

GEMEINDE WILHELMSDORF



**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Flurstück Nr. 483/7 und 483/8 (Dorenweg)
– 2. Änderung“**

- I) Satzung über den Bebauungsplan „Flurstück Nr. 483/7 und 483/8 (Dorenweg) – 2. Änderung“**
- II) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Flurstück Nr. 483/7 und 483/8 (Dorenweg) – 2. Änderung“**
- III) Ergebnisse im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung**

Stand: 13.02.2020



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

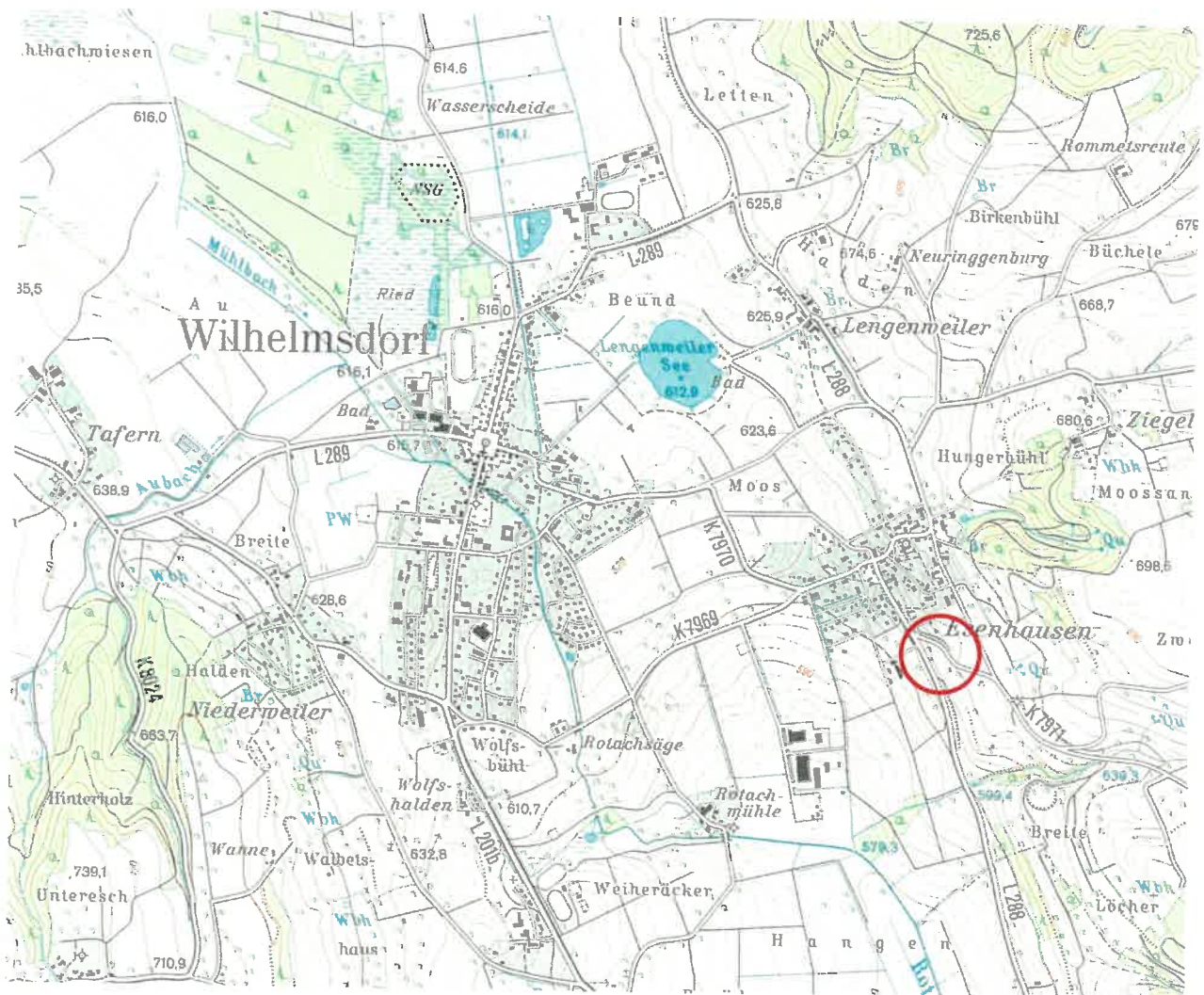
Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de



I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Flurstück Nr. 483/7 und 483/8 (Dorenweg) – 2. Änderung“

Fassung vom: 13.02.2020



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wilhelmsdorf in öffentlicher Sitzung am 24.03.2020 den Bebauungsplan „Flurstück Nr. 483/7 und 483/8 (Dorenweg) – 2. Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Flurstück Nr. 483/7 und 483/8 (Dorenweg) – 2. Änderung“ ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 13.02.2020 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung zum Bebauungsplan „Flurstück Nr. 483/7 und 483/8 (Dorenweg) – 2. Änderung“ besteht aus folgenden Unterlagen:


- a) Lageplan (zeichnerischer Teil) in der Fassung vom 13.02.2020
- b) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 13.02.2020

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung zum Bebauungsplan „Flurstück Nr. 483/7 und 483/8 (Dorenweg) – 2. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Flst. Nr. 483/7 u. 483/8 (Dorenweg)“, rechtskräftig seit 15.07.1971 / 1. Änderung am 18.02.1983 innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Wilhelmsdorf, den 16.04.2020


