

GEMEINDE WILHELMSDORF



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Latten“

- I) Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Latten“**
- II) Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung**

Stand: 06.07.2020



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

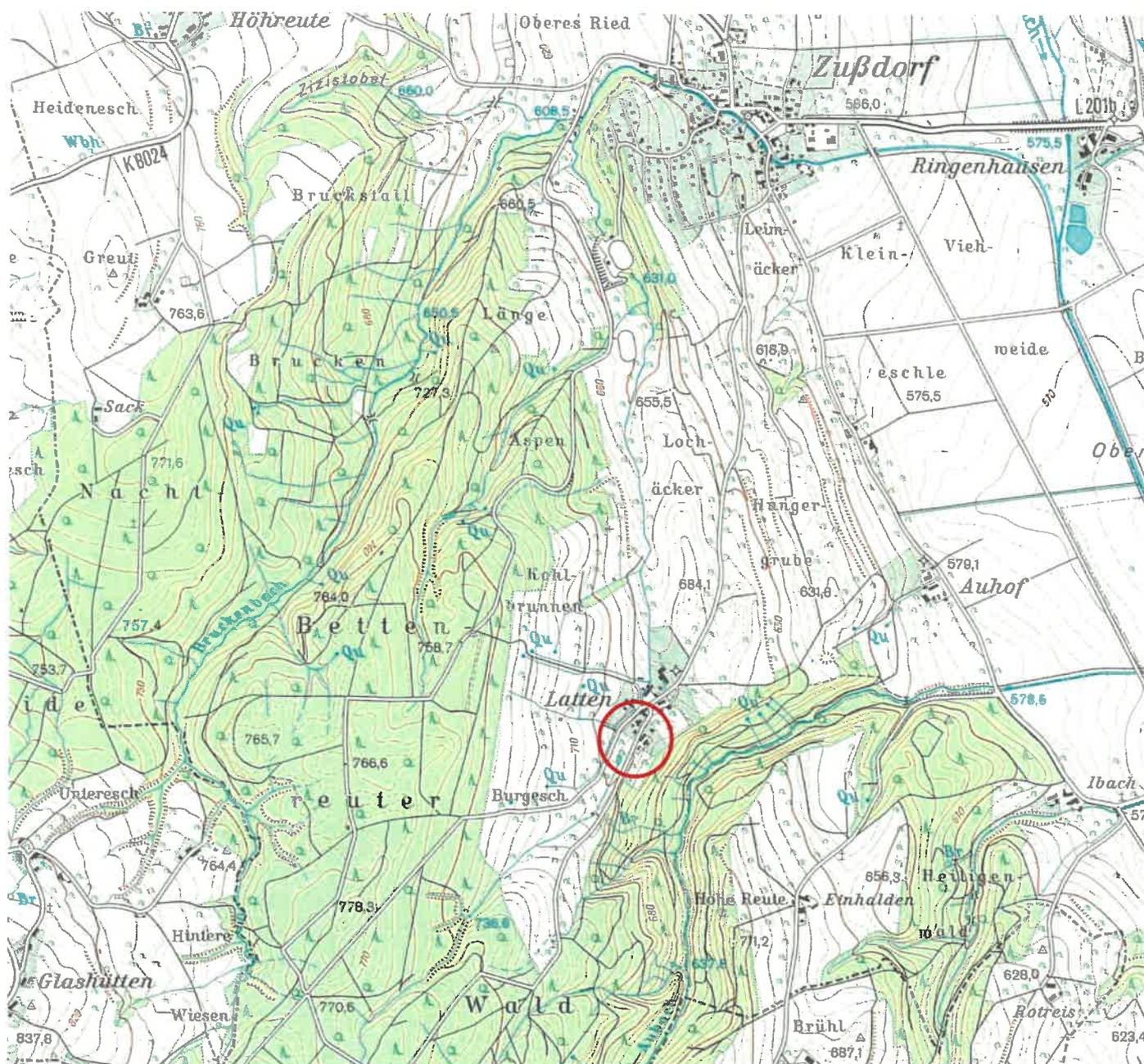
Telefon +49 (0) 7543 30 288 12
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail [rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de](mailto:rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de)



I) Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Latten“

Fassung vom: 06.07.2020



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (Gbl. S. 612,613)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)
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. 1057)

Aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 und § 34 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Gemeindeordnung GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wilhelmsdorf am 21.07.2020 in öffentlicher Sitzung die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Latten“ im Ortsteil Latten beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 06.07.2020. Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungsflächen ist im Lageplan „schwarz“ und der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungsflächen „rot“ gestrichelt umrandet.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 1000 (A3-Format) in der Fassung vom 06.07.2020
- Textteil in der Fassung vom 06.07.2020

§ 3 Klarstellungsflächen

Die innerhalb der in § 1 dieser Satzung gekennzeichneten Klarstellungsflächen werden zu Flächen „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB erklärt.

§ 4 Ergänzungsflächen

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

§ 5 Zulässigkeitsbestimmungen

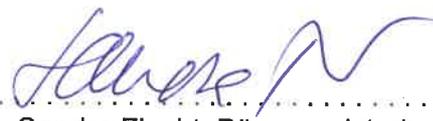
Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 2 bis § 4 richtet sich nach den Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 1a sowie § 1a BauGB und im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 6 Inkrafttreten

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Latten" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Beschluss durch den Gemeinderat

Wilhelmsdorf, den 21.08.2020



Sandra Flucht, Bürgermeisterin

Ausfertigungsvermerk

Zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Latten"

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 21.07.2020 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung kann einschließlich ihrer Begründung in der Gemeindeverwaltung Wilhelmsdorf, Saalplatz 7, 88271 Wilhelmsdorf 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 Klarstellungs- und 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

Wilhelmsdorf, den 21.07.2020


.....
Sandra Flucht, Bürgermeisterin

Planzeichenerklärung

zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Latten"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen



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



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

Festsetzungen im Bereich der Ergänzungsflächen



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



- 1.4 Höchstzulässige überbaubare Grundfläche in m² im Bereich der Ergänzungsflächen**
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs.2 Nr. 1 und § 19 Abs.4 BauNVO



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



- 1.6 Pflanzenerhalt von Bäumen**
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

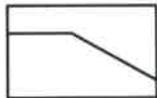
Die im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Bestandsbäume sind zu erhalten, zu pflegen bzw. bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.

- 1.7 Maßnahmen zur Eingriffsverringerung, -minimierung**
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtkörper zu verwenden.

2. Hinweise

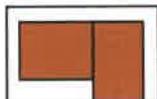
2.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Wohn- und Nebengebäude

2.2 Artenschutz

Gehölzrodungen sind ausschließlich in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

Bei Abriss von Gebäuden sind diese im Vorfeld auf gebäudebewohnende Tierarten (gebäudebrütende Vogelarten, Fledermäuse) zu untersuchen. Ggf. ist ein Gebäudeabriss in der Zeit von 15. Oktober bis 15. März vorzunehmen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen Gebäude bewohnender Fledermäuse sollten keine Gebäudestrahler verwendet und auch das flächige Anstrahlen von Gebäuden unterlassen werden. Aus demselben Grund sollten auch keine Gehölze angestrahlt werden.

2.3 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“ - <http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>.

Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten.

2.4 Klarstellungsflächen

Sollten im Geltungsbereich der Klarstellungsfläche weitere Wohneinheiten geplant werden, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens jeweils zu prüfen, welche Geruchsbelastung im vorgesehenen Bereich aktuell gegeben ist.

2.5 Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Rotachtobel und Zußdorfer Wald“

Es wird darauf verwiesen, dass innerhalb des LSG Vorhaben nur zulässig sind, wenn Sie mit den Festlegungen des Landschaftsschutzgebietes vereinbar sind. Für das geplante Wohngebäude ist daher eine ortstypische und landschaftsverträgliche Gestaltung notwendig.

