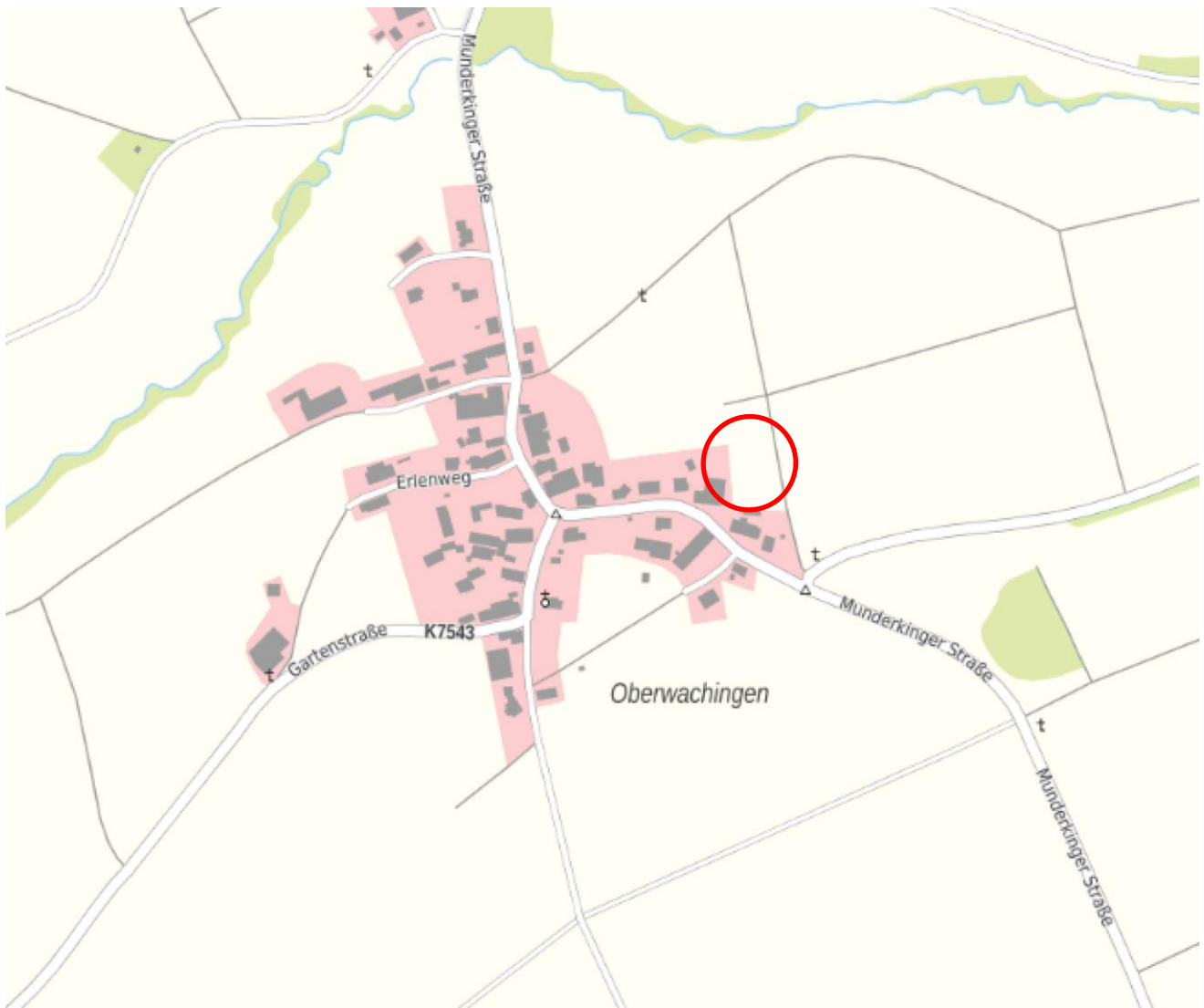


ERGÄNZUNGSSATZUNG „WOLFSWIESENÄCKER“ in OBERWACHINGEN

Fassung vom: 19.05.2022



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (Gbl. S. 313)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und § 34 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Gemeindeordnung GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Uttenweiler am 2022 in öffentlicher Sitzung die Ergänzungssatzung „Wolfswiesenäcker“ in Oberwachingen beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 19.05.2022. Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungsflächen ist im Lageplan „schwarz“ gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Ergänzungssatzung „Wolfswiesenäcker“ in Uttenweiler besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil, Maßstab 1:1000 (A3-Format) in der Fassung vom 19.05.2022
- Textteil mit Planzeichenerklärung und Begründung in der Fassung vom 19.05.2022

§ 3 Ergänzungsflächen

Die innerhalb der in § 1 dieser Satzung gekennzeichneten Ergänzungsflächen werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB einbezogen.

