-LK-Bodenschutz.pdf (rv.de) oder

https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf

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

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsam und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmietten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen).

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

des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG). Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

6.14 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Hasenweiler-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6.15 Grundwasserschutz

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

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich.

Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

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

6.16 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

6.17 Versickerung

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

Die Dimensionierung und Gestaltung einer Sickeranlage ist der A 138 zu entnehmen. Die Versickerung hat über eine mind. 30 cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen. Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Sickeranlage. Es spricht jedoch nichts gegen den Einbau einer Zisterne mit Überlauf in eine Versickerungsanlage.

Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Bodendurchlässigkeit, Altlasten, Flurabstand) z.B. durch ein Bodengutachten zu erbringen.

Wird das Niederschlagswasser in einen Vorfluter eingeleitet, so muss eine Retention (vorübergehende Speicherung von Regenwasser um die Abflussspitzen zu verringern) gemäß DWA A-102 dimensioniert und erstellt werden. Das Volumen kann auch über den vereinfachten Ansatz $3 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2 A_{\text{red}}$ ermittelt werden. Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser.

Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind gegebenenfalls rechtzeitig vorzulegen, § 48 WG.

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

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

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

Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden. Alternative Materialien: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Edelstahl und Kunststoffteile.

6.18 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung

Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau

von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

6.19 Brandschutz

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

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

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

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

Die Feuerwehr Wolpertswende verfügt über keine eigene Drehleiter. Auch die zuständigen Stützpunktfeuerwehren Aulendorf und Weingarten können - aufgrund einer Fahrtzeit > 5 min - die dort vorgehaltenen Drehleitern nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Bei Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen ist grundsätzlich ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

6.20 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: 03/2019

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im

Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

6.21 Plangenaugigkeit

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

6.22 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Baugrenze und Grundstücksgrenze).

Auf Grund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 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 27.06.2023 (GBl. S. 229,231), § 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 20.11.2023 (GBl. S. 422), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wolpertswende die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Butzene" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 21.10.2024 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Butzene" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 05.09.2024.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Butzene" handelt es sich teilweise um einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB (so genannter "einfacher Bebauungsplan"). Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes richtet sich nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Butzene" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 05.09.2024. Der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Butzene" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 05.09.2024 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Butzene" (rechtsverbindlich seit 22.11.1974, zuletzt geändert am 07.01.2005) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 5. Änderung des Bebauungsplanes "Butzene" im Änderungsbereich "Südliche Panoramahalle" geändert. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

Der Änderungsbereich "Kindergarten" der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Butzene" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 28.05.2024 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten (rechtsverbindlich seit 22.11.1974, zuletzt geändert am 07.01.2005). Die Inhalte des Bebauungsplanes "Butzene" (rechtsverbindlich seit 22.11.1974, zuletzt geändert am 07.01.2005) sowie

alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 5. Änderung des Bebauungsplanes "Butzene" im Änderungsbereich "Kindergarten" geändert. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zur Dachform
- zu Dachneigungen für Hauptgebäude
- zu Farben

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 5 Inkrafttreten

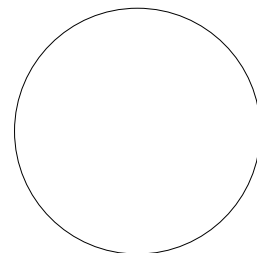
Die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Butzene" der Gemeinde Wolpertswende und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§ 6 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Butzene" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu im Wege der Berichtigung angepasst.

Wolpertswende, den 28.10.2024

.....
(Daniel Steiner, Bürgermeister)



(Dienstesiegel)

8.1 Allgemeine Angaben**8.1.1 Zusammenfassung**

- 8.1.1.1 Die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Butzene" besteht aus zwei Änderungsbereichen: Zum einen soll im Norden des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes die bisherige Schule zukünftig als Kindergarten genutzt werden, zum anderen soll südlich der "Panoramahalle" eine Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Spielplatzes sowie unterirdischer Lagerflächen für die Feuerwehr entstehen. Entlang der "Panoramastraße" sollen zusätzliche Stellplätze ermöglicht werden. Der Lückenschluss zur südlichen Bestandsbebauung wird durch einen einfachen Bebauungsplan geschlossen, der die grundlegenden gestalterischen Vorgaben für eine kontrollierte Entwicklung des Gebietes enthält.
- 8.1.1.2 Der Änderungsbereich befindet sich südlich des Ortszentrums von "Wolperts- wende" und umfasst den Bereich westlich und südlich der "Panoramahalle".
- 8.1.1.3 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 5. Änderung des Bebauungsplanes "Butzene" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 8.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Butzene" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 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).