Dies bedeutet z.B. die Errichtung mit Satteldach, landschaftstypischer Fassadengestaltung oder keine überdimensionierten Glasflächen an den Fassaden. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

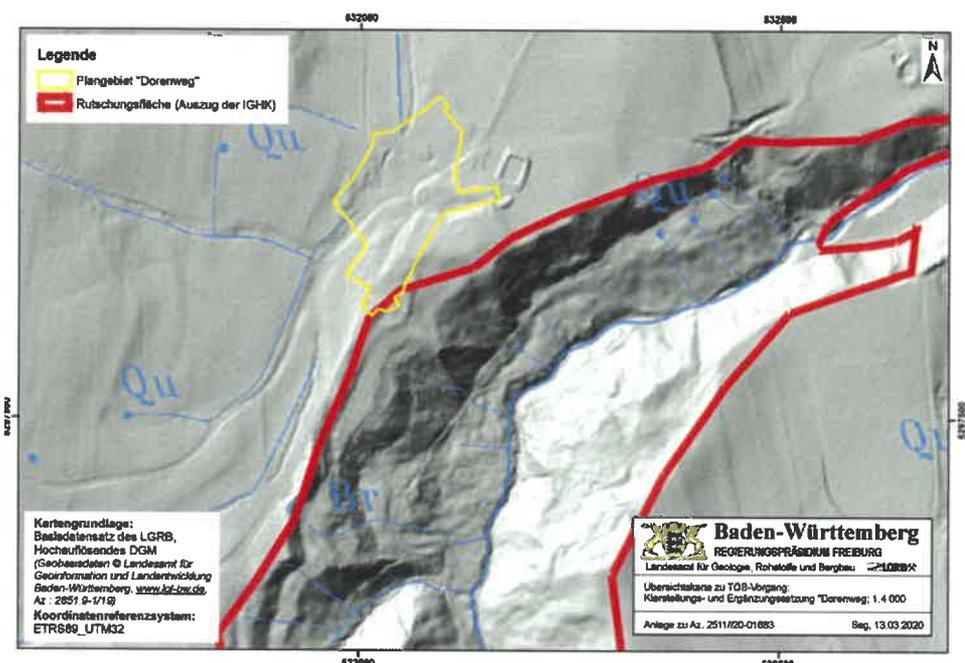
2.6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse, welche teilweise von jüngeren Moräneablagerungen überdeckt sein können. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Am südlichen Bereich der Flurstücke 619 und 620 ragt nach der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte eine Rutschung in das Plangebiet. Die Lage des Rutschgebiets kann dem als Anhang beigefügten Plan entnommen werden. Über den genauen Umfang und die Aktivität des Rutschungsgebiets ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.

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.

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.

2.7 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3. Anlagen

3.1 Lageplan zur Satzung in der Fassung vom 06.07.2020

3.2 Begründung in der Fassung vom 06.07.2020

Beschluss durch den Gemeinderat

Wilhelmsdorf, den 21.07.2020


.....
Sandra Flucht, Bürgermeisterin

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der rechtswirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell / Wilhelmsdorf stellt innerhalb der Klarstellungsflächen für das Plangebiet „gemischte Baufläche“ und für die Ergänzungsflächen „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.



ZEICHENERKLÄRUNG

Bauflächen

BESTAND	PLANUNG	
		WOHNBAUFLÄCHEN § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO
		GEMISCHTE BAUFLÄCHEN § 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO
		GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN § 1 Abs. 1 Nr.3 BauNVO
		SONDERBAUFLÄCHEN § 1 Abs. 1 Nr.4 BauNVO

Gemeinbedarfsflächen

	GEMEINBEDARFSFLÄCHEN § 5 Abs. 2 Nr.2 BauGB
	VERWALTUNG
	SCHULE
	KINDERGARTEN
	FEUERWEHR
	TURN/FESTHALLE
	KIRCHE
	POST

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

BESTAND	PLANUNG	
		LANDWIRTSCHAFT § 5 Abs. 2 Nr.9a BauGB
		FORSTWIRTSCHAFT § 5 Abs. 2 Nr.9 BauGB

Wasserflächen

	WASSERFLÄCHEN § 5 Abs. 2 Nr.7 BauGB
--	--

Ver- und Entsorgungsanlagen/ Versorgungsleitungen

	VER/ENTSORGUNGSANLAGEN § 5 Abs. 2 Nr.4 BauGB
	UMSPANNSTATION
	BRUNNEN
	KLÄRANLAGE
	VERSORGUNGSLEITUNGEN § 5 Abs. 2 Nr.4 BauGB
	ELT. FREILEITUNG ÜBER 10 KV

Abgrabungen

	ABGRABUNGEN § 5 Abs. 2 Nr.8 BauGB
--	--------------------------------------

(Ausschnitt Zeichenerklärung FNP)



1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst eine **Gesamtfläche von ca. 2,14 ha**.

Von der Gesamtfläche beträgt die Fläche der **Klarstellungssatzung ca. 2,04 ha**, mit Teilflächen der Flurstücke Nr. 609, 607, 586, 586/1, 580, 580/3, 617, 619 und 620 sowie mit den Flurstücken Nr. 610, 580/1 und 580/2 und Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen Burgeschgasse, Flurstück Nr. 587 und Lattener Steige, Flurstück Nr. 280.

Von der Gesamtfläche beträgt die Fläche der **Ergänzungssatzung ca. 0,10 ha**, mit dem Flurstück Nr. 609/1 und einer Teilfläche von Flurstück Nr. 609.

Der Geltungsbereich der **Klarstellungssatzung** wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 580, 580/3 und einer Teilfläche der Lattener Steige, Flurstück Nr. 280,
Im Osten durch eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 617,
Im Süden durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 619 und 620 sowie einer Teilfläche der Lattener Steige, Flurstück Nr. 280,
Im Westen durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 586 und 586/1.

Der Geltungsbereich der **Ergänzungssatzung** wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 609,
Im Osten durch eine Teilfläche der Lattener Steige, Flurstück Nr. 280,
Im Süden durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 607.
und Westen

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Teilortes Latten der Gemeinde Wilhelmsdorf entlang der Lattener Steige. Das Plangebiet grenzt an bestehende Siedlungsbereiche an.

Es handelt sich bei den im Plangebiet befindlichen Flächen um Flächen, die im Privatbesitz sind.

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

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Klarstellungsflächen im Plangebiet liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB, die Ergänzungsflächen liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Begründung

zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Latten"

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 Immissionsschutz – Landwirtschaft
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 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
11. Anlagen

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

Der südwestliche Ortsrand im Ortsteil Latten ist geprägt durch vorhandene Streuobstwiesen.

Vom Grundstückseigentümer der Flurstücke Nr. 609 und 609/1 wurde an die Gemeinde der Wunsch herangetragen, eine im angrenzenden Außenbereich liegende Fläche (Flurstück Nr. 609/1) für Wohnzwecke nutzbar zu machen. Hier soll ein kleines Einfamilienhaus in zwei-geschossiger Bauweise mit Satteldach errichtet werden.

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

Das Plangebiet der Ergänzungsfläche ist derzeit dem Außenbereich gem. § 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.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.11.2019 beschlossen, für diesen Bereich das Verfahren für eine Ergänzungssatzung einzuleiten, darüber hinaus soll der angrenzende Bereich im Rahmen einer Klarstellungssatzung den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ des Teilortes Latten festschreiben.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 BauGB angewendet und die Beteiligung im „**Vereinfachten Verfahren**“ durchgeführt.

Planungsziel

der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 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 Wilhelmsdorf 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 der Klarstellungsflächen erfolgt wie im Bestand über die angrenzenden Verkehrsflächen der Lattener Steige und Burgeschgasse.

Die Erschließung der Ergänzungsfläche (ca. 1.000 m²) auf dem Flurstück 609/1 kann ebenfalls über die Lattener Steige erfolgen.

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 vorhandenen Mischsystem geplant.

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

6.3 Immissionsschutz - Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen im Westen und Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Immissionsschutzabstände sind nicht erforderlich.

7. ATTLASTEN

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.

Die Satzungen des § 34 BauGB können miteinander verbunden werden, so dass im vorliegenden Entwurf die Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gekoppelt 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 Gemengelage. Die mit der Klarstellungs- und 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 einfügt.

Maß der baulichen Nutzung

Mit Festsetzungen zur höchstzulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (GR) sowie zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse im Ergänzungsbereich soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung zur bestehenden angrenzenden Bebauung erzielt werden.