§ 4 Zulässigkeitsbestimmungen

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 2 bis § 4 richtet sich nach den Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 1a sowie § 1a BauGB und im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 5 Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung „Wolfswiesenäcker“ in Oberwachingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Uttenweiler, den

.....
Werner Binder, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Zu der Ergänzungssatzung „Wolfswiesenäcker“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 2022 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Die Ergänzungssatzung kann einschließlich ihrer Begründung in der Gemeindeverwaltung Uttenweiler, Hauptstr. 14, 88524 Uttenweiler während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann die Satzung einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Ergänzungssatzung und des Flächennutzungsplans, ein nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlicher Fehler oder ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung der Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen.

Beschluss durch den Gemeinderat

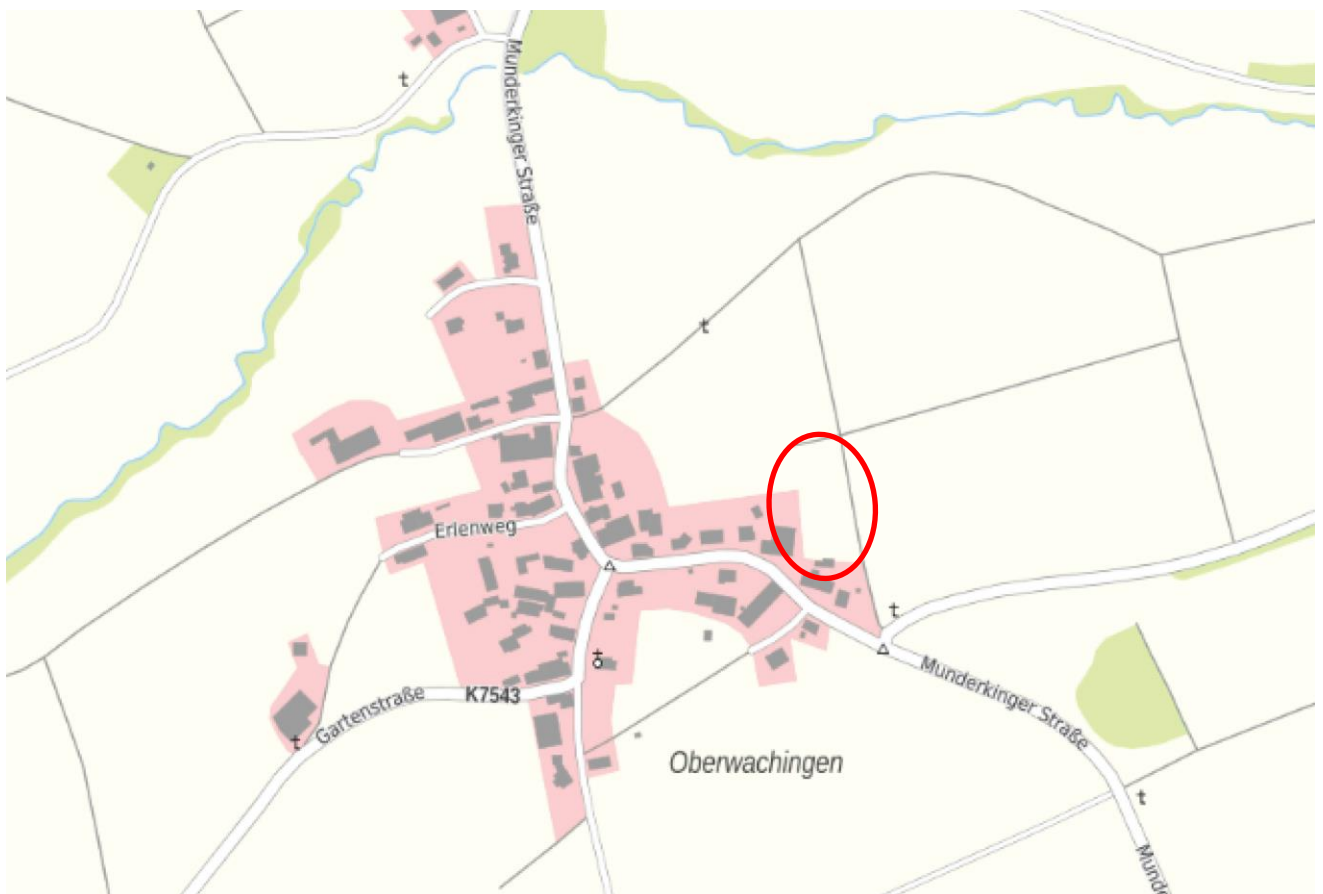
Gemeinde Uttenweiler, den

.....
Werner Binder, Bürgermeister

Ergänzungssatzung „Wolfswiesenäcker“ in Oberwachingen

- I) Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung
- II) Begründung

Stand: 19.05.2022



VERFAHRENSVERMERKE

zur Ergänzungssatzung „Wolfswiesenäcker“ in Oberwachingen

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2(1) BauGB | am | 24.01.2022 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB | am | 27.01.2022 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | am | 27.01.2022 |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB | vom
bis | 03.02.2022
03.03.2022 |
| 5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Satzungsentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | am | |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | am | |
| 7. Öffentliche Auslegung der Ergänzungssatzung mit Begründung i. d. Fassung vom 2022 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | bis | |
| 8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | am | |

Gemeinde Uttenweiler, den

.....
(Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ergänzungssatzung mit Begründung stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 2022 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Gemeinde Uttenweiler, den

.....
(Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit der Ergänzungssatzung mit Begründung

am

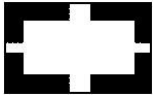
Gemeinde Uttenweiler, den

.....
(Bürgermeister)

Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung

zur Ergänzungssatzung „Wolfswiesenäcker“ in Oberwachingen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen



- 1.1 Räumliche Abgrenzung der Ergänzungsflächen**
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



- 1.2 Überbaubare Grundstücksflächen - Baugrenzen**
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

- 1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
gemäß § 23 Abs.5 und § 12, 14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten, Wege und Stellplätze
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO.



- 1.4 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse**
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs.2 Nr. 3 und § 20 BauNVO



- 1.5 Höchstzulässige überbaubare Grundfläche in m² pro Grundstück**
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs.2 Nr. 1 und § 19 Abs.4 BauNVO



- 1.6 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über vorhandenem Gelände**
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs.2 Nr. 4 und § 18 Abs.1 BauNVO

Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des vorhandenen umgebenden Geländes entlang des geplanten Gebäudes.

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach Oberkante (OK) Attika.

- 1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Für das geplante Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen lässig.

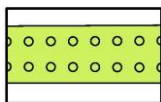
- 1.8 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Bei Neubebauungen ist für die Regenwasserableitung eine separate Regenwasser-Rückhaltefläche zu erstellen. Die genaue Lage und

Dimensionierung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und festzulegen.

Sollte die Möglichkeit bestehen, an einen Regenwasserkanal anzuschließen, ist dies zulässig.

Fremd-, Tag- und Quellwasser darf nicht der Gesamtwasserkanalisation zugeleitet werden.

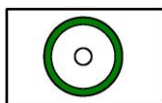


1.9 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25a BauGB

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig. Kleintierdurchlässige Einzäunungen sowie Grundstückszufahrten und -zugänge sind zulässig.

Die vorhandenen Pflanzungen sollen durch weitere gebietsheimische Arten ergänzt werden und gebietsheimische Sträucher zur Nachverdichtung gepflanzt werden, so dass geschlossene Heckenriegel mit einem Pflanzabstand von ca. 1 - 1,5 m zwischen den einzelnen Pflanzen entstehen, die etwa zur Hälfte aus gebietsheimischen Arten bestehen. Hierzu sollen ca. 40 Sträucher nachgepflanzt werden. Als Mindestqualität sind zweimal verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60 bis 80 cm zu verwenden (Str. 2 x v, 60/80).



