



**Stadt Tett nang
Bodenseekreis**

**Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung
„Unterwolfertsweiler“**

in Langnau

BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 08.11.2023

Änderungen im Vergleich zum Entwurf in der Fassung vom 30.06.2020 sind grau markiert



GFRÖRER
INGENIEURE

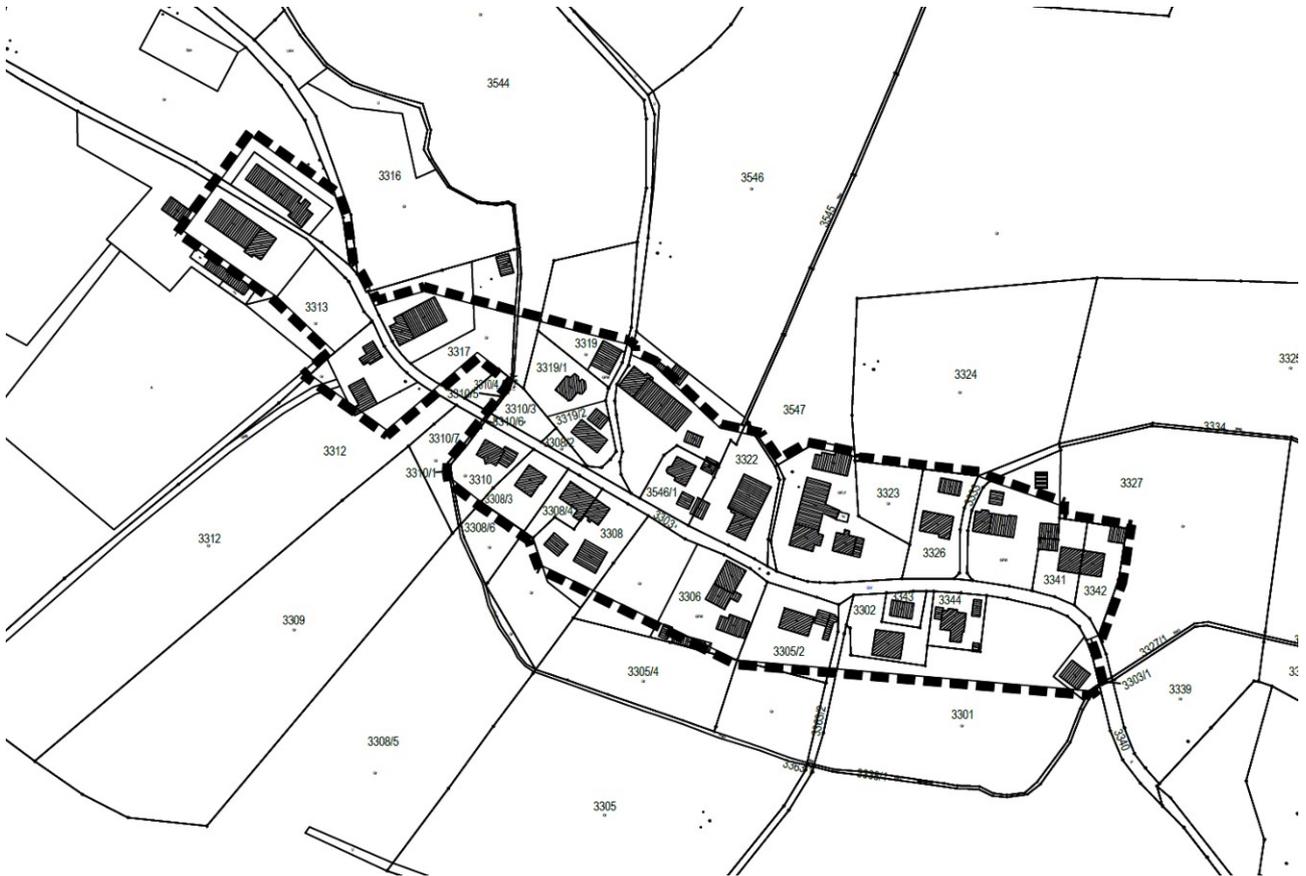
info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis	1
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	1
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	1
2.	Geltungsbereich der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung.....	3
III.	Bestehende Bauleitpläne, Satzungen und übergeordnete Planungen	4
IV.	Ziele und Zwecke der Planung	5
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	5
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	5
V.	Städtebauliche Ordnung	8
1.	Verkehrliche Erschließung.....	8
2.	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	8
VI.	Umwelt- und Artenschutzbelange	8
1.	Umweltbelange.....	8
2.	Artenschutz.....	8
3.	Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	9
VII.	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
VIII.	Hinweise	9
1.	Geotechnik.....	9
2.	Archäologische Denkmalpflege.....	10
IX.	Anlagen	10

2. Geltungsbereich der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von rd. 4,32 ha 3,52 ha umfasst den Siedlungskörper von Unterwolfertsweiler.



Geltungsbereich

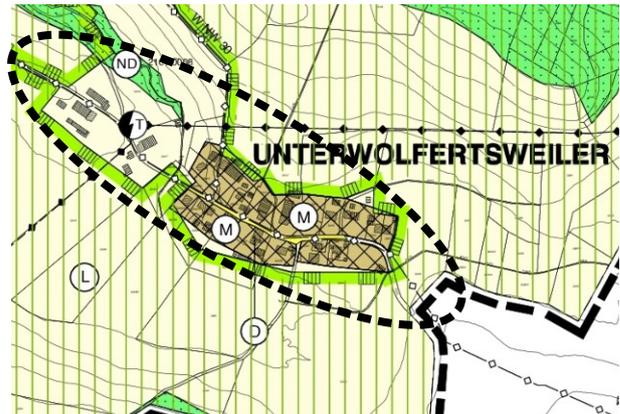
III. Bestehende Bauleitpläne, Satzungen und übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan	Keine Aussage
Regionalplan	Anhörungsentwurf Planentwurf zur Fortschreibung des Regionalplans (Stand 25.06.2021 Satzungsbeschluss 25.06.2021): Randbereich Regionaler Grünzug im Bereich der Flst. 3310, 3310/1, 3310/7 und 3312, welche allerdings bereits teilweise bebaut sind.
Flächennutzungsplan	Mischbaufläche und landwirtschaftliche Fläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	--
Rechtskräftige Klarstellungssatzungen	--
Landschaftsschutzgebiete	„Seenplatte und Hügelland südlich der Argen und Nonnenbachtal“ (Schutzgebiets-Nr. 4.35.034) in Randbereichen, die jedoch heute bereits baulich genutzt sind im Bereich der Flst. 3308/3, 3310, 3310/1 und 3310/7, welche allerdings bereits zu etwa zwei Drittel bebaut sind sowie im Rahmen einer kleinen Abrundung im Südosten auf Flst. 3301 (143 m ²).
Naturschutzgebiete	--
Besonders geschützte Biotope	--
Biotopverbundflächen	Biotopverbundflächen trockener und feuchter Standorte des Fachplans landesweiter Biotopverbund sowie Wildtierkorridore sind von der Flächenausweisung nicht betroffen. Kernflächen und Kernräume für den Biotopverbund mittlerer Standort sind teilweise tangiert. Zu den Details s. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	--
Waldabstandsflächen	--
Oberflächengewässer	--
Wasserschutzgebiete	--
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	--
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	--
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	--



Ausschnitt Regionalplan

(Planentwurf, Stand Satzungsbeschluss 25.06.2021)



Ausschnitt FNP

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- landwirtschaftliche Gebäude / Ökonomiegebäude
- Ackerflächen
- Wohnnutzung

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- landwirtschaftliche Nutzungen
- Ackerflächen
- Intensivobstflächen / Streuobstgürtel

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Durch die Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung soll eine maßvolle Innenentwicklung des Dorfes Unterwolfertsweiler und eine rechtssichere Beurteilung künftiger Bauvorhaben ermöglicht werden.

Die Satzung gliedert sich in zwei Bereiche. Der Bereich der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung umfasst mit einer Fläche von rd. 2,6 ha den Kernbereich des Dorfes, der mit Ausnahme des Flurstücks 3310 im geltenden Flächennutzungsplan bereits als Baufläche (Mischbaufläche) dargestellt sind. Mit der vorliegenden Satzung wird dieser Teilbereich als Ortsteil i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB festgelegt. Vorhaben sind somit zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Des weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Ergänzungssatzung (rd. 1,7 ha) dient der Abrundung der vorhandenen Bebauung und bezieht weitere an den Kernbereich angrenzende Außenbereichsflächen, die bereits heute durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt sind, in den Innenbereich i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB ein. Auch hier beurteilt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben künftig nach § 34 BauGB.

Mit der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortsangepasste Eigenentwicklung des Ortsteils Unterswolfertsweiler geschaffen werden. So soll insbesondere den ortsansässigen Bürgern sowohl die Möglichkeit und die rechtliche Sicherheit für Baumaßnahmen und Umnutzungen im Bestand eröffnet werden als auch – der vorhandenen städtebaulichen Struktur folgend – angemessene Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen werden. Die Satzung dient somit dem Erhalt und der langfristigen Sicherung des Ortsbilds und der charakteristischen Nutzungsstrukturen von Unterswolfertsweiler.

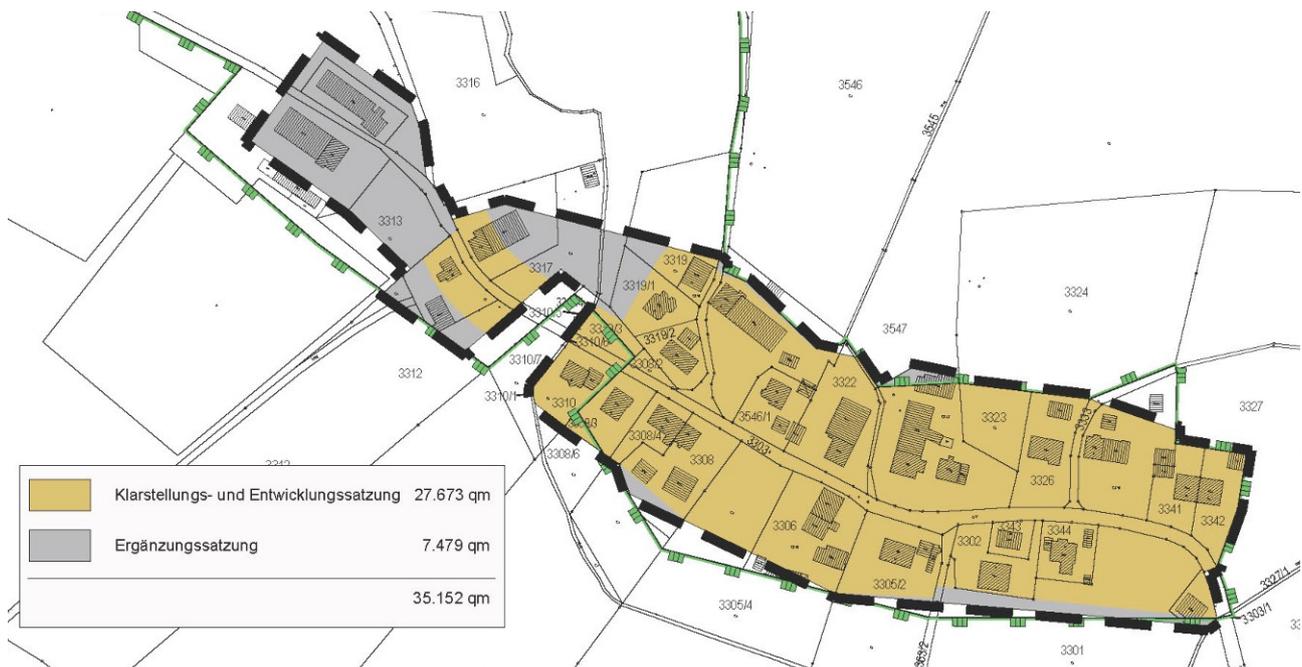
Ziel und Zweck der Satzung ist es,

- a) die Grenzen des Innenbereichs für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen (Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB bzw. Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB) und
- b) durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen unter Berücksichtigung der ortstypischen Siedlungsstruktur einen geschlossenen und einheitlichen Ortsrand zu schaffen sowie den ortsansässigen Bürgern angemessene Bebauungsmöglichkeiten im Sinne einer ortsangepassten Entwicklung zur Verfügung zu stellen (Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB).

Die Satzung gliedert sich entsprechend in zwei Bereiche:

Der Bereich der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung umfasst mit einer Fläche von rd. 2,77 ha den Kernbereich des Dorfes, der mit Ausnahme des Bereichs um das Flurstück 3310, der jedoch heute bereits bebaut ist, im geltenden Flächennutzungsplan bereits als Baufläche (Mischbaufläche) dargestellt sind. Hinzu kommen westlich angrenzend weitere geringfügige Flächen beidseitig der Straße, die schon heute baulich geprägt und somit bauplanungsrechtlich als Baulücke zu betrachten sind. Mit der vorliegenden Satzung wird dieser Teilbereich als Ortsteil i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB festgelegt. Vorhaben sind somit zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Des Weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Ergänzungssatzung (rd. 0,75 ha) dient der Abrundung der vorhandenen Bebauung und bezieht weitere an den Kernbereich angrenzende Außenbereichsflächen, die bereits heute durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt sind, in den Innenbereich i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB ein. Auch hier beurteilt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben künftig nach § 34 BauGB.



Zuordnung Satzungen

Beim Ortsteil Unterwolfertsweiler handelt es sich um einen deutlich wahrnehmbaren Bebauungszusammenhang i.S.d. § 34, also eine aufeinanderfolgende, zusammengehörig und geschlossen erscheinende Bebauung. Mit rund 25 Baukörpern besitzt der bebaute Bereich dabei ausreichend Gewicht, um zum Innenbereich nach § 34 BauGB zu gehören.

Zum bebauten Bereich gehören dabei nicht nur die vorhandenen baulichen (Haupt-)Anlagen und die sie verbindenden Grundstücksteile, sondern der gesamte Bereich, der durch die vorhandenen Baulichkeiten geprägt ist. Er umfasst somit auch nicht bebaute Hausgärten in ortsüblicher Größe und Nebenanlagen sowie Baulücken, d.h. derzeit unbebaute, aber im Grundsatz – weil von der umgebenden Bebauung geprägt – bebauungsfähige Grundstücke.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte wurde zur Festlegung des Geltungsbereichs der Satzung der heutige Siedlungskörper zunächst so eng wie möglich gefasst, d.h. nur alle Hauptgebäude miteinbezogen. Neben kleineren Nebenflächen und Gärten umfasst die Abgrenzung darüber hinaus auch einige größere Baulücken, die mit Blick auf ihre Größe und ihre vorhandene bauliche Prägung bereits heute nach § 34 BauGB entwickelbar sind. Durch die Satzung wird der gesamte Siedlungskörper planungsrechtlich gefasst, was insbesondere auch die landwirtschaftliche Hofstelle und die vorangehende Baulücke im Westen mit einschließt, welche sowohl bezüglich ihrer Größenordnung (Abstand zwischen den bestehenden Gebäuden rd. 55 m) als auch ihrer städtebaulichen Prägung eindeutig dem Siedlungskörper hinzugerechnet werden kann.

Vor dem Hintergrund der aktuell vorhandenen baulichen Situation kommt es bei der Abgrenzung der Satzung zu Überschneidungen mit dem Landschaftsschutzgebiet „Seenplatte und Hügelland südlich der Argen und Nonnenbachtal“. Im Rahmen der Überarbeitung nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden Flächen, die sich mit dem Landschaftsschutzgebiet überschneiden und heute noch nicht baulich genutzt sind, aus dem Geltungsbereich der Satzung entfernt. Im Landschaftsschutzgebiet gelegene Flächen, die be-

reits heute baulich genutzt sind, wurden im Geltungsbereich belassen. Zusammenfassend wurde der Geltungsbereich der Satzung somit so ausgestaltet, dass sich Überschneidungen mit dem Landschaftsschutzgebiet auf ein Minimum beschränken und insgesamt nur ein marginales Ausmaß annehmen.

Berücksichtigt wurde darüber hinaus auch der als Ziel der Raumordnung im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben enthaltene regionale Grünzug, der dauerhaft von Bebauung freizuhalten ist und aus dem sich die dornartige Aussparung der baulich entwickelbaren Flächen im Westen des Siedlungskörpers ergibt.

Zusammenfassend weist der Geltungsbereich mit den teilweise vorhandenen Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit auf und rundet den baulich geprägten Bereich von Unterwolfertsweiler sinnvoll gegen die freie Landschaft ab.

V. Städtebauliche Ordnung

Durch die vorliegende Satzung werden nur einige wenige Flächen einer Bebauung zugeführt, die heute noch nicht bebaut werden können (Baulückencharakter oder 2.-Reihe-Bebauung).

1. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt auch weiterhin über die Unterwolfertsweiler Straße, die Unterwolfertsweiler mit den Dörfern Apflau und Nitzenweiler (Kressbronn) verbindet. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets bleibt somit unverändert.

2. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt über die bereits vorhandenen Kanäle und Leitungen. Die weiteren Details sind in den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erörtern.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange

Da die Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führt und folglich mit einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu rechnen ist, sind eine Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe nach § 14 BNatSchG zu erstellen und ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln.

Eine vertiefende Untersuchung und Eingriffsbilanzierung erfolgt nur für diejenigen Natur- und Schutzgüter, bei denen erhebliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen im Sinne eines Eingriffs gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG nach derzeitigem Kenntnisstand vorab nicht ausgeschlossen werden können. Im Ergebnis wurden vorliegend die Schutzgüter „Biotop / biologische Vielfalt“ und „Boden / Fläche“ näher untersucht und der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt.

Die Details können der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in der Anlage entnommen werden.

2. Artenschutz

Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit sowie der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchzuführen und Gebäude vor deren Abriss von außen und innen durch einen Fachgutachter nach ruhenden Fledermäusen abzusuchen.

Säugetiere (ohne Fledermäuse), Fische, Rundmäuler und Krebstiere sowie Libellen und Weichtiere sind nur dann nicht betroffen, wenn keine Eingriffe am Wielandsbach durchgeführt werden. Sollten Eingriffe in diesem Bereich nicht vermieden werden können, wird eine eigene Untersuchungen des Gewässers notwendig. Bezüglich des Schutzes der Limnofauna sind die Angaben in der wasserrechtlichen Erlaubnis zu beachten und alle Maßnahmen mit der zuständigen Fischereibehörde abzustimmen.

Unter o. g. Voraussetzungen kommt die artenschutzrechtliche Prüfung zum Ergebnis, dass ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann. Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung (siehe Anlage).

3. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Gemäß den durchgeführten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierungen für die Schutzgüter Biotope / biologische Vielfalt, Boden / Fläche ergibt sich zusammenfassend folgender Ausgleichsbedarf:

Ausgleichsdefizit Schutzgut Biotope	58.999	18.519 Ökopunkte
Ausgleichsdefizit Schutzgut Boden	44.518	12.162 Ökopunkte
Ausgleichsdefizit gesamt	103.517	30.681 Ökopunkte

Das entstandene Ausgleichsdefizit wird über Ökokontomaßnahmen kompensiert (s. Anlage).

VII. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Gesonderte textliche Festsetzungen werden – mit Ausnahme der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und einer Festsetzung zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft (Verzicht auf bestimmte Wirtspflanzen in der Nähe von Intensivobstanlagen sowie feuerbrandanfällige Obstbäume) – nicht getroffen.

VIII. Hinweise

1. Geotechnik

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

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine der Tettang-Subformation neigen in Hanglage zu Rutschungen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg ist eine Hinweisfläche für ein Rutschungsgebiet in der Umgebung eingetragen. Die Gefahrenhinweiskarte kann, nach vorheriger – für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier – Registrierung, unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

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.

2. Archäologische Denkmalpflege

Der vorgelegte Entwurf zur Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Unterwolfertsweiler“ umfasst das archäologische Prüffallgebiet „Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Unterwolfertsweiler“. In bisher unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen können sich im Boden mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsstrukturen erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gemäß §2 DSchG handelt und deren undokumentierte Zerstörung nach §8 DSchG unzulässig wäre. Für Neubaumaßnahmen ist daher eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die ggf. Auflagen enthalten wird.

IX. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 09.06.2020
2. Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung vom ~~15.06.2019~~ 28.04.2023
3. ~~Datenblätter Ausgleichsmaßnahmen~~ Datenblatt Ausgleichsmaßnahme Ökokonto Tettngang

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 08.11.2023

Bearbeiter:

Axel Philipp / Andreas Gorgol



Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Tettngang, den

.....

Regine Rist (Bürgermeisterin)