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 8.1.2.1 Der Änderungsbereich befindet sich südlich des Ortszentrums von "Wolperts- wende" am östlichen Ortsrand und besteht aus zwei voneinander getrennten Änderungsbereichen.
- 8.1.2.2 Der nördliche Änderungsbereich befindet sich westlich der "Panoramahalle". Im Westen wird er von der "Niederweiler Straße" begrenzt, im Süden befindet sich Wohnbebauung. Nördlich befinden sich Stellplätze. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein bestehendes altes Schulgebäude, das fortan als Kindergarten genutzt werden soll.
- 8.1.2.3 Der südliche Änderungsbereich befindet sich südlich der "Panoramahalle", in der neben Veranstaltungsräumlichkeiten auch die Feuerwehr des Ortsteils ansässig ist. Östlich verläuft die "Panoramastraße", westlich befindet sich Wohnbebauung der "Niederweiler Straße". Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches wird bislang als Bolzplatz genutzt. Der restliche Teil befindet sich

östlich der "Panoramastraße" und ist derzeit als Grünfläche mit Heckenbepflanzung umgesetzt.

- 8.1.2.4 Innerhalb des nördlichen Geltungsbereiches befindet sich das Grundstück mit der Flst.-Nr.1225 (Teilfläche), der südliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst.-Nr.1222/29 (Teilfläche), 1222/2 (Teilfläche) und 1222/30 (Teilfläche) der Gemarkung Wolpertswende.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberschwäbischen Hügelland geprägt.
- 8.2.1.2 Innerhalb des nördlichen Änderungsbereiches befindet sich ein bestehendes ehemaliges Schulgebäude, der südliche Änderungsbereich ist nicht bebaut.
- 8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein weitestgehend ebenes Gelände auf. Im Übergangsbereich zur "Panoramastraße" ist eine Böschung mit abfallendem Gelände hin zur Erschließungsstraße vorhanden.

8.2.2 Erfordernis der Planung

- 8.2.2.1 Die Gemeinde Wolpertswende beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Butzene" (zuletzt geändert am 07.01.2005) in zwei Bereichen zu ändern, um zukünftig andere als die bisher festgesetzten gemeindlichen Nutzungen zu realisieren.
- 8.2.2.2 Der nördliche Änderungsbereich, der sich südlich des Kreuzungsbereiches "Niedersweiler Straße" und "Panoramastraße" befindet, umfasst das ehemalige Schulgebäude des Ortsteils, das in seiner ursprünglichen Funktion bereits länger nicht genutzt wird und derzeit Vereinen als Zwischennutzung dient. Hier soll, um den steigenden Bedarf an Betreuungsplätzen in Kindergarten bzw. Kindertagesstätten gerecht zu werden, fortan ein Kindergarten für bis zu fünf Gruppen entstehen. Der Bedarf in der Gemeinde kann durch den bisherigen Kindergarten nicht mehr gedeckt werden. Durch die Erschließung neuer Baugebiete in Wolpertswende wird die Situation zukünftig noch verschärft, sodass mittelfristig zusätzliche Gebäude für die Kinderbetreuung geschaffen werden müssen. Das bestehende alte Schulgebäude soll erhalten und umgebaut werden. Die Eignung, die bestehende Substanz entsprechend umzubauen, wurde durch ein Planungsbüro bereits festgestellt. Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan bislang Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" vorsieht, ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung als "Kindergarten" erforderlich.
- 8.2.2.3 Im zweiten Änderungsbereich, der sich an der "Panoramastraße" unmittelbar südlich der "Panoramahalle" befindet, soll ein neuer Spielplatz errichtet werden. Darunterliegend werden darüber hinaus unterirdisch Lagerflächen für die Feuerwehr geschaffen, die ihren Sitz in der "Panoramahalle" hat. Beide Nutzungen sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht umsetzbar, der für

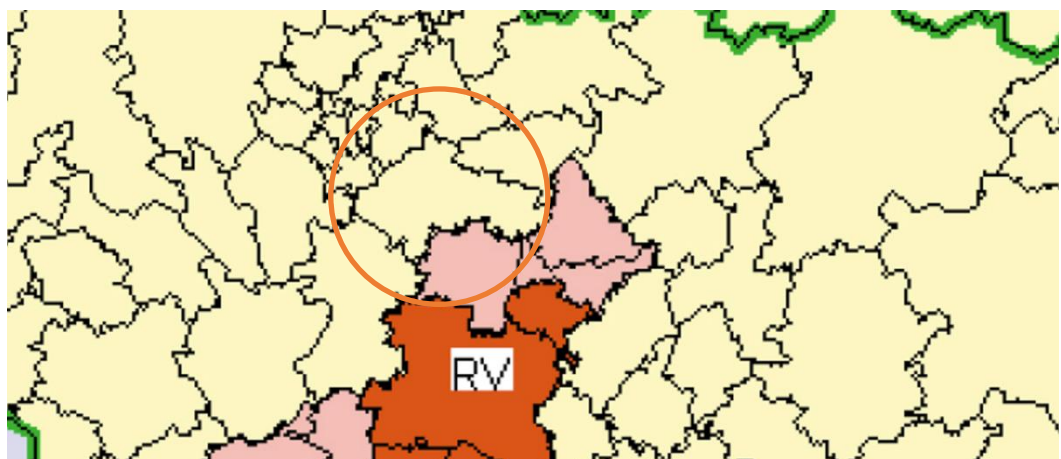
den Bereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Turnhalle/Mehrzweckhalle/ Feuerwehr/Gerätehaus" festgesetzt. Für die aus der Planung resultierende "Lücke" zur südlichen Wohnbebauung sollen lediglich die zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlichen Regelungen für die zukünftigen Nutzungen festgesetzt werden. Diese bestehen im wesentlichen aus den Gebäudehöhen sowie der Regelung der Dachform Satteldach, das ein durchgängiges städtebauliches Bauelement in dem Ortsteil darstellt. Darüber hinaus soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 regeln und somit insbesondere die Art der Nutzung nicht vorgeben. Der derzeit auf der Fläche befindliche Bolzplatz genießt Bestandsschutz. Für die geplanten Nutzungen ist daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