1.9.1. Pflanzgebot von Bäumen

gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Um die Eingrünung des Bauvorhabens zu verbessern, ist auf der freien Grundstücksfläche nördlich des geplanten Wohnhauses eine kleine Streuobstwiese mit 6 Obst-Hochstämmen anzulegen. Die Hochstämmen müssen einen Pflanzabstand von mind. 12 m zueinander aufweisen.

1.10 Maßnahmen zur Eingriffsverringern, -minimierung

gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

- Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtkörper zu verwenden. Gebäudestrahler sind nicht zugelassen.
- Flachdächer und geneigte Dächer bis 25° Dachneigung sind zu 100% mit einer Dachbegrünung (mind. 15 cm Substratschicht) auszuführen. Ausnahmen: Vordächer, Terrassen, Technikflächen und Oberlichter.

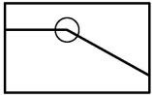
1.11 Pflanzlisten gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Gewönl. Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)

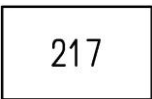
Echter Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Echte Hunds-Rose (Rosa canina)
Sal-Weide (Salix caprea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

2. Hinweise

2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen



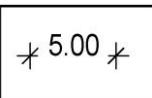
Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude



geplante Gebäude (Vorschlag)



Maßlinie (beispielhaft)

2.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

2.3 Archäologische Denkmalpflege

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.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

2.4 Wasser- und Bodenschutz

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

2.5 Höhengsystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016, abgekürzt „DHHN2016“ (Angaben in Meter über Normalhöhen-Null (NHN))

2.6 Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Es wird auf die zu erduldenen, nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie z.B. unverzichtbare Düngearbeiten oder Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen.

3. Anlagen

3.1 Lageplan zur Satzung in der Fassung vom 19.05.2022

3.2 Begründung in der Fassung vom 19.05.2022

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Uttenweiler, den

.....
Werner Binder, Bürgermeister

Begründung

zur Ergänzungssatzung „Wolfswiesenäcker“ in Oberwachingen

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Planungsziel
6. Auswirkungen der Planung
 - 6.1 Erschließung
 - 6.2 Ver- und Entsorgung
 - 6.3 Landwirtschaft
 - 6.4 Hochwasser
7. Altlasten
8. Begründung der textlichen Festsetzungen
 - 8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 8.2 Örtliche Bauvorschriften
9. Umweltschützende Belange
 - 9.1 Artenschutz
 - 9.2 Eingriffsregelung
10. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB
11. Anlagen

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.170 m² mit einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 217.

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch das Wegeflurstück Nr. 218,
Im Osten	durch das Wegeflurstück Nr. 219,
Im Süden	durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 217,
Im Westen	durch das Flurstück Nr. 6.

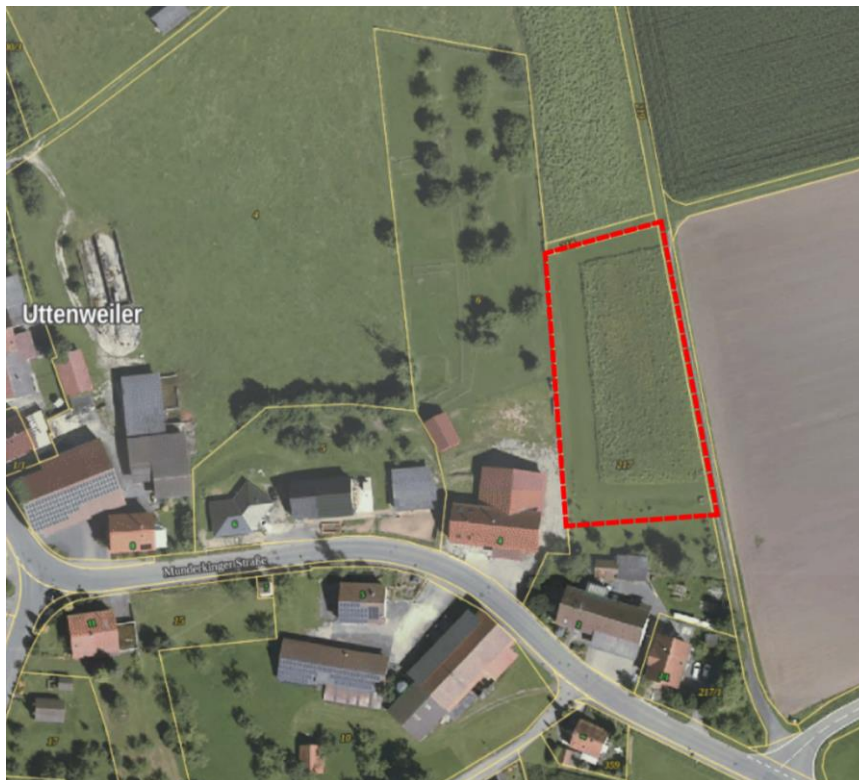
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Uttenweiler, Ortsteil Oberwachingen. Es schließt im Norden an den bestehenden Siedlungsrand an.