Sandra Flucht, Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Flurstück Nr. 483/7 und 483/8 (Dorenweg) – 2. Änderung“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 24.03.2020 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Wilhelmsdorf, den 16.04.2020


.....
Sandra Flucht, Bürgermeisterin

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Flurstück Nr. 483/7 und 483/8 (Dorenweg) – 2. Änderung“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 1a, 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	1.1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
WR	1.1.1 Reines Wohngebiet (WR)	§ 3 BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im WR sind folgende Nutzungen: - Wohngebäude	§ 3 (2) BauNVO
	1.1.1.2 Nicht zulässig im WR sind folgende Nutzungen: - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.	§ 1 (5) BauNVO
	1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO: 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig.	§ 1 (6) 1 BauNVO
	1.2 Maß der baulichen Nutzung (* Zahlenwerte sind nur Beispielwerte)	§ 9 (1) 1 BauGB
GRZ 0,4	1.2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
GFZ 0,8	1.2.2 Höchstzulässige Geschossflächenzahl	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
WH 4,30	1.2.3 Höchstzulässige Wandhöhe in m über EFH Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen WH ist beim Sattel- oder Walmdach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut, beim Pultdach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut talseitig.	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO

1.3 Höhenlage der Hauptgebäude § 9 (3) BauGB

EFH 625,50

1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m ü. NN

Überschreitungen der EFH sind unzulässig.
Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

1.4 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

0

1.4.1 offene Bauweise

§ 22 (2) BauNVO

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB



1.5.1 Baugrenzen

§ 23 (1,3) BauNVO

1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 (5) BauNVO
i.V.m.§§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

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

1.6 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.6.1 Planbereich

§ 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

1.6.2 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

Füllschema der Nutzungsschablone

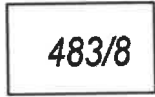
- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3, – höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 4 – höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter über EFH
- 5 – höchstzulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)
- 6 – Bauweise

2. Hinweise

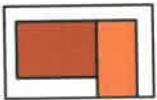
2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



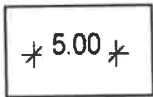
vorhandene Haupt- und Nebengebäude



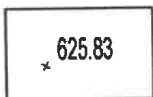
vorhandene Geländehöhen in m über NN



vorhandene Böschung



Maßlinie (beispielhaft)



vorhandene Geländehöhen in Meter über NN (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.

Kabeltrassen sind in einer Breite von 2,5 m beiderseits der Versorgungskabel von Baumpflanzungen frei zu halten. In Leitungsbereichen ist eine Bebauung, Bepflanzung bzw. Änderung des Geländeniveaus nur nach Prüfung und Genehmigung möglich. Sind Schutzmaßnahmen erforderlich sind die Kosten vom Verursacher zu tragen.

Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5m Breite, Anlagen für die Stromversorgung zu dulden.

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

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

2.5 Geländeschnitte

Bei den eingereichten Unterlagen zum Bauvorhaben sind grundsätzlich ein Geländeschnitt in Gefällrichtung mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufes sowie der Anschluss an die Verkehrsflächen beizulegen.

2.6 Höhensystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016, abgekürzt „DHHN2016“ (Angaben in m über Normal Null).

2.7 Artenschutz

Rodungen von Gehölzen sowie das Freiräumen der Baufelder im Vorfeld der Erschließungs- und Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen.

2.8 Niederschlagswasser

Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

2.9 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Inneren Jungendmoräne. 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.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB

vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

2.10 Naturschutz

Zur besseren Einbindung in die Landschaft werden die Verwendung von gedeckten Farben und eine Eingrünung zur freien Landschaft angeregt.

3. Anlagen zu den textlichen Festsetzungen

- 3.1 Lageplan zu den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 13.02.2020
- 3.2 Begründung in der Fassung vom 13.02.2020

Wilhelmsdorf, den 16.04.2020


.....
Sandra Flucht, Bürgermeisterin

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Flurstück Nr. 483/7 und 483/8 (Dorenweg) – 2. Änderung“

INHALT:

1.	Räumlicher Geltungsbereich	10
2.	Räumliche und strukturelle Situation	10
3.	Bestehende Rechtsverhältnisse	11
4.	Vorbereitende Bauleitplanung	11
5.	Erfordernis der Planung / Verfahren	11
6.	Generelle Ziele der Planung und Zwecke der Planung	12
7.	Auswirkungen der Planung	13
	7.1 Versorgung und Entsorgung	13
	7.2 Verkehrserschließung	13
	7.3 Artenschutz	13
8.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	13
9.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB	14
10.	Anlagen	15

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 543 m², mit einer westlichen Teilfläche des Flurstückes Nr. 363.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten	durch das Flurstück Nr. 222/3,
Im Nordosten	durch die östliche Teilfläche des Flurstückes Nr. 363,
Im Südwesten	durch die öffentliche Verkehrsfläche Dorenweg, Flurstück Nr. 390.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Wilhelmsdorf – Ortsteil Esenhausen. Das Plangebiet schließt im Norden an bestehende Siedlungsbereiche an.

Die Höhenlage beträgt ca. 621,0 bis 625,5 m ü. NN. Das Areal fällt steil nach Westen zur angrenzenden Erschließungsstraße ab. Das Grundstück ist im Privatbesitz.