überbaubare Grundflächen pro Baufeld

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 die Vorhaben mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Sonstige Regelungen

Die im Bereich der Ergänzungsfläche vorhandenen Streuobstbestände sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.2 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften erfolgen nicht. Bauvorhaben haben sich gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.
Die Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Rotachtobel und Zußdorfer Wald“ ist zu beachten.

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: Artenschutzrechtliche Kurzbeurteilung, Wilfried Löderbusch, Diplom-Biologe, Markdorf vom 15.09.2019)

Ausgangssituation

Im zu Wilhelmsdorf gehörenden Weiler Latten soll in der südlichen Hälfte von Flst. 609 ein neues Wohnhaus gebaut werden. Die überplante 900 m² große Fläche liegt am südwestlichen Rand der bestehenden Bebauung. Für den Bau des Hauses soll ein bestehender Holz-Schuppen abgerissen werden.

Beschreibung der überplanten Fläche

Die überplante, rund 900 m² große Fläche liegt an einem leicht nordwestexponierte Hang und wird zeitweise mit Pferden beweidet. Sie lässt sich als relativ nährstoffreiche (Mäh-)Weide mittlerer Standorte einstufen (Biotoptyp 33.52); entlang den Rändern stehen fünf lebende Obstbäume mit Bruthöhenumfang bis 60 cm sowie eine abgestorbene Kirsche mit BHU von 110 cm. In der Fläche steht ein alter Schuppen von etwa 8 x 10 m Grundfläche, der nach Osten hin offen ist und als Unterstand für Fahrzeuge, Geräte und Material genutzt wird. Auf der Westseite des Schuppens finden sich zwei sehr kleine Räume, die ehemals als Hühner- bzw. Schweinestall genutzt wurden.

An die Fläche grenzen im Norden ein Hausgarten, im Osten ein asphaltierter Feldweg, an den beiden übrigen Seite, Streuobstwiesen an.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Vögel

Der offene Schuppen bietet Brutmöglichkeiten für anspruchslosere Gebäudebrüter wie Hausrotschwanz, Haussperling, Bachstelze und andere. Vorkommen von naturschutzfachlich höherwertigen Arten (Turmfalke, Schleiereule) wurden nicht gefunden und sind in dem offenen, für Marder und andere Beutegreifer überall leicht zugänglichen Schuppen auch nicht anzunehmen.

Verstöße gegen die Zugriffsverbote in §44, Abs. 1, Nr. 1 (Tötungsverbot) und Nr. 3 (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) können hinsichtlich der Vögel dadurch vermieden werden, dass der Abriss des Schuppens außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt, also zwischen Oktober und Ende Februar.

In Bezug auf das Verbot der erheblichen Störung der lokalen Populationen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2) empfehlen TRAUTNER & JOOSS (2008)¹, in der artenschutzrechtlichen Prüfung bei "mäßig häufigen Arten mit hoher Stetigkeit bis sehr häufigen Arten sowie verbreiteten Arten mit hohem Raumanspruch ... regelhaft keine erhebliche Störung anzunehmen"; dies gilt "ggf. auch [für] Arten der Vorwarnliste". Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 durch den Abriss ist deshalb ebenfalls auszuschließen.

Fledermäuse

Bei der Nachsuche am 11.9. wurde im Schuppen vereinzelt Mäusekot, aber kein Fledermauskot und auch sonst keine Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen gefunden.

Der nach Westen völlig offene und helle Unterstand ist für Fledermäuse nicht geeignet. Zumindest größere regelmäßig genutzte Fledermaus-Quartiere oder Wochenstuben lassen sich mit Sicherheit ausschließen; nicht ganz sicher ausgeschlossen ist allenfalls eine sporadische Nutzung von dunkleren Stellen durch Einzeltiere. Es ist deshalb auch hinsichtlich der Fledermäuse empfehlenswert, den Abriss des Schuppens zwischen Oktober und Ende Februar, also außerhalb der Fledermausaktivitätszeit, durchzuführen.

Sonstige Arten

Vorkommen von sonstigen artenschutzrechtlich relevanten Arten (Zauneidechse, Haselmaus u.a.) sind aufgrund des vorhandenen Habitat- und Strukturangebots nicht anzunehmen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der geplante Abriss des Schuppens und der geplante Bau des Hauses nicht zu Verstößen gegen die Bestimmungen von §44, 1, 1-3 BNatSchG führt.

9.2 Eingriffsreglung

(siehe Anlage: Eingriffsreglung nach § 1a BauGB, Bürogemeinschaft stadt-land-see, Stefan Stern (Dipl. Ing. Landschaftsplanung), Lindau (Bodensee) vom 29.04.2020)

Eingriffsbeschreibung

Geplant ist ein kleines Einfamilienhaus in zwei-geschossiger Bauweise mit Satteldach. Die Obstbäume an der Südwest- und Nordwestgrenze bleiben erhalten, die mäßig extensive Grünlandnutzung wird fortgeführt.

Eingriff-Ausgleich-Bilanz

Nach der Bilanzierung der Eingriffe sowie der internen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ein **Kompensationsdefizit von - 5.216 Ökopunkten.**

Externe Ausgleichsfläche

Das Kompensationsdefizit wird extern ausgeglichen auf einer Teilfläche von Flst. 605, das etwa 300 m südlich der Eingriffsfläche liegt. Durch Ergänzung, Pflege und Optimierung der bestehenden Streuobstwiese (Extensivierung Weidenutzung, Nachpflanzung Hochstämme, Pflegeschnitt der Bestandsbäume) erfolgt eine Aufwertung von 5.844 Ökopunkten.



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

Am 19.11.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Latten“ gefasst.

Am 19.11.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Latten“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 06.02.2020 lag die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vom 17.02.2020 bis 20.03.2020 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Zur Klarstellung der artenschutzrechtlichen Belange hat der Gemeinderat am 26.05.2020 in öffentlicher Sitzung den erneuten Auslegungsbeschluss zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Latten“ gefasst.

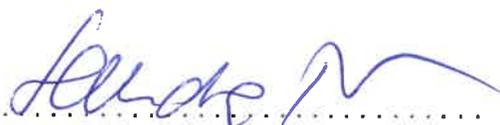
Nach amtlicher Bekanntmachung am 04.06.2020 lag die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vom 15.06.2020 bis 29.06.2020 zur erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus.

11. ANLAGEN

- **Eingriffsreglung** nach § 1a BauGB, Bürogemeinschaft stadt-land-see, Stefan Stern (Dipl. Ing. Landschaftsplanung), Lindau (Bodensee) vom 29.04.2020
- **Artenschutzrechtliche Kurzbeurteilung**, Wilfried Löderbusch, Diplom-Biologe, Markdorf vom 15.09.2019

Beschluss durch den Gemeinderat

Wilhelmsdorf, den 21.08.2020


.....
Sandra Flucht, Bürgermeisterin

Plan aufgestellt am: 06.07.2020

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 06.07.2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Waßmann', is written over a horizontal dotted line.

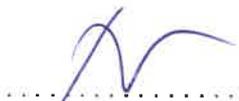
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Verfahrensvermerke

zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Latten“

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | am | 19.11.2019 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB | am | 06.02.2020 |
| 3. Billigung des Satzungsentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | am | 19.11.2019 |
| Erneute Billigung des Satzungsentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | am | 26.05.2020 |
| 4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am | 06.02.2020 |
| Erneute Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am | 04.06.2020 |
| 5. Öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes mit Begründung i. d. Fassung vom 12.08.2019 gem. § 3(2) BauGB | vom
bis | 17.02.2020
20.03.2020 |
| Erneute öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes mit Begründung i. d. Fassung vom 30.04.2020 gem. § 3(2) BauGB | vom
bis | 15.06.2020
29.06.2020 |
| 6. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | am | 21.07.2020 |

Gemeinde Wilhelmsdorf, den


.....
(BÜRGERMEISTERIN)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

am 27.08.2020

Gemeinde Wilhelmsdorf, den


.....
(BÜRGERMEISTERIN)

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Latten“ im Ortsteil Latten

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der **erneuten öffentlichen Auslegung vom 15.06.2020 – 29.06.2020** sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

<p>1. Folgende Behörden haben keine Einwände, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:</p> <p>1.1 Netze BW 19.03.2020</p>	
<p>2. Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein</p> <p>2.1 Regierungspräsidium Tübingen 23.06.2020 Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 02.03.2020</p> <p>Regierungspräsidium Tübingen 02.03.2020 Raumordnung <i>Aus Sicht der Raumordnung werden keine grundsätzlichen Einwendungen vorgebracht.</i></p> <p><i>Wir weisen jedoch darauf hin, dass das Vorhabengebiet nach den hier vorliegenden GIS-Daten zum Teil vom Landschaftsschutzgebiet „Rotachtobel und Zußdorfer Wald“ überlagert wird. Ggf. sollte eine Abklärung mit den zuständigen Fachbehörden erfolgen.</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Siehe hierzu Abwägung zu Ziffer 2.2 LRA – D. Naturschutz</p>
<p>2.2 LRA Ravensburg – Bau- und Umweltamt 26.06.2020</p> <p>A. Bauleitplanung Keine Anregung</p> <p>D. Naturschutz 1. Anregungen und Bedenken Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen, § 1a BauGB Die Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Fläche werden begrüßt. Es wird angeregt die Streuobstbestände in und um Latten über ein Projekt aufzuwerten. Hierzu würde sich das Projekt „1000 schnittige Obstbäume“ des Landratsamtes Ravensburg oder andere landwirtschaftliche Fördermaßnahmen anbieten.</p> <p>2. Hinweise zum Artenschutz, § 44 BNatSchG Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen Gebäude bewohnender Fledermäuse sollten keine Gebäudestrahler verwendet und auch das flächige Anstrahlen von Gebäuden unterlassen werden. Aus demselben Grund sollten auch keine Gehölze angestrahlt werden. Es wird empfohlen, dies als Hinweis mit aufzunehmen, auch für den Klarstellungsbereich</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird berücksichtigt. Der Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.2 der Hinweise aufgenommen.</p>
<p>2.3 Regierungspräsidium Freiburg 16.06.2020 Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//20-01683 vom 15.03.2020 sind von unserer Seite zum vorgelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Regierungspräsidium Freiburg
Geotechnik**

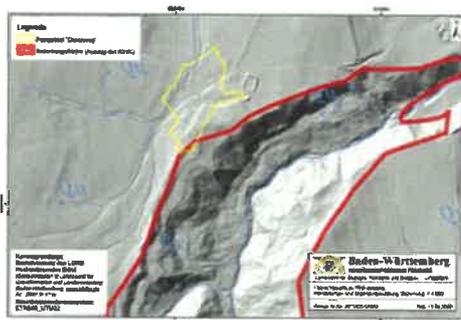
15.03.2020

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse, welche teilweise von jüngeren Moräneablagerungen überdeckt sein können. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Am südlichen Bereich der Flurstücke 619 und 620 ragt nach der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte eine Rutschung in das Plangebiet. Die Lage des Rutschgebiets kann dem als Anhang beigefügten Plan entnommen werden. Über den genauen Umfang und die Aktivität des Rutschungsgebiets ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.

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.

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,

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise zur Geotechnik werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.6 der Hinweise aufgenommen.

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.6 der Hinweise aufgenommen.

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

3. Stellungnahmen von Bürgern

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

Aufgestellt: Kressbronn, den 06.07.2020

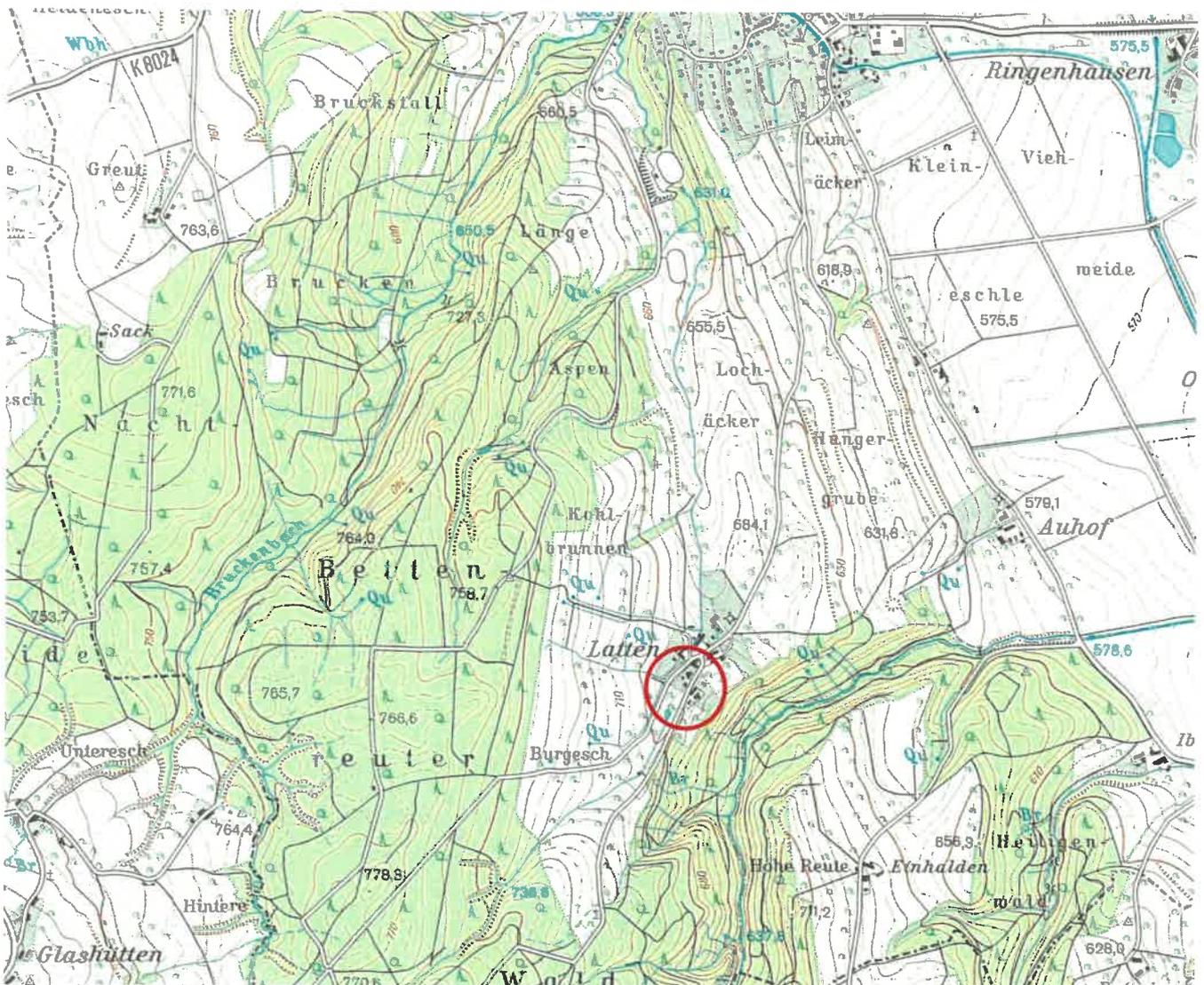




II) Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

Zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Latten“

Fassung vom: 30.04.2020



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Latten“ im Ortsteil Latten

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der **öffentlichen Auslegung vom 17.02.2020 – 20.03.2020** sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung

<p>1. Folgende Behörden haben keine Einwände, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:</p> <p>1.1 Netze BW 19.03.2020</p>	
<p>2. Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein</p> <p>2.1 Regierungspräsidium Tübingen 02.03.2020</p> <p>Raumordnung Aus Sicht der Raumordnung werden keine grundsätzlichen Einwendungen vorgebracht.</p> <p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass das Vorhabengebiet nach den hier vorliegenden GIS-Daten zum Teil vom Landschaftsschutzgebiet „Rotachtobel und Zußdorfer Wald“ überlagert wird. Ggf. sollte eine Abklärung mit den zuständigen Fachbehörden erfolgen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Siehe hierzu Abwägung zu Ziffer 2.2 LRA – D. Naturschutz</p>
<p>2.2 LRA Ravensburg – Bau- und Umweltamt 16.03.2020</p> <p>A. Bauleitplanung Planungsrechtliche Festsetzungen: Nr. 1.7. Bitte erläutern Sie in der Begründung, was unter „Gebäudestrahler“ zu verstehen ist (Grundsatz der inhaltlichen Bestimmtheit einer Norm).</p> <p>B. Grundwasser keine Anregungen.</p> <p>C. Landwirtschaft Im Bereich der Ergänzungsfläche ist mit keinen erheblichen Geruchsbelastungen zu rechnen. Insofern bestehen hierzu keine Einwände.</p> <p>Sollten im Geltungsbereich der Klarstellungsfläche weitere Wohneinheiten geplant werden, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens jeweils zu prüfen, welche Geruchsbelastung im vorgesehenen Bereich aktuell gegeben ist. Hierzu ist ein entsprechender Hinweis in die Unterlagen aufzunehmen.</p> <p>D. Naturschutz Landschaftsschutzgebiet „Rotachtobel und Zußdorfer Wald“, § 26 BNatschG Das Flurstück Nr. 609/1, Gem. Zußdorf, Flur 0, sowie ein Teil des Flurstückes Nr. 609 liegen im Landschaftsschutzgebiet „Rotachtobel und Zußdorfer Wald“. Gemäß § 1 Abs. 2 der LSG-VO vom 21.04.1970 ist u. a. die Ortslage Latten nach Maßgabe der Eintragung in die Landschaftsschutzkarte vom</p>	<p>Wird berücksichtigt. Passus wird gestrichen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird berücksichtigt. Der Hinweis zu weiteren Wohneinheiten wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.4 der Hinweise aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

Geltungsbereich ausgenommen.

Weder in der artenschutzrechtlichen Kurzbeurteilung von Herrn Löderbusch zum vorgesehenen Bauvorhaben noch in der Eingriff-Ausgleich-Bilanz des Büros stadt-land-see wird die Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes „Rotachtobel und Zußdorfer Wald“ angesprochen. Dies ist in diesen Ausarbeitungen zu ergänzen.

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Latten“ wird der Geltungsbereich der LSG-VO „Rotachtobel und Zußdorfer Wald“ angeschnitten. Deshalb wird darauf verwiesen, dass innerhalb des Geltungsbereichs der LSG-VO Vorhaben nur zulässig sind, wenn Sie mit den Festlegungen des Landschaftsschutzgebietes vereinbar sind. Für das geplante Wohngebäude ist daher eine ortstypische und landschaftsverträgliche Gestaltung notwendig. Dies bedeutet z.B. die Errichtung mit Satteldach, landschaftstypischer Fassadengestaltung oder keine überdimensionierten Glasflächen an den Fassaden. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Hierzu ist ein entsprechender Hinweis in die Satzung aufzunehmen.

Eine Erlaubnis nach Landschaftsschutzgebietsverordnung „Rotachtobel und Zußdorfer Wald“ wird in Aussicht gestellt. Diese ist im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen.

Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen § 1a BauGB

In der Bilanzierung sind konkrete Aussagen über den Ort der Ausgleichsmaßnahme, sowie Art des geplanten Ausgleichs zu treffen.

Entfallende Streuobstbäume sind im Verhältnis 1 (alt) : 2 (neu) zu ersetzen. Hierzu wird eine Baumreihe entlang der Straße nach Höchsten angeregt.

Wird berücksichtigt.

Die Betroffenheit des LSG wird ergänzt.

Wird berücksichtigt.

Der Hinweis zu weiteren Wohneinheiten wird in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.5 der Hinweise aufgenommen.

Wird zur Kenntnis genommen.**Wird berücksichtigt.**

Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB werden noch festgesetzt.

2.3 Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 04.03.2020

Der o. g. Planung stehen gemäß den Festsetzungen im rechtskräftigen Regionalplan (1996) sowie gemäß den Festsetzungen in seiner Fortschreibung (Anhörungsentwurf 2019) keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, § 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG entgegen.

Entsprechend unserer Unterlagen kann das o. g. Vorhaben nahezu vollständig aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden, wo der Geltungsbereich der Planung als Mischgebiet dargestellt ist.

Der Regionalverband Bodensee - Oberschwaben bringt zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Latten“, an der Lattener Steige, Gemeinde Wilhelmsdorf keine Anregungen oder Bedenken vor.

Wird zur Kenntnis genommen.**Wird zur Kenntnis genommen.****Wird zur Kenntnis genommen.**

2.4 Regierungspräsidium Freiburg

15.03.2020

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse, welche teilweise von jüngeren Moräneablagerungen überdeckt sein können. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Am südlichen Bereich der Flurstücke 619 und 620 ragt nach der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte eine Rutschung in das Plangebiet. Die Lage des Rutschgebiets kann dem als Anhang beigefügten Plan entnommen werden. Über den genauen Umfang und die Aktivität des Rutschungsgebiets ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.

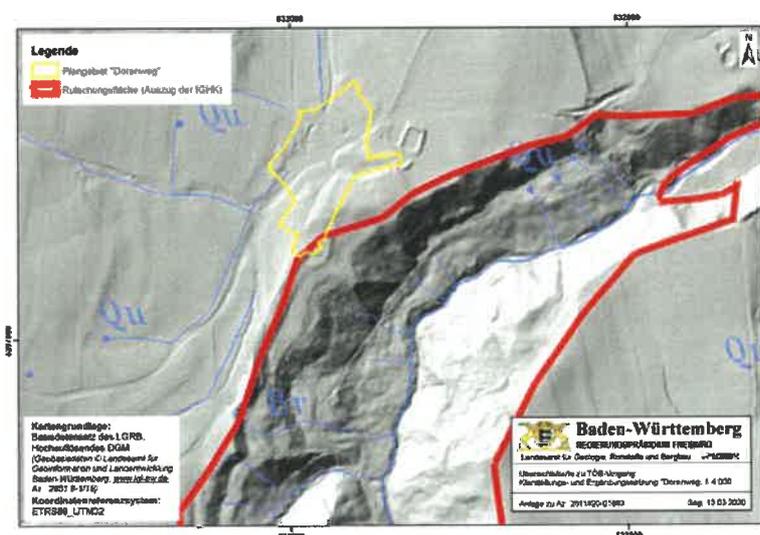
Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung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

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.

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise zur Geotechnik werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.6 der Hinweise aufgenommen.



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

Die Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.6 der Hinweise aufgenommen.

2.5 Landesamt für Denkmalpflege**17.03.2020**

Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange an im Betreff genanntem Verfahren.

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.

Wird zur Kenntnis genommen.**Wird zur Kenntnis genommen.****2. Archäologische Denkmalpflege:**

Archäologische Kulturdenkmale sind im Planbereich bislang nicht bekannt. Vorsorglich verweisen wir auf die §§ 20 und 27 DSchG und bitten um Übernahme in die Planungsunterlagen:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Wird berücksichtigt.

Die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege werden in die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.7 der Hinweise aufgenommen.

2.6 TWS Netz GmbH**19.03.2020**

Im genannten Bereich von Latten ist eine Versorgung mit Trinkwasser durch die Gemeinde Wilhelmsdorf möglich. Eine Gasversorgung der TWS Netz GmbH ist nicht vorhanden. Wir bitten um weiter Beteiligung am Verfahren.

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

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

Aufgestellt: Kressbronn, den 30.04.2020



Artenschutzrechtliche Kurzbeurteilung zum Bauvorhaben Wilhelmsdorf-Latten (Lkrs. Ravensburg)

1 Ausgangssituation

Im zu Wilhelmsdorf gehörenden Weiler Latten soll in der südlichen Hälfte von Flst. 609 ein neues Wohnhaus gebaut werden. Die überplante 900 m² große Fläche liegt am südwestlichen Rand der bestehenden Bebauung. Für den Bau des Hauses soll ein bestehender Holz-Schuppen abgerissen werden.



Abbildung 1: Lage der überplanten Fläche. Luftbild Google Maps, abgerufen 15.9.2019.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, zuletzt geändert am 13.5.2019) verlangt, dass bei allen Eingriffen die Belange des Artenschut-

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

zes entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft und berücksichtigt werden. Das zu berücksichtigende Artenspektrum umfasst

- 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 11.9.2019 begangen und artenschutzrechtlich beurteilt.