Gegenwärtig wird die Fläche als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

Das Grundstück im Plangebiet ist im Privatbesitz.

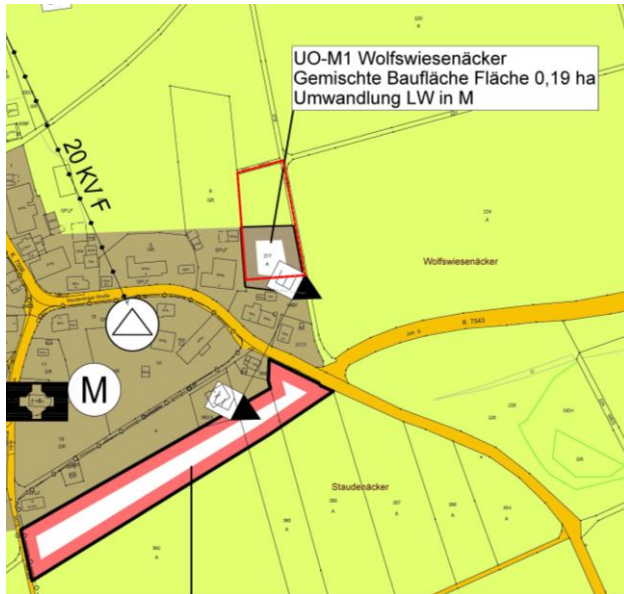


Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSSE

Die Ergänzungsflächen liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Riedlingen stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Gemischte Baufläche - Planung“ dar.

Eine Entwicklung kann somit aus dem aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet werden.

Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

5. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / PLANUNGSZIEL

Von den Grundstückseigentümern des Flurstückes Nr. 217 wurde an die Gemeinde der Wunsch herangetragen, als Vorsorge für die Zukunft die nördlich angrenzenden, im Außenbereich liegenden Grundstücksflächen, für Wohnzwecke nutzbar zu machen. Hier soll ein Einfamilienhaus in 1-geschossiger Bauweise errichtet werden. Das von Ihnen bisher genutzte Gebäude soll so erhalten bleiben.

Das neue Haus soll ökologisch konzipiert und nachhaltig in die Landschaft integriert werden:

- KfW-40 plus-Standard mit Solar-und Photovoltaikanlage, Heizung mit Flächenkollektor
- eingeschossige Holzständerbauweise
- Holzverschalung außen
- begrüntes Flachdach



Blick von Norden auf die zu überplanende Grundstücksfläche und die Bestandsgebäude

Im Vorfeld wurde von den Grundstückseigentümern bereits eine Übernahme der Planungskosten zugesagt.

Das Plangebiet der Ergänzungsfläche ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen. Das Vorhaben ist daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Für die Errichtung des geplanten Wohngebäudes ist die Aufstellung einer Ergänzungssatzung erforderlich.

Planungsziel

der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist es, bislang als Außenbereich zu beurteilenden Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich einzubeziehen.

Die Ergänzungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. § 34 Abs. 5 Satz 2 ermöglicht zum Zwecke der Ergänzung und Modifizierung des Zulässigkeitsrechts im nicht-beplanten Innenbereich die Aufnahme von einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 1a sowie § 1a BauGB in die Satzung. Die Gemeinde Uttenweiler macht auf diese Weise Gebrauch von der Möglichkeit, entsprechend den Anforderungen im Satzungsgebiet einzelne Festsetzungen zu treffen.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über das angrenzende Wegefurstück der Gemeinde.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das von den Dachflächen und Freiflächen anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück zu Versickerung gebracht werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

6.3 Landwirtschaft

Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe soll durch Ergänzungssatzungen nicht beeinträchtigt werden.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Immissionsschutzabstände sind nicht erforderlich.