8.2.3 Übergeordnete Planungen

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

- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne. "Raumkategorien"

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



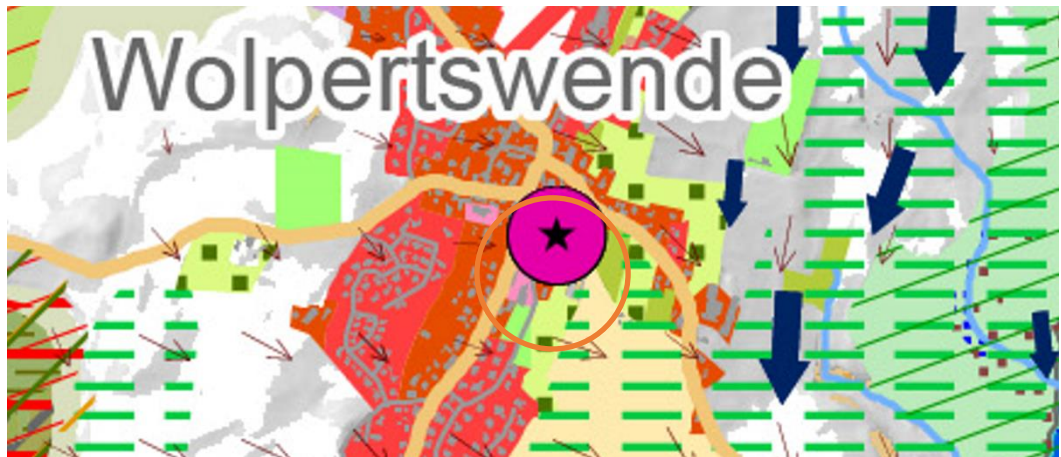
8.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Genehmigung vom 09.09.2023) als Ziele und Grundsätze maßgeblich:

- 2.1.1 (N) 5 Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen (PS 2.2.3.1, LEP 2002).
- 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden [...] Wolpertswende [...] (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).
- 2.2.0 (G) 2 Zentralörtliche Einrichtungen sollen in den als Zentrale Orte festgelegten Gemeinden grundsätzlich in den Siedlungs- und Versorgungskernen mit günstiger Anbindung an den Nahverkehr gebündelt angeboten werden.
- 2.2.0 (G) 4 Im Ländlichen Raum soll im Interesse der Daseinsvorsorge der Sicherstellung einer wohnortnahen zentralörtlichen Versorgung ein Vorrang vor den Erfordernissen der Tragfähigkeit und der Auslastung der Infrastruktur eingeräumt werden.
- 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.
- 2.4.0 (N) 3 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (PS 3.1.9, LEP 2002).

8.2.3.4 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.

8.2.3.5 Der regionale Grünzug ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.

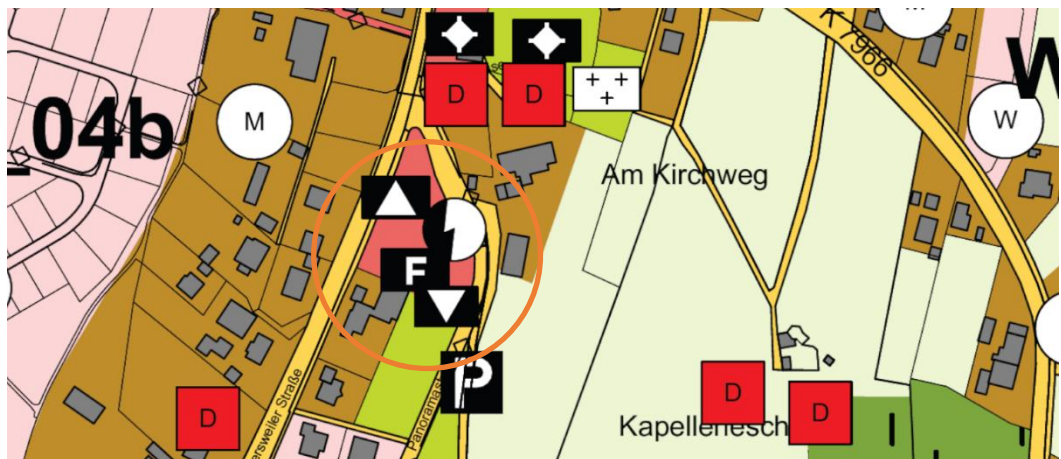
- 8.2.3.6 Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Regionaler Grünzug (Vorranggebiet) (Z) (≡≡≡≡)



- 8.2.3.7 Der Gemeindeverwaltungsverband Fronreute-Wolpertschwende verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 14.10.2016).

Die überplanten Flächen werden hierin als "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung "Schule" im Bereich des alten Schulgebäudes sowie "öffentliche Parkfläche" im Bereich des "Bolzplatzes" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

- 8.2.3.8 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Gemeinbedarfsfläche (Schule)" und "Öffentliche Parkfläche"



- 8.2.3.9 Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).

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

8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

8.2.4.1 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungstermines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf erforderliche Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der geplanten Stellplätze an der "Panoramastraße" hingewiesen.

8.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, das bereits vorhandene Festsetzungskonzept auf die aktuellen Anforderungen der Gemeinde anzupassen und dadurch sowohl Nachnutzungsmöglichkeiten im Bestand zu schaffen als auch flexibel auf zukünftige Bedürfnisse reagieren zu können.

8.2.4.3 Die Systematik der 5. Änderung des Bebauungsplanes entspricht im nördlichen Änderungsbereich (Kindergarten) den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kennnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).

Abweichend hiervon sind die genannten Anforderungen in einem Teilbereich des südlichen Änderungsbereiches nicht erfüllt. Hier handelt es sich um einen so genannten "einfachen Bebauungsplan" im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

8.2.4.4 Bei der Entscheidung, einen so genannten "einfachen Bebauungsplan" aufzustellen, steht u.a. die Überlegung im Mittelpunkt, die Festsetzungsdichte auf die jeweiligen Erfordernisse hin anzupassen. Auf Grund der zukünftigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde in dem Bereich besteht das Erfordernis, auf die verschiedenen Anforderungen flexibel zu reagieren. Der Inhalt der Festsetzungen beschränkt sich deshalb auf Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung der Dächer.

8.2.4.5 Die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Butzene" 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 liegt 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.

8.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau der Bebauungsplanänderung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

8.2.4.7 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird für den Änderungsgeltungsbereich "Südlich Panoramahalle" eine neue Planzeichnung erstellt, die vom ursprünglichen Planwerk abgekoppelt ist.

Der nördliche Änderungsbereich "Kindergarten" wird auf Grundlage des ursprünglichen Planwerks geändert. Da sich hier nur die Festsetzung zur Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche ändert, kann das ursprüngliche Planwerk beibehalten und nur graphisch an entsprechender Stelle angepasst werden. Zur Vollständigkeit des Bebauungsplanes in diesem Bereich wird daher auch der Textteil der ursprünglichen Fassung benötigt.

Der nördliche geänderte Änderungsgeltungsbereich "Kindergarten" 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").

8.2.5 Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen

8.2.5.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

8.2.5.2 Östlich der "Panoramastraße" wird im Bereich der bestehenden Parkplätze eine Versorgungsfläche für Telekommunikation festgesetzt. Auf dieser Fläche soll ein im Zuge des Ausbaus des Glasfasernetzes erforderlicher "Point of Presence" (POP-Standort) entstehen. Hierfür entfallen voraussichtlich zwei der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Stellplätze. Der POP-Standort dient als Verteiler, von dem aus alle im Anschlussgebiet befindlichen Haushalte an das Glasfasernetz angeschlossen werden.

8.2.5.3 Für den nördlichen Änderungsbereich ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" festgesetzt.

8.2.5.4 Im südlichen Änderungsbereich ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"/"Feuerwehr" festgesetzt. Es erfolgt hier eine eindeutige Zuordnung der unterschiedlichen Zweckbestimmungen aufgrund der räumlichen Trennung der beiden Nutzungen. Der Spielplatz wird oberirdisch im Bereich des bisherigen Bolzplatzes errichtet. Die Lagerräume für die Feuerwehr entstehen unterhalb des Spielplatzes und unterkellern den Bereich.

8.2.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

8.2.6.1 Die beiden Änderungsbereiche sind über die "Panoramastraße" bzw. die "Niederweiler Straße" an das Verkehrsnetz angebunden.

8.2.6.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Rathaus" mit der Linie 20 gegeben.

8.2.6.3 Für die Erschließung der Änderungsbereiche besteht Anschluss an die "Panoramastraße" bzw. die "Niedersweiler Straße". Teile der "Panoramastraße" befinden sich im Umgriff der 5. Änderung des Bebauungsplanes, da an in diesen Bereichen öffentliche Stellplätze geschaffen werden. Hierfür erfolgt die Festsetzung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Parkplatz".

8.2.7 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 8.2.7.1 An den Änderungsgeltungsbereich grenzt die Kreisstraße K 7955 (Niedersweiler Straße) an, von welcher Verkehrslärmemissionen ausgehen. Da in dem Teilbereich des Änderungsgeltungsbereiches, welcher direkt an die Kreisstraße angrenzt, ein Bestandsgebäude (Schule) besteht, welches erhalten bleiben soll und im Rahmen der Bebauungsplanänderung lediglich zu einem Kindergarten umgenutzt werden soll, wurde eine detaillierte Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet in Abstimmung mit der Fachbehörde als nicht erforderlich angesehen.
- 8.2.7.2 An die Teilflächen des Änderungsgeltungsbereiches grenzt die Panoramahalle an, welche auch als Feuerwehrhaus genutzt wird. Von den Nutzungen der Panoramahalle wirken Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Da die Nutzungen der Panoramahalle bereits durch direkt angrenzende Bestandsgebäude in ihren Emissionen beschränkt werden, kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Plangebiets mit keinen Konflikten zu rechnen ist. Eine detaillierte Betrachtung der Schallemissionen der Nutzungen wurde daher als nicht erforderlich angesehen.
- 8.2.7.3 Die vom innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches geplanten Kindergarten ausgehenden Lärmemissionen sind als sozialadäquat einzustufen und entsprechend zu dulden.
- 8.2.7.4 Innerhalb des Änderungsgeltungsbereich ist die Umsetzung von zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen entlang der Panoramastraße angedacht, welche von Besuchern des Kindergartens und der Panoramahalle genutzt werden können. Die Stellplätze sollen straßenrechtlich öffentlich gewidmet werden. Die von den Stellplätzen ausgehenden und auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen einwirkenden Lärmimmissionen sind entsprechend als Verkehrslärmimmissionen gemäß den Maßgaben der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zu bewerten. Aufgrund des Abstandes zwischen den Stellplätzen und den umliegenden schützenswerte Nutzungen ist hinsichtlich einer Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV mit keinen Konflikten zu rechnen. Ein Spitzenpegelkriterium wie z.B. in der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) findet in der 16. BImSchV keine Anwendung.

Da allerdings die Lärmimmissionen unabhängig von der straßenrechtlichen Widmung gleich störend für die betroffenen Anwohner einzustufen sind und es auch im Nachtzeitraum zu gehäufteten Nutzungen der Stellplätze kommen kann, wird zur Vermeidung von Konflikten mit einer möglichen zukünftigen Wohnbebauung westlich der Stellplätze eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer dreiseitigen Einhausung der Stellplätze im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die dreiseitige Einhausung wird die Schallabstrahlung der Stellplätze in Richtung Westen unabhängig von der Höhe der Einhausung verringert. Die Errichtung der Lärmschutzmaßnahme ist eine Voraussetzung für Wohnnutzung auf der westlich angrenzenden Fläche (Fl.-Nr. 1222/29, südliche Teilfläche des Änderungsgeltungsbereichs der 5. Bebauungsplanänderung). Die Umsetzung der Einhausung der Stellplätze ist somit erst bei einer Nutzung der Fläche für Wohngebäude erforderlich.

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

8.2.8 Wasserwirtschaft

8.2.8.1 Die Abwasserentsorgung erfolgt über den vorhandenen Abwasserhauptkanal zum Klärwerk Mittleres Schussental.

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

8.2.9 Geologie

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

8.2.9.2 Auf Grund bestehender sind entsprechende Hinweis in den Textteil der Bebauungsplanänderung aufgenommen, die beachtet werden sollten.

8.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

8.3.1 Stand vor der Änderung

8.3.1.1 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Butzene" (rechtsverbindlich seit 22.11.1974, zuletzt geändert am 07.01.2005) setzt im nördlichen Änderungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" fest.

8.3.1.2 Im südlichen Änderungsbereich ist auf dem Grundstück südlich der "Panoramahalle" ein "Kleinspielfeld (geplant)" festgesetzt. Für den Bereich östlich der "Panoramastraße" ist ein "Kinderspielplatz" festgesetzt.

8.3.2 Inhalt der Änderung

8.3.2.1 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Für die festgesetzte Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"/"Feuerwehr" sieht die Baunutzungsverordnung (BauNVO) keine Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung vor. Der festgesetzte Wert von 0,60 orientiert sich an den in § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Mischgebiete und damit an

einer Bebauungsdichte, die keine Wohnbebauung vorsieht. Sie gilt in Kombination mit der Baugrenze für unterirdische Gebäudeteile nur für die Unterbauung des entsprechenden Grundstücks.

- Im Bereich des einfachen Bebauungsplanes wird auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl verzichtet. In diesem Bereich wird die Orientierung an der Umgebungsbebauung als ausreichend erachtet, um im Hinblick auf die Dichte der zukünftigen Bebauung die städtebauliche Ordnung zu steuern.
- Die Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN schafft für den Bereich des einfachen Bebauungsplanes einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Da in diesem Bereich keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt ist und somit noch nicht absehbar ist, welche zukünftige Nutzung auf dem Grundstück realisiert wird, ist die Festsetzung einer Vorgabe für die Höhenentwicklung der Gebäude sinnvoll.

8.3.2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass zum einen die bestehende Baugrenze aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan geschlossen und somit das bestehende Festsetzungskonzept sinnvoll beibehalten wird. Zum anderen ist eine Baugrenze im Bereich der Gemeinbedarfsfläche "Spielplatz"/"Feuerwehr" ausschließlich für unterirdische Gebäudeteile festgesetzt.

8.3.2.3 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

9

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

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 Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Butzene" 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 Eingriffe, die aufgrund der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Butzene" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 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). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

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

9.2.1 Bestandsaufnahme

9.2.1.1 Die Änderungsbereiche liegen innerhalb des bebauten Bereiches südlich des Ortskerns des Hauptortes Wolpertswende sowie am östlichen Ortsrand hiervon und sind bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Butzene – 4. Änderung" mit der Zweckbestimmung "Schule" (nördlicher Teilbereich), "Kleinspielfeld" und "Kinderspielplatz" (südlicher Bereich) überplant. Im nördlichen Änderungsteilbereich befindet sich das ehemalige Grundschulgebäude. Begrenzt wird der Teilbereich im Westen von der "Niedersweiler Straße", im Süden schließt Wohnbebauung an, im Norden befinden sich Stellplätze und östlich befindet sich das Feuerwehrhaus mit der Panoramahalle sowie einige Bäume und Parkplätze. Daran südlich angrenzend liegt das derzeitige Kleinspielfeld in Form eines Bolzplatzes, an welchen im Westen Wohnbebauung und im Süden ein Fußweg anschließen. Der Änderungsbereich beinhaltet im Osten und Süden zudem einen Teil der Panoramastraße und einen Teil des bestehenden Kinderspielplatzes. Begrenzt wird diese Änderungsteilfläche im Westen und Süden durch Wohnbebauung, im Osten durch Stellplätze und durch den restlichen Teil des Kinderspielplatzes.

9.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich derzeit um eine innerörtliche Fläche, die im Norden bereits mit dem Grundschulgebäude bebaut ist. Die Hoffläche ist geschottert und beinhaltet einige Bäume, der Eingangsbereich ist gepflastert und teilweise überdacht. Das Kleinspielfeld ("Bolzplatz") im mittleren Teil des Geltungsbereiches ist ein Rasenfeld, welches zur "Panoramastraße" hin mit einer mit Rasen begrüntem Böschung abfällt und insgesamt strukturarm ist. Im Süden wird es durch eine Hecke begrenzt. Der Kinderspielplatz ist parallel zur "Panoramastraße" mit einer niedrigen Hainbuchenhecke bepflanzt. Die Gehölze dienen als Lebensraum, welcher insbesondere von typischen Siedlungsvögeln und weiteren Ubiquisten und Kulturfolgern genutzt werden kann. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind bei einer artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung im April 2023 im Plangebiet allerdings nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 20.04.2023). Ca. 20 m östlich des Änderungsbereiches, gegenüber der "Panoramastraße" gelegen, befinden sich Streuobstbestände, welche zugleich Kernfläche im Biotopverbund mittlerer Standorte sind. Vermutlich beruht diese Einstufung auf der angenommenen bzw. angestrebten Vernetzung vorhandener Streuobstbestände.

9.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Etwa 250 m südlich liegen die gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotope "Hecke südöstlich von Wolpertswende" (Nr. 1-8123-436-8032) und ca. 500 m östlich "Hecke östlich von Wolpertswende I und II" (Nr. 1-8123-436-8017 und 1-8123-436-8018). Circa 500 m südlich befindet sich das FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

9.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Änderungsgebiet gehört geologisch betrachtet zur Hasenweiler-Formation, welche aus Diamikten, Schotter, Sanden und Feinsedimenten aus dem Eisvorstoß des Rheingletschers besteht. Durch die anthropogene Vorprägung der Fläche liegen keine aktuellen Bodendaten über das Planungsgebiet vor. In räumlicher Nähe des Plangebiets finden sich allerdings Flächen mit Pararendzina aus Geschiebemergel. Es ist anzunehmen, dass die beplante Fläche vor ihrer Überbauung einen ähnlichen Charakter aufgewiesen hat. Im Bereich der "Panoramastraße" sowie dem angrenzenden Fußweg ist der Boden vollständig versiegelt. Die Hoffläche am Schulgebäude ist mit stark verdichtetem Schotter bedeckt. Der Bereich westlich der Panoramahalle sowie der Eingangs- und Hofbereich zwischen Schul- und Feuerwehrhaus ist derzeit mit einer Pflasterdecke versehen und teilweise überdacht. Das Kleinspielfeld sowie der Bereich des Kinderspielplatzes sind unversiegelt. Insgesamt ist das Änderungsgebiet deutlich anthropogen überprägt. Die vorkommenden Böden können somit ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe nur noch eingeschränkt erfüllen. Hinweise auf Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches liegen nicht vor.

9.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im bestehenden Schulgebäude im nördlichen Änderungsbereich an. Das Kleinspielfeld ist terrassenähnlich angelegt, weshalb bei Starkregenereignissen das Wasser über die Böschung zur "Panoramastraße" abfließen kann. Ansonsten versickert das Niederschlagswasser breitflächig über die Rasenfläche. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

9.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Der nördliche Änderungsteilbereich trägt aufgrund der bestehenden Bebauung und der überwiegenden Versiegelung nicht zur Kaltluftbildung bei. Die Wärmeabstrahlung wird begünstigt und die Verdunstung ist eingeschränkt. Dasselbe gilt für den Bereich der Panoramastraße innerhalb des Plangebietes. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Im Bereich des Kleinspielfeldes sowie auf den Rasenflächen des Kinderspielplatzes im südlichen Änderungsbereich kann sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden. Die wenigen Gehölze innerhalb des gesamten Plangebietes tragen in geringem Umfang zur Frischluftbildung bei. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.

9.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Wolpertswende liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften des Bodenseebeckens innerhalb des Naturraums "Voralpines Hügel- und Moorland".

Beim Plangebiet handelt es sich um eine anthropogen geprägte Mischfläche (Bebauung, Sport- und Spielanlagen) in östlicher Ortsrandlage des Hauptortes Wolpertswende. Die Fläche weist ein leichtes Gefälle Richtung Südosten auf und ist von den östlich angrenzenden Streuobstwiesen sowie von der freien Landschaft her gut einsehbar. Von der etwas weiter entfernten "Mochenwanger Straße" ist die Sicht durch eine bestehende Obstplantage teilweise eingeschränkt. Aufgrund der Ortsrandlage sind zumindest der Bereich des Kleinspielfeldes und des Kinderspielplatzes für das Ortsbild von gewisser Bedeutung. Wanderwege führen am Gebiet nicht vorbei, sodass der Fläche keine besondere Bedeutung für die Erholung zukommt. Im Norden, Süden und Westen schließt an den zu ändernden Bereich Wohnbebauung an und schließt diesen in die bestehende Bebauung ein, weshalb eine markante Verbindung zur freien Landschaft nicht besteht.

9.2.2 Auswirkungen der Planung

9.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die Nutzungsänderung von "Schule" zu "Kindergarten" im nördlichen Teilbereich lässt keine Auswirkungen auf das Schutzgut erwarten. Der nördliche Teil des Bolzplatzes wird dem Kindergarten in Form eines Kinderspielplatzes zugeschlagen, darunterliegend werden darüber hinaus unterirdisch Lagerflächen für die Feuerwehr geschaffen, die ihren Sitz in der "Panoramahalle" hat. Südlich anschließend und im Bereich des bestehenden Kinderspielplatzes sind öffentliche Stellplätze vorgesehen. Im restlichen Teil des derzeitigen Bolzplatzes soll die Lücke zur südlichen Wohnbebauung geschlossen werden, wobei die Art der Nutzung nicht vorgegeben ist. Durch die Errichtung der Gebäude und der Parkflächen sowie durch die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der hier vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Mit der Rodung einzelner Gehölze gehen (potenzielle) Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind die Gehölzfällungen außerhalb der Schutzzeiten von Vögeln und Fledermäusen, im Zeitraum zwischen Ende Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Im direkten Umfeld finden sich allerdings zahlreiche Gehölze, sodass ein möglicher Verlust der Bäume des Plangebiets oder eine durch Bauarbeiten verursachte Vergrämung von Zweigbrütern oder einzelnen übertagenden Fledermäusen durch das Umfeld ausgeglichen werden kann (siehe hierzu auch artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 20.04.2023). Darüber hinaus handelt es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude. Damit ist der Eingriff für das Schutzgut insgesamt als gering einzustufen.

9.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Aufgrund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen und das FFH-Gebiet besteht, sind die Schutzgebiete und Biotope von der Planung nicht betroffen.

9.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Der Geltungsbereich ist bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Butzene – 4. Änderung " überplant. Durch das Vorhaben nimmt der Grad der versiegelten Flächen innerhalb des Plangebiets zu. Eine Zerstörung des natürlichen Bodengefüges ist jedoch auszuschließen, da das Plangebiet bereits in der Vergangenheit anthropogen überprägt war und eine deutliche Vorbelastung existiert. Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen sind nur geringe nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten. Landwirtschaftliche Ertragsflächen werden nicht in Anspruch genommen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind unter Berücksichtigung geltender Auflagen sowie der bestehenden Vorbelastungen als mittel einzustufen.

9.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Auf-

grund der Vorbelastung durch die bereits bestehende Nutzung des Änderungsbereiches sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser insgesamt als mittel einzustufen.

9.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Durch die eventuelle Fällung eines Teils der im Plangebiet bestehenden Gehölze und die Rodung der Sträucher entfällt deren luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung. Dies wird durch die Neupflanzungen von Gehölzen teilweise kompensiert. Durch die geplante Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung innerhalb des Änderungsbereiches erhöht sich zudem die Wärmeabstrahlung. Die bestehenden Grünflächen (Bolzplatz, Kinderspielplatz) werden im Zuge der Bebauung teilweise überplant und entfallen als Fläche, auf welcher sich in geringem Maß Kaltluft bilden kann. Die festgesetzten Gehölze im Geltungsbereich reduzieren durch Schattenwurf das Aufheizen der Fläche und dienen zudem als Frischproduzent. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut als mittel einzustufen.

9.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die Bebauung findet in einem gut einsehbaren Bereich statt, liegt jedoch zwischen bestehender Bebauung und verlagert damit den östlichen Ortsrand nicht weiter in die freie Landschaft hinaus. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen. Durch das Errichten von Baukörpern auf den derzeit bestehenden Bolzplatz wird die Sicht nach Osten von den westlich gelegenen Grundstücken in die freie Landschaft (Streuobstbestände) eingeschränkt. Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt. Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering einzustufen.

9.2.3 Konzept zur Grünordnung

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

9.2.3.2 Im gesamten Geltungsbereich ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.

9.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage

vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

- 9.2.3.4 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze/Hecken aus Laubgehölzen zugelassen.
- 9.2.3.5 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 9.2.3.6 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 9.2.3.7 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 6,00 m verwendet werden dürfen.
- 9.2.3.8 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex $\leq 1,26$ aufweisen. Dieser liegt damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33. Somit wäre ausgeschlossen, dass Wasserinsekten die Module mit Wasser verwechseln.
- 9.2.3.9 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.
- 9.2.3.10 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

10.1 Örtliche Bauvorschriften

Hinweis: Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst lediglich den festgesetzten Bereich. Dieser befindet sich innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches "Südlich Panoramahalle" und umfasst dort den Bereich des einfachen Bebauungsplanes. In diesem Bereich werden in Verbindung mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan geltende Bauvorschriften vollständig ersetzt.

10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 10.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach eine prägende Rolle spielt. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen widersprechen. Da das zu ändernde Gebiet zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten soll, ohne als Fremdkörper zu erscheinen, ist eine prägende Wirkung von Satteldächern von besonderer Bedeutung. Für Garagen und Carports sind generell auch andere Dachformen zulässig, um eine zeitgemäße Ausführung dieser untergeordneten Baukörper zu ermöglichen.
- 10.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es orientiert sich insbesondere an den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, der durch diese 5. Änderung des Bebauungsplanes geändert wird. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen.
- 10.1.1.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung lassen der Bauherrschaft bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Es wird darauf verzichtet, bestimmte Materialien auszuschließen. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton grau bis Anthrazit grau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der Bebauungsplanänderung. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

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 (Grundstückstausch, 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 begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen und des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

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

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

11.2 Erschließungsrelevante Daten**11.2.1 Kennwerte**

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,39 ha

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserzweckverband Mittleres Schussental, Berg

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgungsverband Schussental-Rotachtal, Berg

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

11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netze BW GmbH, Biberach

11.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

11.3 Zusätzliche Informationen**11.3.1 Planänderungen**

- 11.3.1.1 Bei der Planänderung vom 05.09.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 21.10.2024 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 05.09.2024) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 21.10.2024 enthalten):

- Ergänzung des Hinweises Ziffer 6.10 (Artenschutz - Umbau von Bestandsgebäuden)
- Ergänzung eines Hinweises zur Geotechnik (neue Ziffer 6.14)
- Aufnahme eines Hinweises zur Versickerung (neue Ziffer 6.17)
- Ergänzung des Hinweises zum Brandschutz (nun Ziffer 6.19)
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von der "Niederweiler Straße" auf die ehemalige Schule, die nach Änderung des Bebauungsplanes zum Kindergarten umgenutzt wird



Blick auf den bestehenden "Bolzplatz" südlich der Panoramahalle



Blick von Süden nach Norden entlang der "Panoramastraße"



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 13.02.2023. Der Beschluss wurde am 24.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

13.2 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 24.03.2023 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 24.02.2023).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 29.07.2024 bis 30.08.2024 (Billigungsbeschluss vom 08.07.2024; Entwurfsfassung vom 28.05.2024; Bekanntmachung am 19.07.2024) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 12.12.2022 sowie mit Schreiben vom 21.11.2022 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 09.07.2024 (Entwurfsfassung vom 28.05.2024; Billigungsbeschluss vom 08.07.2024) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 21.10.2024 über die Entwurfsfassung vom 05.09.2024.

Wolpertswende, den 28.10.2024

.....
(Daniel Steiner, Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Butzene" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 05.09.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 21.10.2024 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Wolpertswende, den 28.10.2024

.....
(Daniel Steiner, Bürgermeister)

13.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Butzene" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wolpertswende, den
(Daniel Steiner, Bürgermeister)

13.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Fronreute-Wolpertswende wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Butzene" im Wege der Berichtigung angepasst.

Wolpertswende, den
(Daniel Steiner, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 28.05.2024

Plan geändert am: 05.09.2024

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

Stadtplanung und Projektleitung	M.A. Johanna Kiechle/Dipl.-Geogr. U Dintzer
Landschaftsplanung	B.Eng. Sandra Edelmann
Immissionsschutz	B.Eng. Philipp Kurz
Artenschutz	M.Sc. Marc Skubski

Verfasserin:

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

(i.A. U. Dintzer)

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