2 Beschreibung der überplanten Fläche

Die überplante, rund 900 m² große Fläche liegt an einem leicht nordwestexponierte Hang und wird zeitweise mit Pferden beweidet. Sie lässt sich als relativ nährstoffreiche (Mäh-)Weide mittlerer Standorte einstufen (Biototyp 33.52); entlang den Rändern stehen fünf lebende Obstbäume mit Bruthöhenumfang bis 60 cm sowie eine abgestorbene Kirsche mit BHU von 110 cm. In der Fläche steht ein alter Schuppen von etwa 8 x 10 m Grundfläche, der nach Osten hin offen ist und als Unterstand für Fahrzeuge, Geräte und Material genutzt wird. Auf der Westseite des Schuppen finden sich zwei sehr kleine Räume, die ehemals als Hühner- bzw. Schweinestall genutzt wurden.

An die Fläche grenzen im Norden ein Hausgarten, im Osten ein asphaltierter Feldweg, an den beiden übrigen Seite, Streuobstwiesen an.

3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

3.1 Vögel

Der offene Schuppen bietet Brutmöglichkeiten für anspruchslosere Gebäudebrüter wie Hausrotschwanz, Haussperling, Bachstelze und andere. Vorkommen von naturschutzfachlich höherwertigen Arten (Turmfalke, Schleiereule) wurden nicht gefunden und

sind in dem offenen, für Marder und andere Beutegreifer überall leicht zugänglichen Schuppen auch nicht anzunehmen.

Verstöße gegen die Zugriffsverbote in §44, Abs. 1, Nr. 1 (Tötungsverbot) und Nr. 3 (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) können hinsichtlich der Vögel dadurch vermieden werden, dass der Abriss des Schuppens außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt, also zwischen Oktober und Ende Februar.

Im Bezug auf das Verbot der erheblichen Störung der lokalen Populationen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2) empfehlen TRAUTNER & JOOSS (2008)¹, in der artenschutzrechtlichen Prüfung bei "mäßig häufigen Arten mit hoher Stetigkeit bis sehr häufigen Arten sowie verbreiteten Arten mit hohem Raumanspruch ... regelhaft keine erhebliche Störung anzunehmen"; dies gilt "ggf. auch [für] Arten der Vorwarnliste". Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 durch den Abriss ist deshalb ebenfalls auszuschließen.

3.2 Fledermäuse

Bei der Nachsuche am 11.9. wurde im Schuppen vereinzelt Mäusekot, aber kein Fledermauskot und auch sonst keine Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen gefunden. Der nach Westen völlig offene und helle Unterstand ist für Fledermäuse nicht geeignet. Zumindest größere regelmäßig genutzte Fledermaus-Quartiere oder Wochenstuben lassen sich mit Sicherheit ausschließen; nicht ganz sicher ausgeschlossen ist allenfalls eine sporadische Nutzung von dunkleren Stellen durch Einzeltiere. Es ist deshalb auch hinsichtlich der Fledermäuse empfehlenswert, den Abriss des Schuppens zwischen Oktober und Ende Februar, also außerhalb der Fledermausaktivitätszeit, durchzuführen.

¹ TRAUTNER, J., JOOS, R. (2008): Die Bewertung "erheblicher Störung" nach §42 BNatSchG bei Vogelarten. Ein Vorschlag zur praktischen Anwendung. – Naturschutz und Landschaftsplanung 40, (9).

3.3 Sonstige Arten

Vorkommen von sonstigen artenschutzrechtlich relevanten Arten (Zauneidechse, Haselmaus u.a.) sind aufgrund des vorhandenen Habitat- und Strukturangebots nicht anzunehmen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der geplante Abriss des Schuppens und der geplante Bau des Hauses nicht zu Verstößen gegen die Bestimmungen von §44, 1, 1-3 BNatSchG führt.

Markdorf-Reute, 15.9.2019



Wilfried Löderbusch

Dipl.-Biologe

Büro für Landschaftsökologie

Bilddokumentation



Abbildung 2: Blick auf den Schuppen von SW. 11.9.19



Abbildung 3: Blick auf den Schuppen von Osten. 11.9.19.



Abbildung 4: Blick auf die Westseite mit den schmalen, angebauten Stallräumen. 11.9.19.



Abbildung 5: Blick von Norden auf die beweidete Wiese und die Obstbäume. 11.9.19.

Gemeinde Wilhelmsdorf:

Ergänzungssatzung „Latten“

Eingriff-Ausgleich-Bilanz

29.04.2020



Büronetzwerk
Landschaftsarchitektur
Landschaftsplanung
Gutachten Arten- und Naturschutz
Gewässerökologie und -entwicklung

Büro Lindau
Kapellenweg 16d
88131 Lindau
www.stadt-land-see.de

Bearbeitung:
Dipl.Ing. Stefan Stern

Inhalt

1	Anlass, Lage des Gebietes	3
2	Beschreibung der Eingriffsfläche	5
3	Bewertung Schutzgüter Boden und Biotope	7
4	Eingriffsbeschreibung	7
5	Eingriff-Ausgleich-Bilanz	8
6	Externe Ausgleichsfläche.....	9

1 Anlass, Lage des Gebietes

Vom Grundstückseigentümer der Flurstücke Nr. 609 und 609/1 wurde an die Gemeinde der Wunsch herangetragen, eine im angrenzenden Außenbereich liegende Fläche (Flurstück Nr. 609/1) für Wohnzwecke nutzbar zu machen. Hier soll ein kleines Einfamilienhaus in zwei-geschossiger Bauweise mit Satteldach errichtet werden.

Die Ergänzungsfläche ist derzeit dem Außenbereich gem. § 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. 1 und 3 BauGB ist es, bislang als Außenbereich zu beurteilenden Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich einzubeziehen.

Entsprechend §1a BauGB ist für die Ergänzungssatzung die Eingriffsregelung anzuwenden mit Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung entsprechend dem Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen Stand 2012.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Teilortes Latten der Gemeinde Wilhelmsdorf entlang der Lattener Steige. Das Plangebiet grenzt an den bestehenden Siedlungsbereich an. Es liegt im LSG „Rotachtobel und Zußdorfer Wald“. Das geplante Einfamilienhaus steht hinsichtlich Lage, Größe und Gestaltung des Bauvorhabens dem Schutzzweck des LSG nicht entgegen.

Abb. Lageplan Ergänzungssatzung Latten



Die zu beurteilende Fläche der Ergänzungssatzung ist in nachfolgender Abbildung rot gestrichelt markiert. Die schwarze Strichlinie zeigt den Umgriff der Klarstellungssatzung.

Umgriff Erweiterungssatzung	950 qm	
davon Haus mit Nebengebäude	100 qm	
davon Garage/Stellplätze	100 qm	
davon Garten	250 qm	
davon Wiese mit Bäumen	500 qm	

Summe	950 qm	

Abb. Abgrenzung Untersuchungsbereich



2 Beschreibung der Eingriffsfläche

Die zu bebauende Fläche liegt am südwestlichen Ortsrand des Teilortes Latten der Gemeinde Wilhelmsdorf entlang der Lattener Steige und umfasst rund 950 qm.

Die Fläche liegt nordwestexponiert in leicht abfallender Hanglage und wird als Mähwiese mit zeitweiliger Pferdeweide bewirtschaftet. Entlang der Süd- und Westgrenze stehen fünf Obstbäume mit Stammumfang (StU) bis 60 cm sowie eine abgestorbene Kirsche mit StU 110 cm. In der Fläche steht ein alter Holzschuppen mit etwa 8 x 10 m Grundfläche. Der nach Osten offene Schuppen wird als Unterstand für Fahrzeuge und Geräte genutzt.

An die Fläche grenzen im Norden ein Hausgarten (Flst. 609), im Osten ein asphaltierter Fahrweg (Lattener Steige), an den beiden übrigen Seiten Streuobstwiesen an.

Innerhalb der Erweiterungsfläche liegen keine geschützten oder sonstigen naturschutzrelevanten Biotop; Biotop nach NatSchG oder LWaldG sind nicht vorhanden.

Bezogen auf die Avifauna und Fledermausvorkommen konnte LÖDERBUSCH ¹⁾ keine Vorkommen naturschutzfachlich wertgebender Arten nachweisen. Der offene Schuppen bietet Brutmöglichkeiten für anspruchslosere Gebäudebrüter wie Hausrotschwanz, Haussperling, Bachstelze und andere. Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen wurden nicht gefunden.

Ausgangsgestein der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Böden sind eiszeitliche Moränenablagerungen aus der Würmzeit (Geschiebemergel) Die durchlässigen Lehmböden sind als mäßig frisch bis frische Parabraunerde ausgebildet. Altlasten sind nicht bekannt.



Blick auf den Holzschuppen von Süden.
Rechts die Lattener Steige, hinter dem
Schuppen die angrenzende
Wohnbebauung auf Flst. 609.

alle Fotos Stern, 28.9.2018

¹⁾ LÖDERBUSCH, W. (2019): Artenschutzrechtliche Kurzbeurteilung zum Bauvorhaben Wilhelmsdorf-Latten (Ldkrs. Ravensburg); i.A. Büronetzwerk stadt-land-see



Blick von der Lattener Steige nach Süden auf den Schuppen. Rechts die Umzäunung des angrenzenden Wohngrundstücks Flst. 609.



Blick von der Lattener Steige am Schuppen vorbei über das Grundstück Flst. 609/1, Blickrichtung Südwest.



Blick von der Lattener Steige entlang der Südgrenze des Baugrundstücks Blickrichtung West,



Blick von der Lattener Steige über das südlich angrenzende Flst. 607 mit dichtem Obstbaumbestand, Blickrichtung Südwest.

3 Bewertung der Schutzgüter Boden und Biotope

Schutzgut Boden

Nach LANDESAMT GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU RP Freiburg Kartendienst (<http://maps.lgrb-bw.de/> , online-Abfrage am 16.09.2019) sind die Bodenfunktionen wie folgt zu bewerten:

Nr.	Bodenfunktion	Wertstufe	
1	Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen:	2	mittel
2	Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	1,5	gering-mittel
3	Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe	3,5	hoch-sehr hoch
4	Standort naturnahe Vegetation	0	keine

Das arithmetische Mittel der Bodenfunktionen Nr. 1, 2 und 3 (Bodenfunktion Nr.4 wird nicht einbezogen) ergibt die Wertstufe 2,333 entsprechend 9,33 Ökopunkte/qm.

Schutzgut Biotope

Nach Biotopwertliste ergeben sich für die im Plangebiet vorhandenen Biotope folgende Werte:

Nr.	Biotoptyp	Code	Ökopunkte /qm bzw./St.
1	Fettwiese mittlerer Standort	33.41	13
2	5 Einzelbäume auf mittelwertigem Biotoptyp	45.20	6
2	Von Bauwerk bestandene Fläche	60.10	1

4 Eingriffsbeschreibung

Geplant ist ein kleines Einfamilienhaus in zwei-geschossiger Bauweise mit Satteldach.

Die Obstbäume an der Südwest- und Nordwestgrenze bleiben erhalten, die mäßig extensive Grünlandnutzung wird fortgeführt.

5 Eingriff-Ausgleich-Bilanz

Ausgangszustand Boden

	Bewertungs- klasse	Wert- stufe	Ökopunkte /m ²	Fläche m ²	Öko- punkte
Parabraunerde	2-1,5-3,5	2,333	9,33	850	7.931
Holzschuppen	0-0-0	0	0	100	0
Summe Boden Ausgangszustand				950	7.931

Ausgangszustand Biotope

Biotoptyp	Code Biotopwertliste	Ökopunkte /m ²	Fläche / Anzahl	Öko- punkte
Fettwiese mittlerer Standort	33.41	13	850 qm	11.050
Einzelbäume auf mittelwertigem Biotoptyp	45.20	6	5 St.	30
Holzschuppen	60.10	1	100 qm	100
Summe Biotope Ausgangszustand			950 qm	11.180

Zielzustand Boden

	Bewertungs- klasse	Wert- stufe	Ökopunkte /m ²	Fläche m ²	Öko- punkte
Bebaute Fläche und Stellplätze	0-0-0	0	0	200	0
Garten	1-1-1	1	4	250	1.000
Fettwiese	2-1,5-3,5	2,333	9,33	500	4.665
Summe Boden Zielzustand				950	5.665

Zielzustand Biotope

Biotoptyp	Code Biotopwertliste	Ökopunkte m ² / St.	Fläche /Anzahl	Öko- punkte
Bebaute Fläche	60.10	1	200 qm	200
Garten	60.60	6	250 qm	1.500
Fettwiese	33.41	13	500 qm	6.500
Einzelbäume	45.20	6	5 St.	30
Summe Biotope Zielzustand			950 qm	8.230

Eingriff-Ausgleich-Bilanz

Eingriff	Ökopunkte
Boden	- 7.931
Biotope	- 11.180
Summe	- 19.111

Ausgleich	Ökopunkte
Boden	5.665
Biotope	8.230
Summe	13.895

Saldo	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf	- 19.111
Ausgleich	13.895
Summe	- 5.216

Es besteht ein Ausgleichsdefizit von 5.216 Ökopunkten.

Dieses wird extern ausgeglichen auf einer Teilfläche von Flst. 605, das etwa 300 m südlich der Eingriffsfläche liegt. Durch Ergänzung, Pflege und Optimierung der bestehenden Streuobstwiese (Extensivierung Weidenutzung, Nachpflanzung Hochstämme, Pflegeschnitt der Bestandsbäume) erfolgt eine Aufwertung von 5.844 Ökopunkten.

Zur Bewertung der Ausgleichsfläche siehe nachfolgend Kap.6

6 Externe Ausgleichsfläche

Lage und Bestandsbeschreibung

Der restliche Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche von Flst. 605, das etwa 300 m südlich der Eingriffsfläche liegt. Die Fläche wurde am 11.3.2020 von S.Stern und am 26.3.2020 von Dipl.Biologe W.Löderbusch begangen².



Der rund 5.700 qm große Streuobstbestand wird als Viehweide für Jungrinder genutzt. Im Nordosten der Fläche liegt ein alter Holzschopf zur Unterstellung von landwirtschaftlichem Gerät und zur Lagerung von Baumaterial.

Abbildung: Luftbild der Fläche von Südwesten, Foto W.Löderbusch 26.3.2020



Die Fläche erstreckt sich entlang des Zussdorfer Baches in mäßig nach Nordwest zum Bach hin abfallender Hanglage. Die Fläche weist insb. im Westen, wo sie auch etwas steiler zum Bach hin abfällt, ein lebhaftes Kleinrelief auf. Der Bachlauf ist schmal, stellen-

²) Dipl.Biologe W.Löderbusch (2020): Naturschutzfachliche Beurteilung einer Streuobstwiese bei Wilhelmsdorf-Latten (Lkrs. Ravensburg); i.A. Büronetzwerk stadt-land-see

weise etwas mäandrierend und insgesamt unverbaut. Die flache Uferböschung wird von einem bachbegleitenden Erlengehölz gesäumt (§32-Biotop 8122-436-0025) mit bachbegleitenden Hochstaudensäumen und Brennnesselbeständen (*Urtica dioica*). An den für das Vieh zugänglichen Uferstellen fehlt die Ufervegetation. Die Nordböschung des Baches ist steiler und überwiegend ohne Gehölze.

Auf der Fläche stehen insgesamt 41 überwiegend ältere Obstbäume, davon zwei Walnussbäume und zwei Kirschbäume, der Rest Apfelbäume. Die Bäume wurden zum größten Teil in den letzten Jahren nicht mehr geschnitten und gepflegt und sind dementsprechend stark überaltert. Etliche Bäume, vor allem in der östlichen Hälfte, haben Spechthöhlen, hohle Stämme und andere naturschutzrelevante Strukturen. Rund die Hälfte der Bäume ist mehr oder weniger stark mit Misteln besetzt. Acht Bäume wurden in jüngerer Zeit entfernt (siehe Abbildung unten).

Die Wiesenvegetation wird von Nährstoffzeigern wie Stumpflättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.), Knautgras (*Dactylis glomerata*) und weiteren Nitrophyten geprägt. An den Bäumen und entlang des bachbegleitenden Erlengehölzes finden sich stellenweise Brennnesselbestände (*Urtica dioica*). Die Fläche lässt sich insgesamt als nährstoffreiche Fettweide (Biototyp 33.52) kennzeichnen.

Tab. Beschreibung der Bäume (W.Löderbusch)

Nr	Art	BHU	Höhlen	Mistel	Bemerkungen
1	Apfel	115	1	-	Hohler Stamm mit zwei großen Eingängen. Für Fledermäuse vermutlich zu hell.
2	Apfel	165	-	ja	Baumruine, Stamm hohl, auf einer Seite offen, am Grund vererdeter Mulm, zahlreiche Pellets von <i>Cetonia aurata</i> , vereinzelt auch <i>Dorcus</i> , weitere Schlupflöcher von totholzbewohnenden Käferarten
3	Apfel	175	1	viel	Zwei Spechthöhlen, Stamm hohl.
4	Kirsche	70	-	-	Stacheldraht-Fraßschutz
5	Apfel	150	1	ja	Zwei Spechthöhlen, zusätzlich größere Öffnung, die in den hohlen Stamm hineinführt
6	Apfel	65	-	-	Reste von Stacheldraht-Fraßschutz,
7	Kirsche	30	-	-	Stacheldraht-Fraßschutz
8	Apfel	130	-	wenig	großflächiger Rindenschaden, viele Hackspuren von Spechten
9	Apfel	140	-	ja	starkes Kronentotholz
10	Apfel	110	-	ja	Porling am Stamm
11	Apfel	90	-	-	
12	Apfel	105	-	wenig	wenig Totholz
13	Walnuss	310	-	-	etwas Kronentotholz
14	Walnuss	230	-	-	
15	Apfel	75	-	wenig	
16	Apfel	90	-	-	
17	Apfel	125	-	-	
18	Apfel	95	-	-	
19	Apfel	110	-	ja	schrägstehend
20	Apfel	160	-	wenig	etwas stärkeres Totholz
21	Apfel	130	-	wenig	
22	Apfel	90	-	-	verwachsene Stamm- und Rindenschäden
23	Apfel	120	-	viel	
24	Apfel	100	-	-	erst vor einigen Jahren gepflanzt
25	Apfel	35	-	-	Stacheldraht-Fraßschutz
26	Apfel	35	-	-	Stacheldraht-Fraßschutz
27	Apfel	150	1	-	hohler Stamm mit Eingangsöffnung im unteren Stammteil

Nr	Art	BHU	Höhlen	Mistel	Bemerkungen
28	Apfel	130	1	viel	mindestens 5 Spechtlöcher, viel Totholz
29	Apfel	90		viel	
30	Apfel	130	1	viel	mindestens 5 Höhlen
31	Apfel	80	-	wenig	schrägstehend
32	Apfel	130	1	ja	
33	Apfel	110	-		
34	Apfel	85	-	ja	Stacheldraht-Fraßschutz
38	Apfel	130	1	viel	Stamm hohl, schlitzförmiger Höhleneingang im unteren Stammteil, Spechthöhle im oberen Stammbereich
39	Apfel	120	-	-	
40	Apfel	40	-	-	schrägstehend
41	Apfel		1	-	Baumruine, nur noch ein Kronenast; Stamm hohl und offen, sehr viele <i>Cetonia aurata</i> -Pellets in Mulm am Höhlenboden, vereinzelt auch <i>Dorcus</i> .
42	Apfel	110	1	wenig	marode, Kronenäste größtenteils abgestorben, zwei Stammhöhlen
43	Apfel	70	-	-	Stacheldraht-Fraßschutz
44	Apfel	130	1	ja	unklare Höhle
45	Apfel	110	-	-	



Abb. Verteilung der Bäume in der Fläche. Höhlenbäume mit schwarzem Punkt markiert. Die Nummer bezieht sich auf die Nummer in Tabelle 1 (*W.Löderbusch*)

Bewertung

Die Bäume der Streuobstwiese sind wegen seit Jahren fehlender Pflege in einem schlechten Zustand. Die Hälfte der Bäume ist mit Misteln besetzt und ein Teil der Bäume ist am Absterben. Aus naturschutzfachlicher Sicht hat dieser Zustand auch positive Seiten: es

gibt ein reichhaltiges Angebot an unterschiedlichen Höhlen, von kleinen Spechthöhlen, die auch für höhlenbrütende Singvögel (Meisen, Star, Kleiber) geeignet sind bis hin zu großvolumigen Stammhöhlen, die potentielle Fledermausquartiere sein können. Zudem sind Totholzstrukturen und vererdete Mulmbereiche am Grund von Stammhöhlen Habitate für geschützte totholzbewohnende Insekten wie den Goldglänzenden Rosenkäfer (*Cetonia aurata*) und den Balkenschröter (*Dorcus parallelipedus*); diese beiden Arten und wahrscheinlich weitere kommen in mindestens zwei der Bäume (Baum 2 und Baum 41) vor.

Diese Strukturen verschwinden allerdings dem vollständigen Absterben der Bäume nach und nach wieder. Es ist deshalb aus Naturschutzsicht sinnvoll, kontinuierlich nachzupflanzen, so dass sich immer ein Teil der Bäume im höhlen- und totholzreichen Altersstadium befindet, aber nach deren Absterben auch rechtzeitig weitere Höhlenbäume verfügbar sind.

Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Als naturschutzrechtlicher Ausgleich ist die Ergänzung, Pflege und Optimierung der bestehenden Streuobstwiese vorgesehen.).

Pflege Altbäume

- Vorhandene Habitatbäume, also Bäume mit hohlen Stämmen, Höhlen oder starkem Totholz, sind stehen zu lassen, bis sie von selbst zusammenbrechen oder umfallen; Nr. 1, 2, 3, 5, 9, 28, 30, 38, 41 und 42,
- Bei noch **vitalen** Bäumen sind die Misteln zu entfernen (nicht bei allen Bäumen) und einen Pflegeschnitt durchzuführen (auch bei den oben genannten Habitatbäumen, soweit diese noch vital sind).
- Bei allen Bestandsbäumen ist ein fachgerechter Pflegeschnitt vorzunehmen

Nachpflanzungen:

- In bestehende Lücken werden ca. 20 Obstbäume gepflanzt, Abstand 10-15 m, Hochstämme StU 12-14 cm, Feuerbrand-resistente Sorten, nach Liste einheimischer und standortgerechter Pflanzen Landratsamt Ravensburg 2020 und Liste Interreg-IV-Projekt 2001, z.B.
 - Bittenfelder Sämling
 - Böblinger Straßenapfel
 - Brettacher
 - Rambour
 - Rewena
 - Rheinischer Bohnapfel
 - Schöner aus Boskoop
 - Schöner aus Miltenberg
- Baumschutz: Alle Bäume werden mit Fegeschutz (Eichenspaltpfähle mit Querlatten) und weidesicheren Pflöcken sowie Wühlmausschutz versehen.
- Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

Weitere Maßnahmen

- Anlage von 1-2 Haufen mit stärkeren Ästen des Schnittholzes als Lebensraumelement
- Extensivierung der Beweidung zur mittelfristigen Aushagerung des Grünlandes und zur Vermeidung übermäßiger Trittschäden in den Hanglagen. Max. 1 GV/ha als Standweide oder alternativ zeitweilige Beweidung mit höherer Besatzdichte zweimal im Jahr im Abstand von 8 Wochen

Aufwertungsbilanz externe Ausgleichsfläche:

Biotoptyp Bestand	Code Biotopwertliste	Ökopunkte /m²	Fläche / Anzahl	Öko- punkte
Fettweide mittlerer Standort, beeinträchtigt Trittschäden	33.52	12	5.700 qm	68.400
Streuobstbestand	45.20	6	41 St.	246
Summe Biotope Ausgangszustand				68.646

Biotoptyp Zielzustand	Code Biotopwertliste	Ökopunkte m² / St.	Fläche /Anzahl	Öko- punkte
Fettweide mittlerer Standort	33.52	13	5.700 qm	74.100
Einzelbäume	45.20	6	65 St.	390
Summe Biotope Zielzustand				74.490

Die Aufwertung beträgt 5.844 Ökopunkte

Auflagen

Bis zum 1. Februar 2021 sind folgende Nachweise zu erbringen:

- Neupflanzungen: Zustand der gepflanzten Bäume mit Bildern in belaubtem Zustand;
- Baumbestand: Zustände der geschnittenen Obstbäume mit Bildern in unbelaubtem oder belaubtem Zustand

Lindau, den 31.03.2020



Dipl.Ing.Stefan Stern