6.4 Hochwasser

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet außerhalb der Abgrenzung eines Überschwemmungsgebietes bei HQ100, als auch außerhalb der Abgrenzung bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem).

7. ATLASTEN

Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

8. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind. Diese Satzungen müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In ihnen können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden.

Auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden, d.h. das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind zu berücksichtigen.

Die o.g. Maßgaben würdigend, werden im normativen Teil der vorliegenden Satzung sowohl Maßnahmen zur Kompensation der durch den Vollzug der Ergänzungssatzung möglichen Eingriffe, (siehe Ziffer 9.) als auch weitere planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die umgebende Siedlungsstruktur ist geprägt durch eine gemischt genutzte, landwirtschaftlich geprägte Bebauung.

Die mit der Ergänzungssatzung vorbereitete bauliche Nutzung ist aufgrund des geringen Umfangs nicht in der Lage einen eigenständigen Gebietscharakter zu entfalten.

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist somit, bei Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens, auf die umgebende Bebauung Bezug zu nehmen. Festzuhalten bleibt, dass sich das hier geplante Wohngebäude nach der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen muss.

Maß der baulichen Nutzung

Mit Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der **Vollgeschosse**, zur höchstzulässigen **überbaubaren Grundstücksfläche** (GR) in m² sowie zu **max. Gebäudehöhen** (GH) soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung zur bestehenden angrenzenden Bebauung erzielt werden.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Plangebiet wurde die Zahl der zulässigen Wohnungen auf 2 Wohnungen beschränkt. Bei der Festsetzung der Zahl der Wohnungen handelt es sich um einen Grundzug der Planung.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundfläche erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Vorhaben in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen das Vorhaben mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

In der **nicht überbaubaren Grundstücksfläche** sind Zufahrten, Wege, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO zulässig.

Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz

In den vorhandenen kleinteiligen Bepflanzungsstrukturen im westlichen und südlichen Bereich sind weitere **Bepflanzungsmaßnahmen** vorzusehen.

Für die Außenbeleuchtung sind **insektenschonende Leuchtkörper** zu verwenden. Gebäudestrahler sind nicht zugelassen.

Flachdächer und geneigte Dächer bis 25° Dachneigung sind zu 100% mit einer **Dachbegrünung** (mind. 15 cm Substratschicht) auszuführen.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist auf dem Grundstück nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen auf dem Grundstück in einer Versickerungsmulde zu versickern.

8.2 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften erfolgen nicht. Bauvorhaben haben sich gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

9. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes. Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und des Artenschutzes eingehend zu betrachten.

9.1 Artenschutz

(siehe Anlage: **Relevanzprüfung**, Josef Grom - Büro für Landschaftsökologie, Vogelsangweg 22, 88499 Altheim vom 18.05.2022)

Artenschutzrechtlich relevante Strukturen

Das Plangebiet weist keine Strukturen von besonderer artenschutzrechtlicher Relevanz auf. Die Fläche wurde mit Grünland eingesät und fällt zum Tobelbachtal hin ab. Im Süden, Westen und Norden wurden Ziergehölze und gebietsheimische Gehölze auf mehreren Metern Breite gepflanzt. Am nordöstlichen Rand des Planungsgrundstücks wurde eine Hecke aus überwiegend gebietsheimischen Gehölzen gepflanzt. Lediglich der Schmetterlingsflieder und die Felsenbirne kommen hier als Ziergehölze vor. Richtung Norden und Osten grenzt ackerbaulich genutztes Ackerland an.

Streng geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse

Das Plangebiet ist allenfalls als Nahrungsgebiet von Bedeutung. Deshalb ist die Gruppe der Fledermäuse nicht vorhabensrelevant.

Reptilien

Ein Vorkommen von Reptilien kann aufgrund des Fehlens von geeigneten Habitaten ausgeschlossen werden. Die Einschätzung der Relevanzbegehung vom März hat sich bei der Begehung im Mai zur Biotoptypenkartierung bestätigt.