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



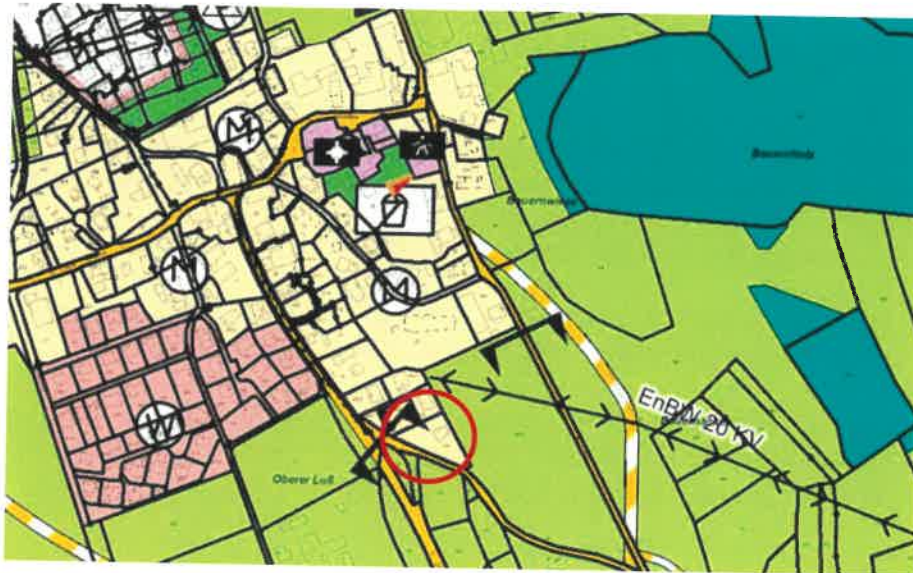
Luftbild - Bestand (unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Flst. Nr. 483/7 u. 483/8 (Dorenweg)“, rechtskräftig seit 15.07.1971 / 1. Änderung am 18.02.1983.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der seit 2000 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell / Wilhelmsdorf stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches für das Plangebiet „Gemischte Baufläche“ dar.



Flächennutzungsplan 2000 - Ausschnitt (unmaßstäblich)

5. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt auf der westlichen Grundstückshälfte des bereits im Osten bebauten Grundstückes, Flurstück Nr. 363 ein Wohnhaus zu errichten. Nach geltendem Planungsrecht ist eine Bebauung dieses Grundstücksbereiches nicht zulässig.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung an diesem Standort zu schaffen, sollen durch eine Bebauungsplanänderung die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

§ 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

In Anbetracht des bereits zur Hälfte bebauten Grundstückes stellt das geplante Vorhaben eine Maßnahme der „Nachverdichtung“ dar, damit ist § 13a BauGB anwendbar.

Durchführung im „beschleunigten Verfahren“

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 2 BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren i.V.m. § 13 Absatz 3 BauGB kann von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden.

Voraussetzung hierfür ist, dass im Geltungsbereich des Plangebietes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB insgesamt kleiner als 2,0 ha ist.

Das beschleunigte Verfahren ist gem. § 13 a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Nachverdichtung des Grundstückes sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Gründe gegeben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenfalls sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgt in Form einer artenschutzrechtlichen Einschätzung.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 22.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Flurstück Nr. 483/7 und 483/3 (Dorenweg) – 2. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Flurstück Nr. 483/7 und 483/3 (Dorenweg) – 2. Änderung“ soll eine städtebaulich abgestimmte Ergänzung der umgebenden Wohnnutzung erfolgen.

Hierbei soll im Plangebiet die Möglichkeit geschaffen werden auf dem westlichen Grundstücksbereich des Flurstück Nr. 363 ein Wohngebäude in 1- bis 2-geschossiger Bauweise zu realisieren. In dem Wohngebäude sollen insgesamt 2 Wohneinheiten errichtet werden. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sollen in einer Garage und auf Stellplätzen nachgewiesen werden.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden der Bebauungsplanänderung folgende weitere grundsätzliche Planungsziele zugrunde gelegt:

- Festsetzung einer Reinen Wohngebietes (WR)
- Festsetzung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- Festsetzung einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ)

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 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 erfolgt wie im Bestand über den vorhandenen Mischwasserkanal.

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW.
Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

7.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt vom bestehenden Dorenweg aus. Bauliche Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

7.3 Artenschutz

(siehe: Artenschutzrechtliche Beurteilung, Wilfried Löderbusch, Diplombiologe - Büro für Landschaftsökologie, Markdorf vom 10.08.2018).

Der abzureißende Schuppen ist wegen der dauerhaft offenstehenden Tür und der Öffnungen im Dach zwar grundsätzlich für Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel zugänglich, aber wegen seiner geringen Höhe und der Anwesenheit der Marders für die Arten wenig geeignet; für Fledermäuse nachteilig ist zudem, dass der Schuppen wegen der Dachöffnungen hell und zugig ist. Bei der Begehung am 31.8.18 wurden bei einer knapp halbstündigen Nachsuche keine Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen (Kotpellets, Verfärbungen, Reste von Beutetieren o. ä.) gefunden.

Eine sporadische Nutzung des Schuppens durch Einzeltiere nicht mit Sicherheit auszuschließen, größere regelmäßig genutzte Fledermaus-Quartiere oder Wochenstuben lassen sich aber mit Sicherheit ausschließen.

Eine Nutzung durch gebäudebrütende Vögel ist aus den gleichen Gründen unwahrscheinlich. Um eine Beeinträchtigung von Vögeln oder Fledermäusen mit Sicherheit ausschließen zu können, wird empfohlen, den Abriss des Schuppens außerhalb der Fledermaus-Aktivitätszeit und der Vogel-Brutzeit, also vor Mitte März, durchzuführen.

Die Fichte und die Birke weisen keine Höhlen, kein nennenswertes Totholz und keine sonstigen artenschutzrelevanten Strukturen auf. Die Thuja sind als nichtheimische Arten und aufgrund ihres geringen Alters artenschutzrechtlich von geringer Bedeutung. Ihre Fällung (in der nach §39 BNatSchG zulässigen Zeit, also zwischen 1.10. und 28.2.) führt nicht zu Verstößen gegen die Zugriffsverbote von §44, Abs1 BNatSchG.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Abriss des Schuppens und die Rodung (mit den jeweils genannten zeitlichen Einschränkungen) nicht zu Verstößen gegen die Bestimmungen von §44, 1, 1-3 BNatSchG führen.

8. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein Reines Wohngebiet (WR) im Sinne von § 3 BauNVO fest.

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen im **Reinen Wohngebiet** - Wohngebäude - soll den angrenzenden vorhandenen Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden. Der Ausschluss von Anlagen zur Kinderbetreuung, Läden, nicht störenden Handwerksbetrieben, kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen.

Maß der baulichen Nutzung

Mit Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Wandhöhe (WH) soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung erzielt werden unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) BauNVO Satz 2 darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 % überschritten werden. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden umgebenden Wohnbebauung.

Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an der geplanten Bebauung und an den vorhandenen Geländehöhen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anbetracht einer in der Umgebung vorherrschenden Einzelhausbebauung wird für das Gebiet „**offene Bauweise**“ festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen das künftige Bauvorhaben mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Verkehrliche Erschließung

Die öffentliche Erschließung des Baugrundstückes erfolgt über den angrenzenden Dorenweg. Bauliche Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht erforderlich.

Sonstige Regelungen für das Baugebiet

Die Festsetzung zur Anordnung der **Flächen für Garagen und Stellplätze** orientieren sich an der konkreten Planung.

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

Am 22.10.2019 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wilhelmsdorf in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Flurstück Nr. 483/7 und 483/8 (Dorenweg) – 2. Änderung“ gefasst.

Am 22.10.2019 hat der Gemeinderat ebenfalls in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Flurstück Nr. 483/7 und 483/8 (Dorenweg) – 2. Änderung“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 19.12.2019 lag der Bebauungsplan vom 07.01.2020 bis 12.02.2020 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

10. ANLAGEN

- **Artenschutzrechtliche Beurteilung**, Wilfried Löderbusch, Diplombiologe - Büro für Landschaftsökologie, Markdorf vom 10.08.2018

Planer:



Rainer Waßmann

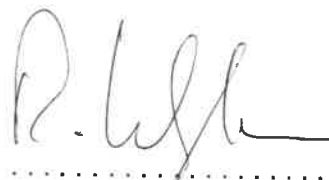
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den 25.03.2020


.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

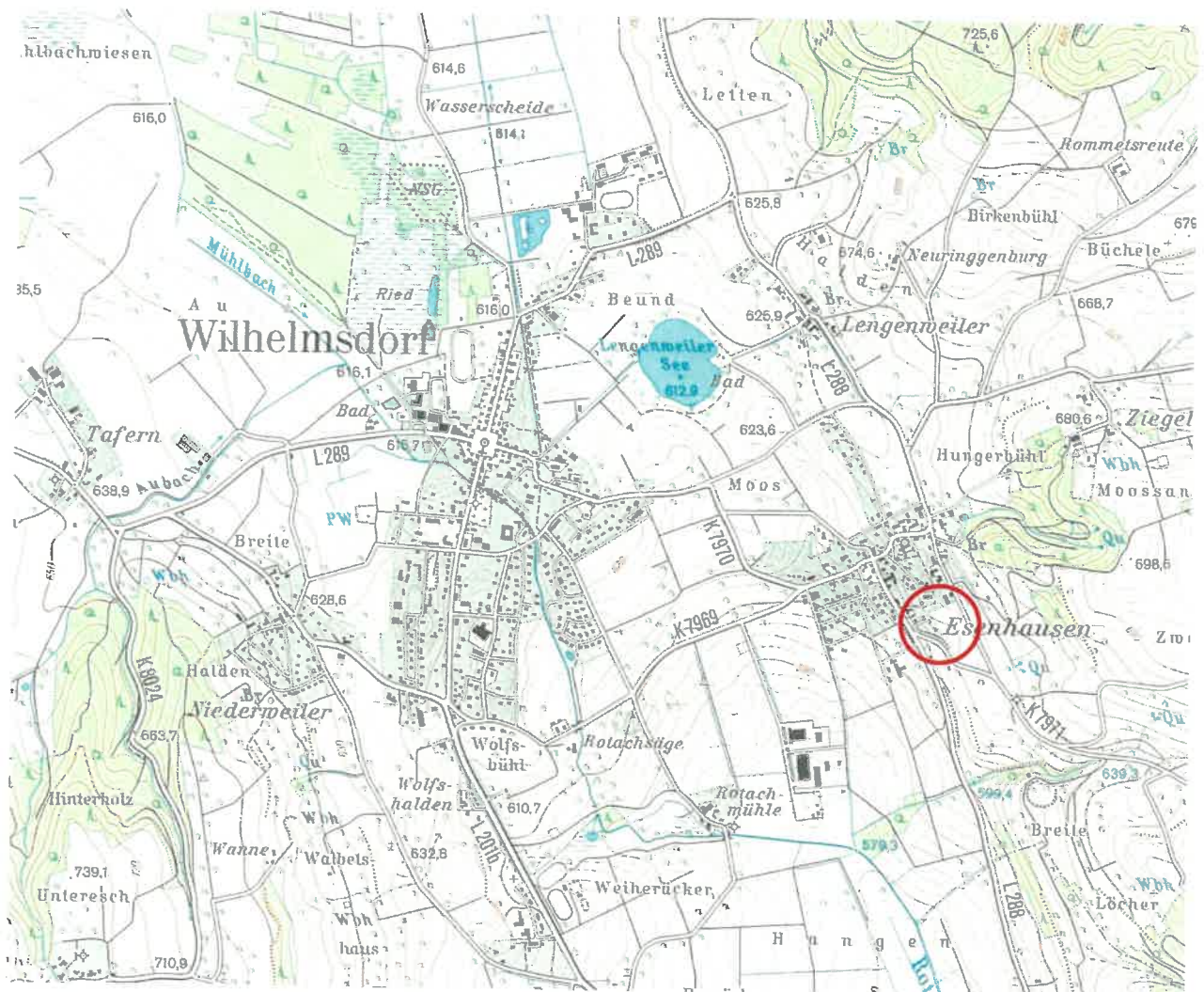
Wilhelmsdorf, den 16.04.2020


.....
Sandra Flucht, Bürgermeisterin



II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Flurstück Nr. 483/7 und 483/8 (Dorenweg) – 2. Änderung“

Fassung vom: 13.02.2020



RECHTSGRUNDLAGEN

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 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wilhelmsdorf in öffentlicher Sitzung am 24.03.2020 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Flurstück Nr. 483/7 und 483/8 (Dorenweg) – 2. Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Flurstück Nr. 483/7 und 483/8 (Dorenweg) – 2. Änderung“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Flurstück Nr. 483/7 und 483/8 (Dorenweg) – 2. Änderung“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- a) Lageplan (zeichnerischer Teil) in der Fassung vom 13.02.2020
- b) Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 13.02.2020

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Flurstück Nr. 483/7 und 483/8 (Dorenweg) – 2. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Flst. Nr. 483/7 u. 483/8 (Dorenweg)“, rechtskräftig seit 15.07.1971 / 1. Änderung am 18.02.1983 innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Beschluss durch den Gemeinderat
in öffentlicher Sitzung am 24.03.2020

Wilhelmsdorf, den 16.04.2020


.....
Sandra Flucht, Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Flurstück Nr. 483/7 und 483/8 (Dorenweg) – 2. Änderung“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 24.03.2020 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat
in öffentlicher Sitzung am 24.03.2020

Wilhelmsdorf, den 16.04.2020


.....
Sandra Flucht, Bürgermeisterin

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Flurstück Nr. 483/7 und 483/8 (Dorenweg) – 2. Änderung“

1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

1.2 Dachform und Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Die Dächer des Hauptgebäudes sind als Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 25° bis 45° oder als Pultdach mit einer Dachneigung von 10° bis 25° auszuführen.

Füllschema der Nutzungsschablone

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

1.3 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Bei geneigten Dächern der Hauptgebäude sind als Material für die Dachdeckung nur Dachziegel bzw. Dachsteine zulässig. Abweichende Dachdeckungen mit beschichtetem Metall oder Glas sind nur für untergeordnete Anbauten oder Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig.

1.4 Dachaufbauten § 74 (1) 1 LBO

Dachaufbauten bei Sattel- oder Walmdächern sind nur zulässig als Giebel- bzw. SchlepPGAuben oder Flachdachgauben. Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig.

Die max. Breite der Dachaufbauten einschließlich. evtl. Dacheinschnitte darf insgesamt 1/2 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

Bei Pultdächern sind Dachaufbauten nicht zulässig.

2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

- 2.1 Lageplan zu den örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 13.02.2020
- 2.2 Begründung in der Fassung vom 13.02.2020

Wilhelmsdorf, den 16.04.2020



Sandra Flucht, Bürgermeisterin

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Flurstück Nr. 483/7 und 483/8 (Dorenweg) – 2. Änderung“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 543 m², mit einer westlichen Teilfläche des Flurstückes Nr. 363.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten	durch das Flurstück Nr. 222/3,
Im Nordosten	durch die östliche Teilfläche des Flurstückes Nr. 363,
Im Südwesten	durch die öffentliche Verkehrsfläche Dorenweg, Flurstück Nr. 390.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Wilhelmsdorf – Ortsteil Esenhausen. Das Plangebiet schließt im Norden an bestehende Siedlungsbereiche an.

Die Höhenlage beträgt ca. 621,0 bis 625,5 m ü. NN. Das Areal fällt steil nach Westen zur angrenzenden Erschließungsstraße ab. Das Grundstück ist im Privatbesitz.
Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.



3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Flst. Nr. 483/7 u. 483/8 (Dorenweg), rechtskräftig seit 15.07.1971 / 1. Änderung am 18.02.1983.

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund der exponierten Hanglage und des schutzwürdigen Orts- und Landschaftsbildes werden die getroffenen örtlichen Bauvorschriften als notwendiges Mindestregelwerk angesehen. Der abgesteckte gemeinsame Rahmen berücksichtigt die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten des Bauherrn und strebt Rechtssicherheit über die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück an.

Die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen. Sie lassen den Bauherren dennoch ausreichend gestalterischen Spielraum.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Dachformen beschränken sich auf Sattel-, Walm- oder Pultdächer. Dachaufbauten sind bei einem Pultdach nicht zulässig.

Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachgestaltung und Dacheindeckung getroffen worden, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen.

Die vorgenannten Regelungen entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell von den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

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

Am 22.10.2019 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wilhelmsdorf in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Flurstück Nr. 483/7 und 483/8 (Dorenweg) – 2. Änderung“ gefasst.

Am 22.10.2019 hat der Gemeinderat ebenfalls in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Flurstück Nr. 483/7 und 483/8 (Dorenweg) – 2. Änderung“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 19.12.2019 lag der Bebauungsplan vom 07.01.2020 bis 12.02.2020 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Planer:



Rainer Waßmann

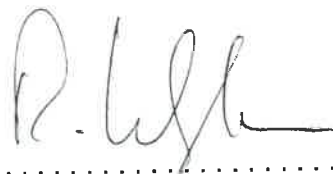
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den 25.03.2020



.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Wilhelmsdorf, den 16.04.2020



.....
Sandra Flucht, Bürgermeisterin

TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Flurstück Nr. 483/7 und 483/8 (Dorenweg) – 2. Änderung“

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | 22.10.2019 |
| 2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2(1) BauGB | am | 19.12.2019 |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | 22.10.2019 |
| 4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen | am | 19.12.2019 |
| 5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 02.09.2019 gem. § 3(2) BauGB | vom
bis | 07.01.2020
12.02.2020 |
| 6. Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am | 24.03.2020 |

Gemeinde Wilhelmsdorf, den 16.04.2020


(BÜRGERMEISTERIN)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am 23.04.2020

Gemeinde Wilhelmsdorf, den 23.04.2020

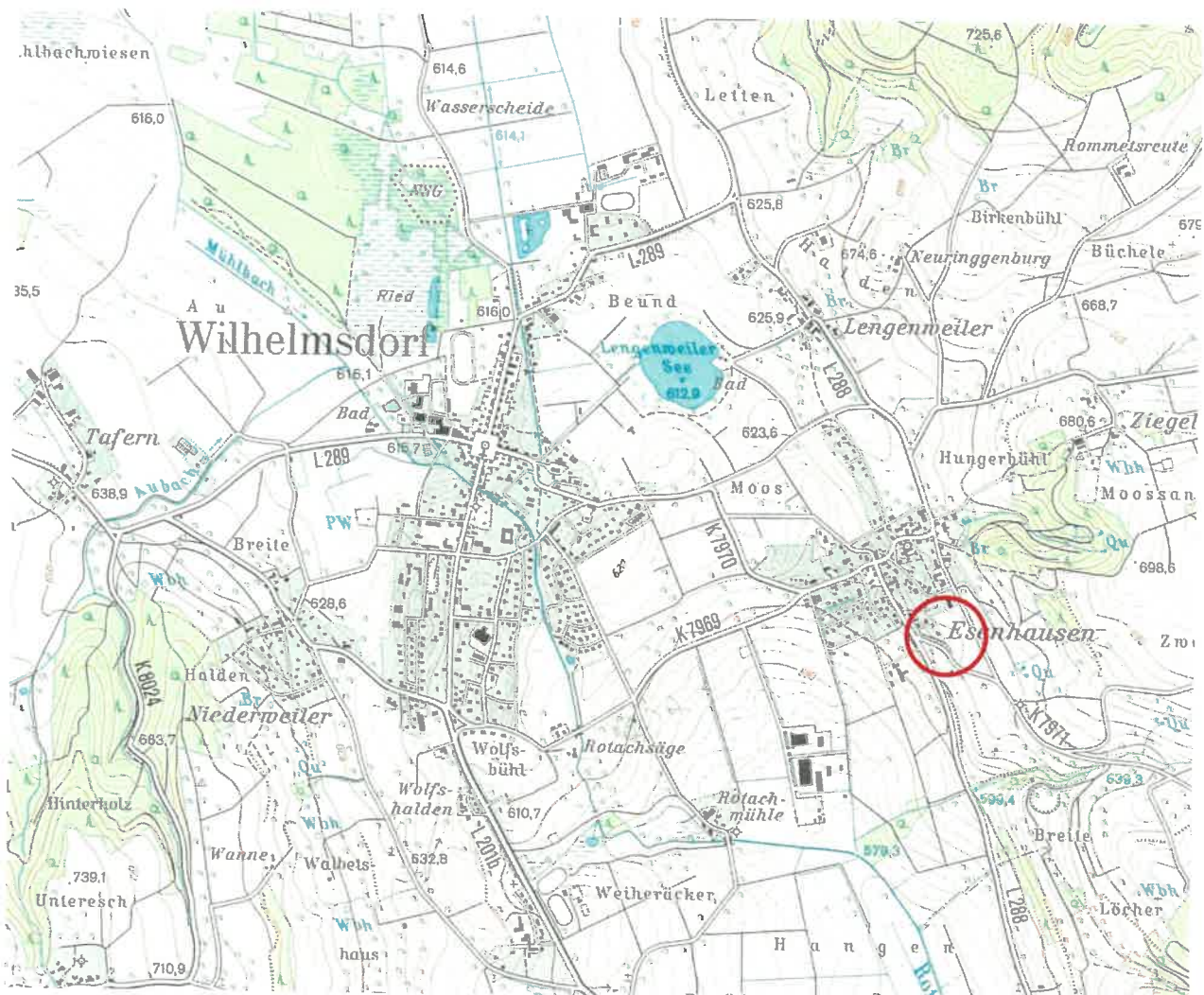

(BÜRGERMEISTERIN)



III) Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

zum Bebauungsplan „Flurstück Nr. 483/7 und 483/8 (Dorenweg) – 2. Änderung“

Fassung vom: 13.02.2020



Bebauungsplan „Flurstück Nr. 483/7 und 483/8 (Dorenweg) – 2. Änderung“

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der **öffentlichen Auslegung vom 07.01.2020 – 12.02.2020** sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

<p>1. Folgende Behörden haben keine Einwände, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:</p> <p>1.1 Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 20.01.2020 1.2 IHK 22.01.2020 1.3 terranets bw 08.01.2020 1.4 TWS 07.01.2020 1.5 Handwerkskammer Ulm 12.02.2020 1.6 Storengy 10.01.2020 1.7 Telefonica 04.02.2020</p>	
<p>2. Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein</p> <p>2.1 Regierungspräsidium Tübingen 10.02.2020</p> <p>I. Raumordnung Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p> <p>II. Straßenwesen Die Abteilung Straßenwesen und Verkehr erhebt keine Einwendungen gegen die Änderung des Bebauungsplanes. Straßenrechtliche Belange der Landesstraße werden durch die Änderung nicht berührt. Die L 288 wird im Bereich des Plangebietes zur Gemeindestraße abgestuft.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2.2 LRA Ravensburg – Bau- und Umweltamt 12.02.2020</p> <p>A. Bauleitplanung, Grundwasser keine Anregungen</p> <p>B. Naturschutz Anregungen: Zur besseren Einbindung in die Landschaft werden die Verwendung von gedeckten Farben und eine Eingrünung zur freien Landschaft angeregt.</p> <p>C. Brandschutz Die Stellungnahme wird nachgereicht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.10 der Hinweise aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>LRA Ravensburg – Brandschutz 13.02.2020</p> <p>Brandschutz Aus Sicht des Brandschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Satzung.</p> <p>Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen: 1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Hinweise werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet.</p>

Behördenbeteiligung und Bürgerbeteiligung**Abwägung, Stellungnahme, Beurteilung**

2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) s.o.
Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff.
5.1 IndBauRL.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber den Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit und schnellere Bedienbarkeit.

Wird zur Kenntnis genommen.

2.3 Regierungspräsidium Freiburg**11.02.2020****Geotechnik**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Inneren Jungendmoräne. 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.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise zur Geotechnik und die Allgemeinen Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.9 der Hinweise aufgenommen.

2.4 Netze BW**28.01.2020**

Da sich im Geltungsbereich der 2.Änderung keine Anlagen, Kabel oder Freileitung der Netze BW befinden, haben wir keine Einwände oder Bedenken vorzubringen.

Der geplante Neubau kann nach derzeitigen Erkenntnissen aus unserem bestehenden Niederspannungsnetz versorgt werden. Wir bitten Sie dennoch rechtzeitig die Anmeldung mit der benötigten Leistung einzureichen.

Wird zur Kenntnis genommen.

2.5 Telekom**28.01.2020**

Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zu Planverfahren, BPlan Flst.Nr. 483_7 u. 483_8 (Dorenweg)-2.Änderung- Beteiligung nach § 4(2) BauGB.
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.
Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.
Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrens-service zu beantragen ist

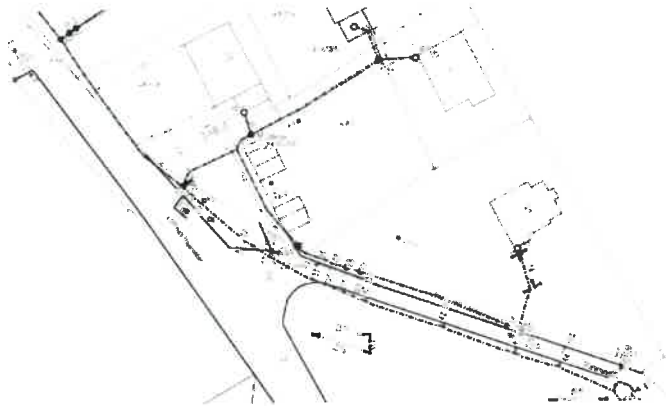
Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrens-service oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.

Die Kontaktdaten lauten:

Email: BBB-Donaueschingen@telekom.de

Tel. +49 800 3301903

Web: <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren>

**Wird zur Kenntnis genommen.****Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.****3. Stellungnahmen von Bürgern**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen von Bürgern vorgebracht worden.

Aufgestellt: Kressbronn, den 13.02.2020



Artenschutzrechtliche Beurteilung zum geplanten Abriss eines Schuppens auf Flst. 363 in Wilhelmsdorf-Esenhausen (Landkreis Ravensburg)

Wilfried Löderbusch
Diplombiologe

Aufgabenstellung

In Wilhelmsdorf-Esenhausen soll im westlichen Teil von Flst. 363 ein Wohnhaus errichtet werden, dazu ist die Beseitigung eines kleinen Schuppens geplant. Zudem werden für eine geplante Zufahrt rund 12 Bäume, davon 10 Thuja gefällt.



Abbildung 1: Lage des Schuppens. Luftbild Google Maps, abgerufen 10.9.2017.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, zuletzt geändert am 15.9.2017) verlangt, dass bei allen Eingriffen die Belange des Artenschutzes entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft und berücksichtigt werden. Das zu berücksichtigende Artenspektrum umfasst

Wilfried Löderbusch
Diplombiologe
Büro für Landschaftsökologie
Reute 7
88677 Markdorf
StNr 87250 28021

Tel. 07544-71653
wloederbusch@t-online.de

Konto 60 637 709
Volksbank Markdorf
BLZ 690 618 00

- die nach BNatSchG "streng geschützten Arten",
- die Arten des FFH-Anhangs IV und
- alle europäischen Vogelarten.

Für diese Arten gilt das Verbot der Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1), das Verbot der erheblichen Störung der lokalen Population (§ 44 Abs. 1 Nr. 2) und das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten einzelner Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 3).

Vor diesem Hintergrund wurde die überplante Fläche am 31.8.2018 begangen und artenschutzrechtlich beurteilt.

Beschreibung

Der abzureißende Schuppen hat eine Grundfläche von etwa vier mal fünf Metern, die aus Holzbrettern bestehenden, fensterlosen Seitenwände sind etwa zwei Meter hoch, der First des mit Schieferschindeln gedeckten Dachs etwa 2,5 Meter. Das Dach ist marode und teilweise, vor allem beiderseits des Firstbalkens, offen. Im Schuppen werden alte Maschinen, Gartengeräte, Dachziegel, Bretter u.a. gelagert, auch entlang den Außenwänden befinden sich gelagerte Baumaterialien. Die Tür auf der Südseite steht immer offen. Vereinzelter Kot deutet auf gelegentliche Anwesenheit des Marders hin.

Die überplante Fläche fällt im Süden über eine steile Böschung zum Dorenweg ab; auf dieser Böschung stocken etwa zwanzig Thuja (*Thuja occidentalis*) mit einem Brusthöhenumfang von 50 bis 60 cm, an der Böschungsoberkante stehen in Höhe des Schuppens eine ältere Moorbirke (*Betula pubescens*, BHU 110 cm) und eine Fichte (*Picea abies*, BHU 120 cm). Der geplante Bau einer Zufahrt erfordert die Fällung von etwa der Hälfte der Thujas, der Birke und der Fichte.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Der Schuppen ist wegen der dauerhaft offenstehenden Tür und der Öffnungen im Dach zwar grundsätzlich für Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel zugänglich, aber wegen seiner geringen Höhe und der Anwesenheit der Marders für die Arten wenig geeignet; für Fledermäuse nachteilig ist zudem, dass der Schuppen wegen der Dachöffnungen hell und zugig ist. Bei der Begehung am 31.8.18 wurden bei einer knapp

halbstündigen Nachsuche keine Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen (Kotpellets, Verfärbungen, Reste von Beutetieren o. ä.) gefunden.

Eine sporadische Nutzung des Schuppens durch Einzeltiere nicht mit Sicherheit auszuschließen, größere regelmäßig genutzte Fledermaus-Quartiere oder Wochenstuben lassen sich aber mit Sicherheit ausschließen.

Eine Nutzung durch gebäudebrütende Vögel ist aus den gleichen Gründen unwahrscheinlich.

Um eine Beeinträchtigung von Vögeln oder Fledermäusen mit Sicherheit ausschließen zu können, wird empfohlen, den Abriss des Schuppens außerhalb der Fledermaus-Aktivitätszeit und der Vogel-Brutzeit, also vor Mitte März, durchzuführen.

Die Fichte und die Birke weisen keine Höhlen, kein nennenswertes Totholz und keine sonstigen artenschutzrelevanten Strukturen auf. Die Thuja sind als nichtheimische Arten und aufgrund ihres geringen Alters artenschutzrechtlich von geringer Bedeutung. Ihre Fällung (in der nach §39 BNatSchG zulässigen Zeit, also zwischen 1.10. und 28.2.) führt nicht zu Verstößen gegen die Zugriffsverbote von §44, Abs1 BNatSchG

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Abriss des Schuppens und die Rodung (mit den jeweils genannten zeitlichen Einschränkungen) nicht zu Verstößen gegen die Bestimmungen von §44, 1, 1-3 BNatSchG führen.

Markdorf-Reute, 10.8.2018

W. Löderbusch

Wilfried Löderbusch

Dipl.-Biologe

Büro für Landschaftsökologie

Anhang: Fotodokumentation



Abbildung 2: Der abzureißende Schuppen von SO. Foto 31.8.2018.



Abbildung 3: Der abzureißende Schuppen von W. Foto 31.8.2018.



Abbildung 4: Das marode Dach von innen. 31.8.18.



Abbildung 5: Der Innenraum des Schuppens. 31.8.18.



Abbildung 6: Thujas auf der zum Dorenweg abfallenden Böschung von O. 31.8.18



Abbildung 7: Birke, Fichte und Thujas auf der zum Dorenweg abfallenden Böschung von W. 31.8.18-