Weitere Anhang IV-Arten

Andere streng geschützte Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht zu erwarten bzw. nicht betroffen.

Europäische Vogelarten

Potenziell relevant sind lediglich die Offenlandarten. Eine unmittelbare Betroffenheit kann aufgrund der Ortsrandlage ausgeschlossen werden. Auch die Kulissenwirkung der geplanten Bebauung wird aufgrund der geringen Größe des Baugebietes und der bestehenden Gebäude zu keinen nennenswerten Lebensraumverlusten bei Offenlandvögeln führen.

Zusammenfassende Beurteilung

Die Verfasser kommen zum Ergebnis, dass die geplante Bebauung nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt und aus artenschutzrechtlicher Sicht zugelassen werden kann.

9.2 Eingriffsreglung

(siehe Anlage: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach § 1a BauGB, Josef Grom - Büro für Landschaftsökologie, Vogelsangweg 22, 88499 Altheim vom 18.05.2022)

Zur Kompensation des entstehenden Defizits im Naturhaushalt wird eine Maßnahme auf Flst. 358 an der „Munderkinger Straße“ umgesetzt (s. Eingrünungsplan). Die Fläche liegt ca. 80 m südlich des Bauvorhabens am Ortseingang von Oberwachingen von Dieterskirch herkommend (Abb. 4). Ein kleiner Teil des Grundstücks wurde vor wenigen Jahren eingesät, besitzt aber noch den Ackerstatus, so dass dieser für die Maßnahmenplanung zugrunde gelegt wird.

Etwa 400 m² des Grundstücks werden mit einer kräuterreichen autochthonen Saatgutmischung für Fettwiesen mittlerer Standorte (mind. 50 % Kräuteranteil) eingesät. Sie wird künftig zweimal jährlich ab 1. Juni gemäht und nicht gedüngt. Das Schnittgut ist mehrere Tage auf der Fläche zu belassen und zu wenden, damit Kräutersamen nachreifen und ausfallen können.

In den ersten Jahren kann es erforderlich sein, die Wiese vor dem Winter ein drittes Mal zu mähen, damit der Bestand nicht zu hoch in den Winter geht.

Auf der Fläche werden 3 Obst-Hochstämme gepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten. Die in Kap. 2 genannten Hinweise für die Baumpflanzungen sind zu beachten. Die Maßnahme wertet auch den Ortseingang von Oberwachingen optisch auf und ergänzt den Obstbaumbestand auf der anderen Seite der „Munderkinger Straße“.

Die Aufwertungswirkung der Maßnahme wird anhand des Wirkungsbereichs Biotope berechnet.

Da es sich hierbei um keinen flächigen Streuobstbestand handelt, wird die Maßnahme anhand der Einzelbaumpflanzung nach der ÖKVO bewertet. Die genannte Maßnahme hat keine nennenswerten Auswirkungen auf den Bilanzwert anderer Wirkungsbereiche.

Gesamtbilanz

Kompensationsüberschuss Wirkungsbereich Biotope	+ 3.811 P
Kompensationsdefizit Wirkungsbereich Boden	- 7.004 P
<u>Aufwertung durch die Kompensationsmaßnahme</u>	<u>+ 3.534 P</u>
Kompensationsüberschuss	+ 341 P

Für das geplante Bauvorhaben ergibt sich unter Berücksichtigung der genannten Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationsüberschuss von 341 Ökopunkten.

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 24.01.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur Ergänzungssatzung „Wolfswiesenäcker“ in Oberwachingen gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 03.02.2022 bis 03.03.2022 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung der Entwurf zur Ergänzungssatzung „Wolfswiesenäcker“ in Oberwachingen gebilligt und den Beschluss über die öffentliche Auslegung gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am liegt die Ergänzungssatzung vom bis zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

11. ANLAGEN

- **Relevanzprüfung**, Josef Grom - Büro für Landschaftsökologie, Vogelsangweg 22, 88499 Altheim vom 18.05.2022
- **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz** nach § 1a BauGB, Josef Grom - Büro für Landschaftsökologie, Vogelsangweg 22, 88499 Altheim vom 18.05.2022

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Uttenweiler, den

.....
Werner Binder, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 19.05.2022

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 30 288 12
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner