



Gemeinde Achberg
Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
"Siberatsweiler" und die örtlichen
Bauvorschriften hierzu

Fassung 07.12.2022
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Zeichenerklärung für den Bereich der Klarstellungssatzung 5
3	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) mit Zeichenerklärung nur für den "Einbeziehungsbereich" der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB 6
4	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 10
5	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung nur für den "Einbeziehungsbereich" der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB 16
6	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 19
7	Hinweise und Zeichenerklärung 20
8	Satzung 32
9	Begründung – Städtebaulicher Teil 34
10	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 44
11	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 61
12	Begründung – Sonstiges 63
13	Verfahrensvermerke 65

- | | | |
|-----|--|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Planungssicherstellungsgesetz | (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041) |
| 1.5 | Landesbauordnung für Baden-Württemberg | (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S.1, 4) |
| 1.6 | Gemeindeordnung für Baden-Württemberg | (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) |
| 1.7 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362) |
| 1.8 | Naturschutzgesetz Baden-Württemberg | (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250) |

- 1.9 Bundes-Immissions-
schutzgesetz (BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom
17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch
Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

2.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung "Siberatsweiler" für den Ortsteil Siberatsweiler der Gemeinde Achberg.

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

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) mit Zeichenerklärung nur für den "Einbe- ziehungsbereich" der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

3.1 GH m ü. NHN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe gilt für Gebäudeteile, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen. Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablonen)

3.2



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

3.3 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

In den einzubeziehenden Bereichen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen/Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

3.4 E.../D... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)

- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaus-
hälfte (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

3.5 Versickerung von Niederschlagswasser in dem einbezogenen Bereich, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

In dem einbezogenen Bereich ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

3.6 Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.7 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.8 Pflanzungen in den einbezogenen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den einbezogenen Flächen sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. nur in den Lkr Li und OA: Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für die einbezogenen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Moorbirke	Betula pubescens
Walnussbaum	Juglans regia
Silberpappel	Populus alba
Schwarzpappel	Populus nigra
Zitterpappel	Populus tremula
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme

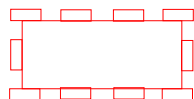
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Sträucher

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.9



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung "Siberatsweiler" für den Ortsteil Siberatsweiler der Gemeinde Achberg.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

4.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriffe werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Unterschieden werden die Ausgleichsflächen der nördlichen und der südlichen Fläche der Einbeziehungssatzung. Die Ausgleichsfläche/-maßnahme der südlichen einbezogenen Fläche befindet sich auf der Fl.-Nr. 835/4 (Teilfläche) der Gemarkung Achberg. Der Planung werden von der Maßnahme 33.020 Ökopunkte zugeordnet, der verbleibende Überschuss von 1.076 Ökopunkten steht dem Grundstückseigentümer weiter zur Verfügung.

Die Ausgleichsfläche/-maßnahme der nördlichen einbezogenen Fläche befindet sich auf der Fl.-Nr. 885/24 sowie 472/3 der Gemarkung Achberg. Der Planung werden von der Maßnahmen 6.840 Ökopunkte zugeordnet. Der verbleibende Bedarf an 5.534 Ökopunkten wird über den Kauf an Ökopunkten gedeckt. Hierbei erfolgt eine Teilzuordnung der Ökokontomaßnahme mit dem Aktenzeichen 436.02.065 aus dem Ökokonto des Landkreises Ravensburg. Ziel der Ökokontomaßnahme ist die Aufwertung von Fettwiesen, Fettweiden und Hochstaudenfluren zu Magerwiesen, Nasswiesen, Magerweiden sowie Einzelmaßnahmen (Einzelbäume und Tümpel). Insgesamt konnte durch die Maßnahme 1.702.114 Ökopunkte (1.719.134 incl. Zinsertrag) generiert werden.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizzen).

Verortung der Ausgleichsflächen in Siberatsweiler (Fl.-Nr. 835/4 und 885/24)



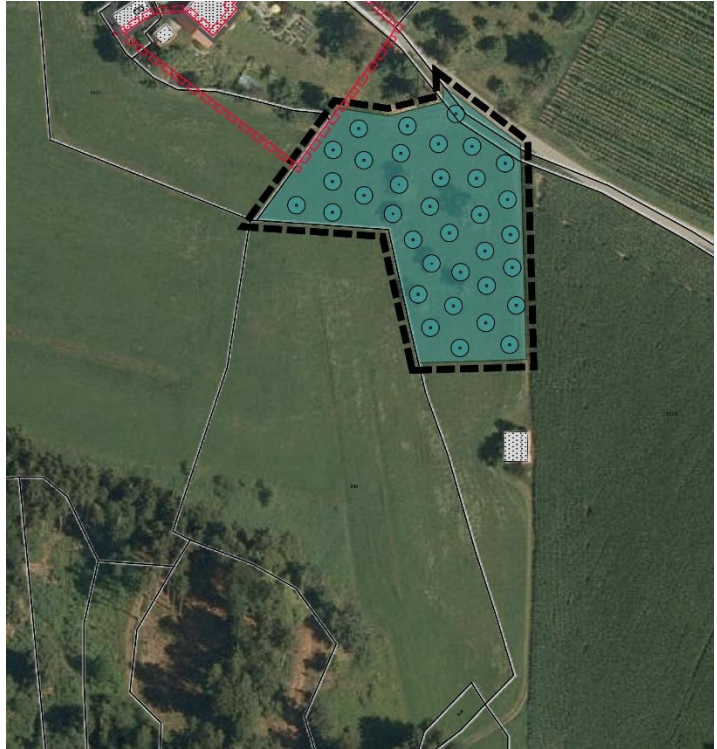
Verortung der Ausgleichsfläche bei Doberatsweiler (Fl.-Nr. 472/3)



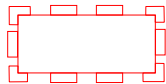
Hinweis:

Zur rechtlichen und dauerhaften Sicherung der externen Ausgleichsfläche/-maßnahme muss zwischen der Gemeinde und dem Privateigentümer der externen Ausgleichsfläche eine schuldrechtliche Vereinbarung mit Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zu den im Bebauungsplan festgehaltenen Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen getroffen werden.

Planskizze (Fl.-
Nr. 835/4 (Teilfläche))



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme



Lage Einbeziehungssatzung (Süd)

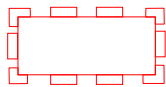
Maßnahmen:

- Pflanzung von regionaltypischen Streuobsthochstämmen (Stammhöhe mind. 1,80 m; Stammumfang in 1 m Stammhöhe mind. 8-10 cm, Pflanzabstand etwa 10 m x 10 m)
- Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung einer artenreichen Fettwiese (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel; bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig)

Planskizze (Fl.-
Nr. 885/24)



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme

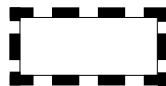


Lage Einbeziehungssatzung (Nord)

Maßnahmen:

- Pflanzung von regionaltypischen Streuobsthochstämmen (Stammhöhe mind. 1,80 m; Stammumfang in 1 m Stammhöhe mind. 8-10 cm, Pflanzabstand etwa 10 m x 10 m)
- Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung einer artreichen Fettwiese (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel; bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig)

Planskizze (Fl.-
Nr. 472/3)

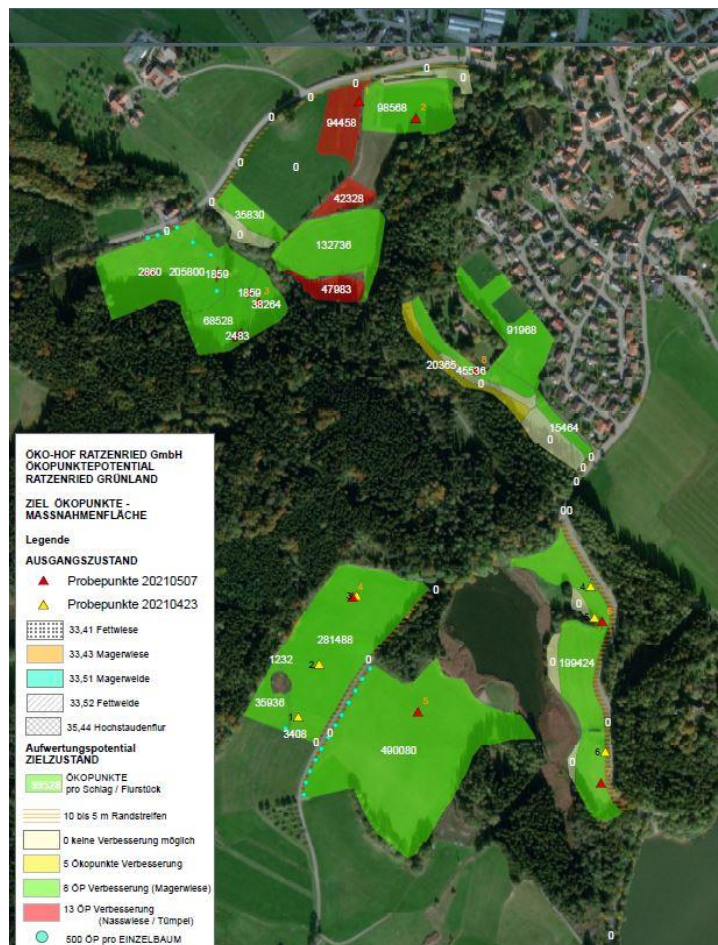


Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahme

Maßnahmen:

- Pflanzung von 10 regionaltypischen Streuobsthochstämmen innerhalb der Grundstücksfläche (Stammhöhe mind. 1,80 m; Stammumfang in 1 m Stammhöhe mind. 8-10 cm)

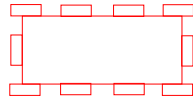
Ökokontomaßnahme
Az. 436.02.065



Maßnahmen:

- Entwicklung von Magerwiesen (33.43) durch Ausmagerung/Artenanreicherung/Extensivierung von Fettwiesen (33.41)
- Herstellung von Nasswiesen auf derzeitigen Fettwiesen (33.41)
- Herstellung von Kleinstrukturen (Einzelbäume, Tümpel) auf derzeitigen Fettwiesen (33.41)

5.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der Einbeziehungssatzung "Siberatsweiler" für den Ortsteil Siberatsweiler der Gemeinde Achberg.

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

5.2 SD/WD

Dachformen für Hauptgebäude (alternativ); entsprechend der in der Planzeichnung vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach;** zwei im Winkel von 180 ° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig;
- **WD: Walmdach;** auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils 90 ° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);

Die Ausbildung einer Attika oder die Umsetzung von Bauteilen, die den Eindruck einer Attika erwecken (z.B. Wandscheiben oder Brüstungen bzw. Geländer, die nicht überwiegend transparent ausgeführt sind), ist ausschließlich bei Hauptgebäuden mit Flachdach vorgesehen und daher in dieser Satzung nicht zulässig.

Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Sie gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B.

Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Planzeichnung)

5.3 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD: 20 - 38 °

WD: 16 - 32 °

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5.4 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5.5 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 100 m³ Bruttorauminhalt ab einer Dachneigung von 16° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Bei o.a. Dächern mit einer Dachneigung unter 16° sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metalloberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig.

Die o.a. Vorschriften zu Materialien gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5.6 Farben

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

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

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

5.7 Anzahl der Stellplätze in den einzubeziehenden Bereichen

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

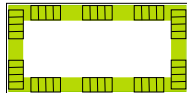
6.1



Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

6.2



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier Landschaftsschutzgebiet "Achberg" (Nr. 4.36.051) im Sinne des § 26 BNatSchG, teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV)

6.3

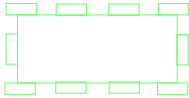
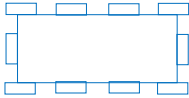
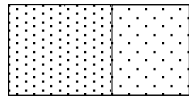
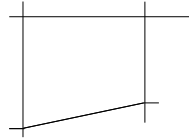
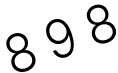


Nonnenbach, Gewässer II. Ordnung mit Gewässerrandstreifen (ungefährer Verlauf; innerorts 5,00m; außerorts 10,00 m; siehe Planzeichnung)

Bei Gewässern mit ausgeprägter Gewässerböschungsoberkante gilt der Gewässerrandstreifen ab der Gewässerböschungsoberkante.

Im Gewässerrandstreifen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (z.B. Mauern, feste Zäune, Wegebefestigungen aller Art durch Befestigungen des Bodens in Form von Platten, bekiesten oder bituminösen Geh- oder Fahrwege o.ä., Auffüllungen/Abgrabungen, Gartenhütten, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Kompostanlagen usw.) verboten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

(§ 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 29 Abs. 2 und 3 WG)

- 7.1  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Betriebshof Nuber" Siberatsweiler der Gemeinde Achberg.
(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 7.2  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Betriebshof Nuber II" Siberatsweiler der Gemeinde Achberg.
(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 7.3  **Bestehendes Gebäude** wird abgerissen (siehe Planzeichnung)
- 7.4  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 7.5  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 7.6  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 7.7 **Begrünung privater Grundstücke** Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d.h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre

Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zu lassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

7.8 Förderung der Artenvielfalt

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

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

7.9 Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein. Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

7.10 Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

7.11 Natur- und Artenschutz

Um Beeinträchtigungen auf die potenzielle Leitstruktur bzw. das potenzielle Jagdhabitat zu vermeiden, ist auf dem Fl.-Nr. 835/4 eine nach Norden gerichtete Beleuchtung sowie auf dem Fl.-Nr. 885/39 eine nach Osten gerichtete Beleuchtung soweit wie möglich zu reduzieren bzw.

bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Bewegungsmelder). Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind zudem insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K) zu verwenden. Empfehlenswert sind zudem (nach unten) gerichtete Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt und somit eine Beleuchtung der Gehölzreihe verhindert.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

Es wird empfohlen, die Bäume innerhalb des Geltungsbereiches zu erhalten, da diese potenzielle Quartierstrukturen für Vögel und Fledermäuse aufweisen. Sollte eine Rodung geplant sein, sind diese vorher durch einen Biologen auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Die Nistkästen sind an geeigneter Stelle umzuhängen.

Bei der Rodung einer der kartierten Höhlenbäume entfallen potenzielle Quartierstrukturen für höhlenbewohnende Fledermausarten. Als Ersatz für diese wird empfohlen je gerodetem Höhlenbaum zwei Fledermausflachkästen (Flachkasten z.B. Strobel, Fledermausflachstein, Nr.123) an Bäume in der Nähe anzubringen.

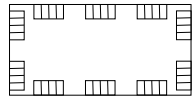
Bei einem Verlust der potenziellen Fortpflanzungsstätte höhlenbrütender Vogelarten, wird empfohlen Meisennistkästen im räumlichen Umfeld zu

installieren (2 Meisennistkästen, z.B. Schwegler, Nisthöhle 1b).

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

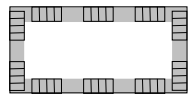
Nähere Ausführungen sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht, Sieber Consult GmbH, Fsg. vom 03.11.2022 zu entnehmen.

7.12



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier kartierte Biotope gem. § 30 BNatSchG ("Langmoos-Weiher-West", Nr. 1-8324-436-0360; "Feuchtgebiet südlich von Siberatsweiler" Nr. 1-8324-436-0362; "Schilfröhricht südwestlich von Siberatsweiler", Nr. 1-8324-436-0422), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

7.13



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier FFH-Gebiet "Argen und Feuchtgebiete bei Neukirch und Langnau" (Nr. 8323-311), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

7.14 **Empfehlenswerte
Obstbaumsorten**

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollten Hochstämme in regionaltypischen Sorten gepflanzt werden. Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

Äpfel: Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen: Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Mostbirne*, Metzger Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

Zwetschgen: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnaps-pflaume.

7.15 Grundwasserdichte
Untergeschosse

Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb der einzubeziehenden Bereiche mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoss ausgeführt werden.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

7.16 Versickerungsanlagen
für Niederschlags-
wasser

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in den einzubeziehenden Bereichen genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem

Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.

- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fachingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden. Die Autowäsche auf einem Privatgrundstück ist per Gesetz nicht zulässig; die gemeindeeigenen Regelungen sind zu beachten und können beim jeweiligen Ordnungsamt angefragt werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

7.17 Bodenschutz

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

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

https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params/E796791605/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf

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

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

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

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

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

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

7.18 Grundwasserschutz

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

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zuleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

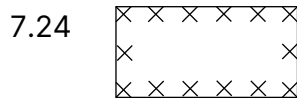
Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der/die Unternehmer*in gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

7.19	Grundwasser und Drainagen	Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.
7.20	Überflutungsschutz (Hangwasser)	Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.
7.21	Energieeinsparung	Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Achberg ausdrücklich empfohlen.
7.22	Photovoltaik-Pflicht-Verordnung	Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird in der vorliegenden Satzung daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.
7.23	Sichtfelder	Für Zufahrten sind grundsätzlich in beiden Fahrtrichtungen folgende Sichtfelder einzuhalten: Tiefe 3,0 m, Länge 70 m. Hiervon abweichende Sichtfelder wie auch Maßnahmen, welche die Sicherheit und

Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen bedürfen der Beurteilung bzw. der Zustimmung der örtlich zuständigen Verkehrskommission.

Die Sichtfelder sind auf Dauer von jeglichen Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Sichtfelder an der Einmündung der Zufahrt in die Kreisstraße von Bepflanzungen freigehalten werden müssen. Bei der Neuanpflanzung von Bäumen außerhalb der Ortstafel ist ein Mindestabstand von 7,50 m plus Zuschlag für abfallende Böschung nach RPS zum befestigten Fahrbahnrand der K 7996 einzuhalten.



Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Planzeichnung);

7.25 Brandschutz

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

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

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

Die Feuerwehr der Gemeinde Achberg verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug.

Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen für den Bereich des obigen Bebauungsplanes grundsätzliche Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen ist grundsätzlich ein zweiter baulicher Rettungsweg herzustellen, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den

Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

7.26 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

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

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

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der Niedermoorablagerungen ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Tettnang-Subformation sowie der Verwitterungs- und Umlagerungssedimente 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.

Den Bauverantwortlichen wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

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

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Es wird empfohlen mit jeglicher Art von Bebauung und Einfriedung einen Mindestabstand von 50 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S. 1, 4), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Achberg die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Siberatsweiler" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 08.12.2022 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Siberatsweiler" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 07.12.2022.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Siberatsweiler" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 07.12.2022. Der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Siberatsweiler" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 07.12.2022 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- Dachformen für Hauptgebäude
- Dachneigung für Hauptgebäude
- Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- Materialien für die Dachdeckung
- Farben
- Anzahl der Stellplätze in den einzubeziehenden Bereichen

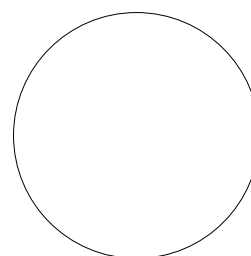
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 5 Inkrafttreten

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Siberatsweiler" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Achberg, den

.....
(Hr. Bürgermeister Walch)



(Dienstsiegel)

9.1 Allgemeine Angaben

9.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

9.1.1.1 Der zu überplanende Bereich liegt im westlichen Teil des Ortsteiles Siberatsweiler der Gemeinde Achberg.

9.1.1.2 Der Geltungsbereich verläuft nördlich und südlich der Kreisstraße 7996.

9.1.1.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn.: 765/1 (Teilfläche), 766 (Teilfläche), 802/5 (Teilfläche), 806 (Teilfläche), 806/2 (Teilfläche), 806/4 (Teilfläche), 810 (Teilfläche), 810/1 (Teilfläche), 811/3 (Teilfläche), 813 (Teilfläche), 814/1 (Teilfläche), 817 (Teilfläche), 819/1, 819/2 (Teilfläche), 819/3 (Teilfläche), 821/8, 821/10 (Teilfläche), 821/11, 821/12 (Teilfläche), 821/13, 833/1 (Teilfläche), 834, 834/1, 834/2, 834/3, 834/4, 834/5, 834/6, 834/7, 834/8, 835/2 (Teilfläche), 835/4 (Teilfläche), 850/1 (Teilfläche), 866 (Teilfläche), 867/3 (Teilfläche), 867/4 (Teilfläche), 879/6 (Teilfläche), 879/9 (Teilfläche), 881 (Teilfläche), 882/1 (Teilfläche), 882/1 (Teilfläche), 885/38 (Teilfläche), 885/39 (Teilfläche), 897 (Teilfläche), 898/1 (Teilfläche), 898 (Teilfläche), 907 (Teilfläche) und 1337 (Teilfläche), Gemarkung Achberg

9.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

9.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

9.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügellandschaft geprägt.

9.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zahlreiche hochwertige Gebäude mit Ortsbild prägendem Charakter, die das Ortsbild prägen. Im mittleren Bereich des Geltungsbereichs findet sich ein Denkmalensemble.

9.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist stellenweise ein bewegtes Gelände auf. Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Norden hin nur leicht steigend. Im Nordosten im Bereich der Einbeziehungssatzung besteht nach Norden hin eine markante Böschung mit einem Höhenversatz von ca. 6 m. Weiterhin findet sich im Südosten ein kleiner Hügel mit einem Höhenunterschied von ca. 4 m.

9.2.2 Erfordernis der Planung

9.2.2.1 Durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Siberatsweiler" sollen zwei Satzungen gem. § 34 Abs. 4 S.2 BauGB miteinander verbunden werden. Die Aufstellung der Klarstellungssatzung soll dazu dienen, die Grenzen von den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anhand der tatsächlichen Verhältnisse verbindlich festzulegen, damit Klarheit über die Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich geschaffen werden kann.

Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung von Einfamilienhäusern geschaffen werden. Der Gemeinde Achberg liegt bereits eine konkrete Anfrage vor.

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist möglich, da die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gegeben sind. Bei den Flächen handelt es sich um eine bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägten und dem Siedlungsbereich untergeordnete Außenbereichsflächen. Diese sollen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinbezogen werden. Aus Sicht der Gemeinde Achberg ist die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da eine hinreichend konfliktfreie Nutzung durch die geplante Bebauung möglich ist.

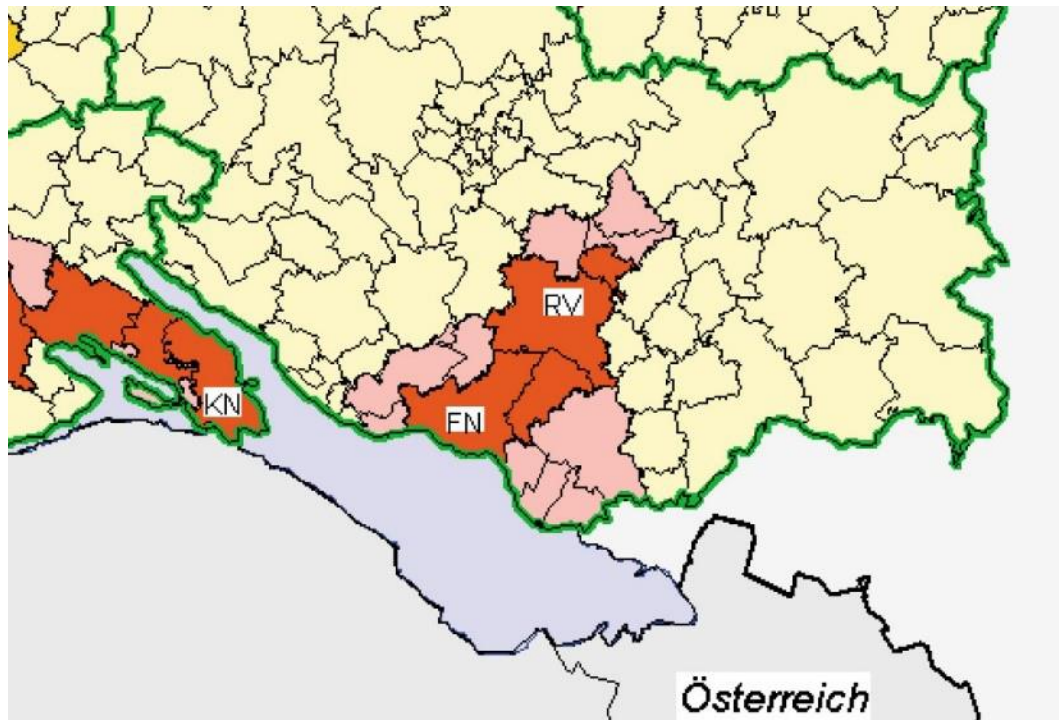
Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

9.2.3 Übergeordnete Planungen

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

- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"

9.2.3.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne



9.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:

- 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Gemeinde Achberg als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung. Durch die Eigenentwicklung und mögliche Wanderungsgewinne soll die Tragfähigkeit für die kommunale Infrastruktur gesichert werden.
- 3.3.2/Raumnutzungs-karte/Karte "Naturschutz und Landschaftspflege (Vorrangbereich) Nr. 4.36.051 "Achberg". Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege sind von Bebauung grundsätzlich freizuhalten. [...] und Landschaftspflege"

9.2.3.4 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindlichen Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben – Stand: Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

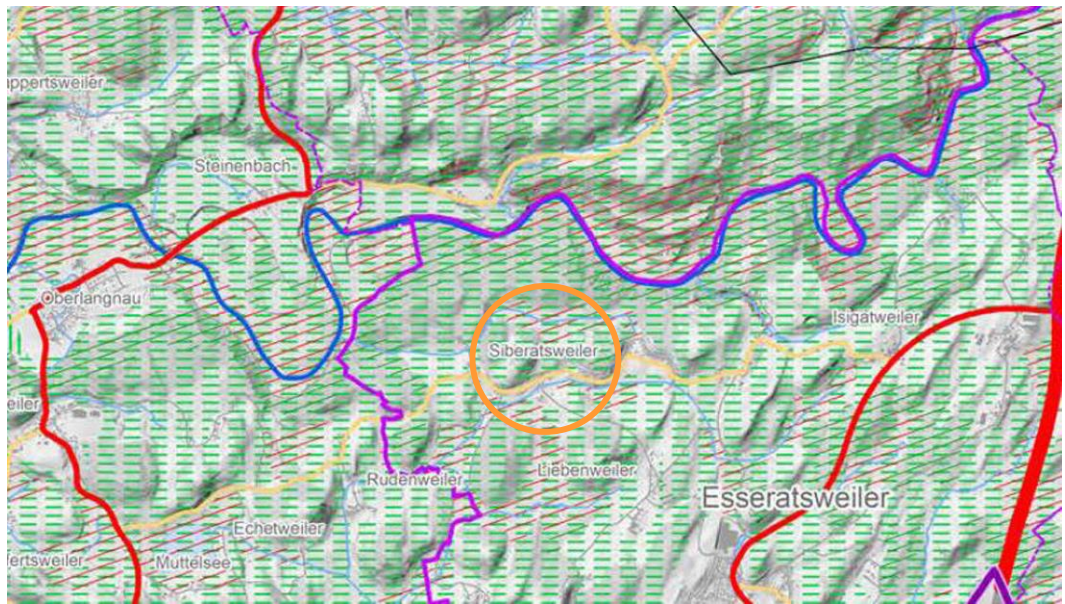
- 1.2. (N/Z) 2 Als Teil des Bodenseeraums gelten gem. Landesentwicklungsplan (PS 6.2.4, LEP 2002) für die Region Bodensee-Oberschwaben folgende besondere regionale Entwicklungsaufgaben:
 - (...),
 - die Weiterentwicklung des Bodenseeuferbereichs als Freizeit-, Erholungs- und Tourismusraum unter Bewahrung der Kultur- und Naturlandschaft und unter Beachtung limnologischer und naturschutzfachlicher Erfordernisse,
 - (...),
 - die Lenkung der Siedlungsentwicklung vorrangig in das angrenzende Hinterland zur Milderung des Siedlungsdrucks im Uferbereich,
 - die Lenkung der Siedlungsentwicklung innerhalb des Uferbereichs auf geeignete seeabgewandte Standorte,
 - die Freihaltung der engeren Uferzone von weiterer Bebauung und Verdichtung,
 - (...).
- 2.1.1 (N) 5 Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen (PS 2.2.3.1, LEP 2002).
- 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden Achberg, Aichstetten, Aitrach, Altshausen, Amtzell, Argenbühl, Aulendorf, Bad Saulgau,

Bad Waldsee, Bad Wurzach, Bergatreute, Bermatingen, Beuron, Bingen, Bodnegg, Boms, Daisendorf, Deggenhausertal, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Frickingen, Fronreute, Gammertingen, Grünkraut, Guggenhausen, Hagnau am Bodensee, Heiligenberg, Herbertingen, Herdwangen-Schönach, Hettingen, Hohentengen, Horgenzell, Hoßkirch, Illmensee, Inzigkofen, Isny im Allgäu, Kißlegg, Königseggwald, Krauchenwies, Leibertingen, Leutkirch im Allgäu, Meersburg, Mengen, Meßkirch, Neufra, Neukirch, Ostrach, Owingen, Pfullendorf, Riedhausen, Salem, Sauldorf, Scheer, Schlier, Schwenningen, Sigmaringen, Sigmaringendorf, Sipplingen, Stetten, Stetten am kalten Markt, Überlingen, Uhdlingen-Mühlhofen, Unterwaldhausen, Veringensstadt, Vogt, Wald, Waldburg, Wangen im Allgäu, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).
- 2.1.3 (G) 2 Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt,

ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

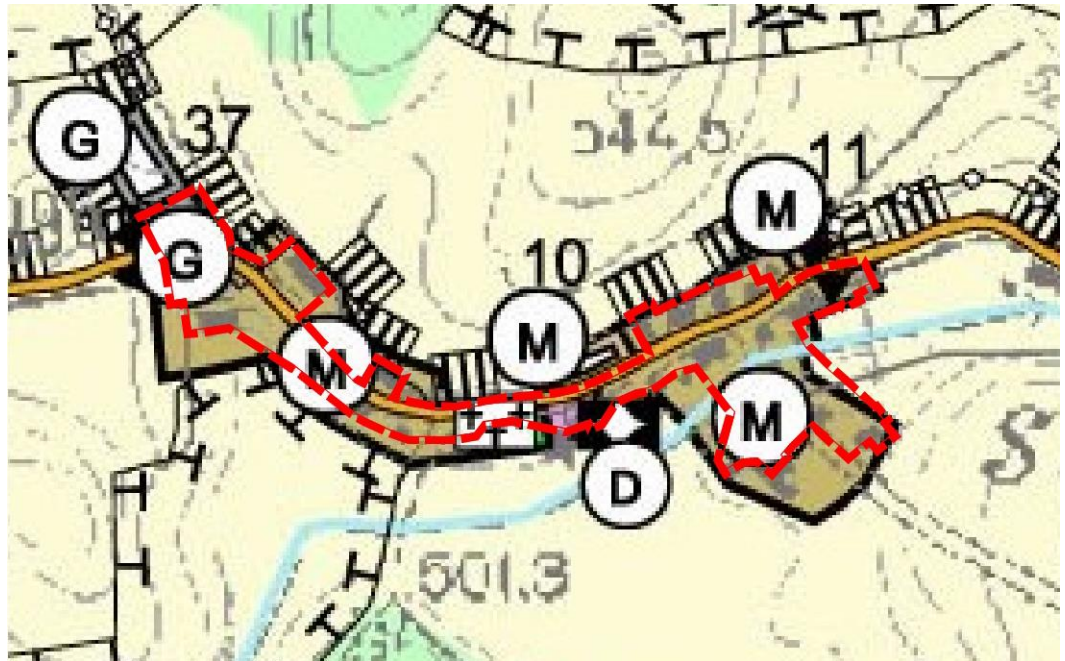
- 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.
- 2.4.0 (N) 3 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (PS 3.1.9, LEP 2002).
- 2.4.0 (G) 4 Die Gemeinden sollen durch eine aktive Baulandpolitik auf die Mobilisierung und tatsächliche Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand und der bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen hinwirken. Die Bauflächenausweisung soll so bemessen und gelenkt werden, dass Überlastungen und ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum vermieden werden.
- 3.2.1 (Z) 1 Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (Biotopverbund) Gem. den in PS 3.2.0 genannten allgemeinen Grundsätzen und Zielen, insbesondere zur Sicherung und Entwicklung eines regionalen Biotopverbundsystems, sind im Regionalplan Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

9.2.3.5 Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete



- 9.2.3.6 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 9.2.3.7 Die Gemeinde Achberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als gemischte Baufläche (M) sowie im nordwestlichen Bereich als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt.

- 9.2.3.8 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als überwiegend als gemischte Baufläche (M) sowie im nordwestlichen Bereich als gewerbliche Baufläche (G).



- 9.2.3.9 Innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung befinden sich folgende Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG):

Argenstraße 45 (Flst.Nr. 0-813) Ehemals Mesnerhaus und Schule. Verputzter Fachwerkbau mit Mansardsatteldach. 18. Jahrhundert (Osttrakt neu aufgemauert)

Argenstraße 47 (Flst.Nr. 0-811/3) Katholische Pfarrkirche St. Georg mit Um-mauerung. 1730

Argenstraße 53 (Flst.Nr. 0-810) Ehemaliges Pfarrhaus. Mansardschopfwalmdach; Obergeschoss Fachwerk, unverputzt. 18. Jahrhundert

Argenstraße 53 (Flst.Nr. 0-810) Ehemalige Pfarrscheuer. Fachwerkbau, teilweise Bohlenwände, unverputzt; Satteldach. 18. Jahrhundert

Die genannten Denkmäler werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

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

9.2.4 Allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 9.2.4.1 Für das Plangebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen.

- 9.2.4.2 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Nähe zu den Kulturdenkmälern innerhalb des Geltungsbereichs hingewiesen sowie auf die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet "Achberg".
- 9.2.4.3 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungssatzung zu treffen wird Gebrauch gemacht.
- 9.2.4.4 Der redaktionelle Aufbau der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

9.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 9.2.5.1 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung schaffen Vorgaben für die Bebauung und orientieren sich an den vorhandenen Gebäuden im Ort und dem landschaftstypischen Erscheinungsbild. Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet.
 - Die Festsetzung einer Gesamt-Gebäudehöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Gesamt-Gebäudehöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt.
- 9.2.5.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass ein ortsübliches Einfamilien- bzw. Doppelhaus samt Nebenanlagen darin errichtet werden kann.
- 9.2.5.3 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.
- 9.2.5.4 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, seiner

stark peripheren Lage im Gemeindegebiet sowie des dörflichen Charakters des Ortsteiles wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungszahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungssituation. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Ein- bis Dreifamilienhäusern sowie Doppelhäusern ausgelegt. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).

Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen erschwert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen). D.h. Wohnungen, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.

Die vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren.

Für die bestehenden ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude wäre der Einbau von einer sehr hohen Zahl von relativ kleinen Wohnungen gestalterisch nicht zu bewältigen (Balkone, Gaupen etc.).

9.2.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 9.2.6.1 Die zu überplanenden Flächen sind über die Kreisstraße 7996 an das Verkehrsnetz angebunden.

9.2.7 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 9.2.7.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der südlichen "Argenstraße" ein. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens ist mit keinen Konflikten zu rechnen.
- 9.2.7.2 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

9.2.8 Wasserwirtschaft

- 9.2.8.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.
- 9.2.8.2 Das anfallende Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal in den Abwassersammler von "Siberatsweiler" eingeleitet und zur Kläranlage Lindau (Bodensee) zugeführt.

- 9.2.8.3 Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege minimiert.
- 9.2.8.4 Das Baugebiet wird an die Zweckverband Neuravensburger Wasserversorgungsgruppe angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

10.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

10.1.1 Umweltprüfung

- 10.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

10.1.2 Streuobstflächen gem. § 33a NatSchG BW

- 10.1.2.1 Im direkten Umfeld zum Geltungsbereich befinden sich mehrere großflächige Streuobstbestände, welche unter die gesetzlichen Vorgaben gem. § 33a NatSchG BW fallen. Auch die im Rahmen der Satzung neu einbeziehenden Flächen sind von der Regelung teilweise betroffen.

Die nördliche Planfläche auf der Fl.-Nr. 885/39 grenzt nur an einen bestehenden Streuobstbestand an und greift nicht in diesen ein. Zudem werden im direkten Umfeld hierzu weitere Streuobsthochstämme gepflanzt, welche als eine weitere Entwicklung und Stärkung der Verbundfunktionen des Streuobstes in diesem Bereich gesehen werden kann.

Im Bereich der südlichen Planfläche auf der Fl.-Nr. 835/4 stehen einzelne alte Streuobstbäume, welche zusammen mit den umgebenden Streuobstflächen, insbesondere im Osten auf der Fl.-Nr. 833/2, als eine zusammenhängende funktionale Einheit gesehen werden können. Streuobstbestände, die eine Mindestfläche von 1.500 m² aufweisen, sind grundsätzlich zu erhalten. Da die Streuobstbestände die vorgegebene Mindestfläche überschreiten, sind die Vorgaben des § 33a NatSchG BW zu beachten und in der Planung entsprechend zu berücksichtigen. Gemäß § 33a Abs. 2 NatSchG BW dürfen Streuobstbestände nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Die Genehmigung soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Streuobstbestandes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Streuobstbestand für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist. Aus Sicht der Gemeinde ist der Streuobstbestand im Bereich der südlichen Planfläche auf der Fl.-Nr. 835/4 für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nicht von wesentlicher Bedeutung. Dieser Bereich wird derzeit als Garten genutzt und ist aufgrund von regelmäßigen Störungen für den Erhalt der Artenvielfalt nicht von besonderer Bedeutung. Gründe für eine Versagung der Genehmigung zur Umwandlung des Teilbereichs des Streuobstbestandes liegen aus Sicht der Gemeinde demnach nicht vor. Gemäß § 33a Abs. 3 NatSchG BW sind Umwandlungen von Streuobstbeständen auszugleichen. Aus diesem Grund sieht die Gemeinde im Südosten des Plangebietes direkt angrenzend die Schaffung

einer neuen Streuobstwiese vor. Konkret ist die Pflanzung von Streuobst-hochstämmen sowie die Extensivierung des Grünlandes vorgesehen. Somit können die Eingriffe in den bestehenden Streuobstbestand direkt vor Ort ausgeglichen werden. Dadurch wird die allgemeine Funktion des Streuobstbestandes in diesem Bereich verbessert und der Fortbestand am Ortsrand von Siberatsweiler für eine längere Zeit gewährleistet.

Insgesamt kommt es somit auf beiden Flächen der Einbeziehungssatzung zu keinen negativen Auswirkungen auf die Streuobstbestände. Eine abschließende Beurteilung obliegt der zuständigen Behörde.

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

10.2.1 Bestandsaufnahme

- 10.2.1.1 Das Plangebiet der Klarstellungssatzung umfasst den westlichen Bereich des Ortsteiles Siberatsweiler der Gemeinde Achberg. Östlich des Plangebietes befinden sich weitere Teile von Sieberatsweiler. Das Plangebiet wird ansonsten von der freien Landschaft umgeben. Diese Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich (Streuobst, Äcker, Grünland) genutzt. Der Hauptort Achberg befindet sich etwa 1,6 km südöstlich von Siberatsweiler. Durch das Plangebiet verläuft von Osten nach Westen die "Argenstraße" ("K 7996") und im Osten der "Bachweg". Im Osten des Plangebietes verläuft der "Nonnenbach", zum Teil wurde der Bachlauf jedoch verrohrt unter den Verkehrswegen geführt.

Durch die Einbeziehungssatzung sollen die Flurstücke 885/39 (im Folgenden Fläche 1) sowie 835/4 (im Folgenden Fläche 2) hinzugenommen werden, welche sich im Westen des beschriebenen Plangebietes befinden.

Fläche 1 befindet sich im Osten des Plangebietes nördlich der Argenstraße ("K 7996").

Fläche 2 liegt im südöstlichen Bereich des Plangebietes südlich des Bachweges.

- 10.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind bereits nahezu vollständig bebaut. Es bestehen landwirtschaftliche Hofstellen, gewerblich genutzte Gebäude, eine Kirche und Ein- sowie Mehrfamilienhäuser. In den meisten Gärten wachsen sowohl heimische als auch nicht heimische und nicht standortgerechte Gehölze, die Gärten sind durch intensive Nutzung (bspw. häufiges Rasenmähen) geprägt.

Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch überwiegend nicht zu erwarten, da aufgrund der teils intensiven Nutzung das Plangebiet für störungsempfindliche Arten nicht geeignet ist. Ein Teil der vor allem älteren Gebäude und Gehölze stellt jedoch einen potenziellen Lebensraum für gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse dar. Eine Untersuchung wurde nicht durchgeführt, da eine Überprüfung erst im Fall von konkreten Bauvorhaben und Umbaumaßnahmen sinnvoll erscheint.

Durch den nördlichen Teil der Fläche 1 verläuft eine Kernfläche des landesweit berechneten Biotopverbunds mittlerer Standorte, da sich nördlich angrenzend eine Streuobstwiese befindet. Jedoch wird diese nicht beeinträchtigt, da sie sich außerhalb der Baugrenze befindet.

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Streuobstwiesen, zum Beispiel auf Fl.-Nr. 882/1, 802/5 oder 833/2, bei denen es sich um Kernflächen des landesweit berechneten Biotopverbunds mittlerer Standorte handelt. Die berechneten Suchräume befinden sich ebenfalls außerhalb der Planung. Über die bestehenden eingezäunten Grundstücke ist der Biotopverbund für flugunfähige Tiere bereits eingeschränkt.

- 10.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Nördlich angrenzend zum Geltungsbereich verläuft das Landschaftsschutzgebiet "Achberg" (Schutzgebiets-Nr. 4.36.051). Teilflächen des FFH-Gebietes "Argen und Feuchtgebiete bei Neukirch und Langnau" (Nr. 8323-311) befinden sich 215 m nördlich, 290 m südlich und 820 m westlich des Plangebietes. Die nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotope liegen etwa 270 m weiter nördlich ("Langmoos-Weiher-West", Nr. 1-8324-436-0360), 335 m östlich ("Haselhecke am Südrand v. Siberatsweiler", Nr. 1-8324-436-1005), 180 m südlich ("Feuchtgebiet südlich von Siberatsweiler", Nr. 1-8324-436-0362) und 160 m südwestlich ("Schilfröhricht südwestlich von Siberatsweiler", Nr. 1-8324-436-0422). Weitere Biotope liegen im weiteren Umfeld. Naturschutzgebiete befinden sich südlich in 295 m Entfernung ("Hermannsberger Weiher", Schutzgebiets-Nr. 4.065) sowie 690 m nördlich ("Argen", Schutzgebiets-Nr. 4.282).

- 10.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB: Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zum Verbreitungsbereich der glazial geprägten Sedimente des Rheingletschers im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Tettang-Subformation. Im südlichen Teil des Plangebietes liegt Niedermoor vor, welches durch quartäre Süßwasserablagerungen entsanden ist und häufig zersetzt und erdig sowie lokal schluffig-tonig ist. Im südöstlichen Bereich befinden sich Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen der ursprünglich anstehenden Lockergesteine.

Für die Flächen 1 und 2 ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens aufgrund der Tettang-Subformation sowie der Verwitterungs- und Umlagerungssedimente zu rechnen. Im Bereich der Niedermoorablagerungen kann es zu einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes kommen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Beim Boden handelt es sich im Planbereich entlang der Argenstraße um Parabraunerde aus Geschiebemergel mit einer mittel bis hohen Bodenfruchtbarkeit, einer hohen Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe und einer mittleren Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Südlich der Argenstraße entlang des Nonnenbaches handelt es sich beim Boden um mäßig tiefes und tiefes Niedermoor aus Niedermoortorf über Mudden und Beckensedimenten mit einer gering bis mittleren Bodenfruchtbarkeit, einer mittleren Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe und einer hohen Funktion als Ausgleichskörper.

per im Wasserkreislauf. Südöstlich entlang des Bachweges besteht der Boden aus Gley aus Schwemmsedimenten mit einer mittleren Bodenfruchtbarkeit, einer hohen Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe und einer mittleren Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf.

Die ursprünglich entwickelten Böden können im Plangebiet nicht mehr angetroffen werden, da auch die Freiflächen stark anthropogen überprägt sind. Vermutlich sind an mehreren Stellen Abtragungen und Auffüllungen, Nutzungen als Lagerfläche, Befahrungen, Bodenverdichtungen und Bodenaustauschmaßnahmen umgesetzt worden.

Zudem kann es durch Baumaßnahmen und ehemalige Bebauung zu Einträgen von Bauschutt und anderen Materialien gekommen sein. Auch Schadstoffbelastungen können aufgrund der langjährigen Nutzung der Flächen nicht ausgeschlossen werden. Im Geltungsbereich des Flurstückes 879/6 befand sich ehemals eine Tankstelle, weshalb Altlasten in dem Gebiet vorliegen könnten. Aufgrund der hohen Belastung und Umformung können die vorkommenden Böden die natürlichen Bodenfunktionen als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe nur noch eingeschränkt erfüllen. Die Gesamtbewertung der offenen Böden ist damit gering bis mittel.

Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen keine genauen Informationen vor, es ist jedoch davon auszugehen, dass die Durchlässigkeit im Bereich der bestehenden Bebauung und Verdichtung stellenweise stark eingeschränkt oder komplett unterbunden ist.

In nicht bebauten Arealen können sich Reste der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bauung erhalten haben, weshalb notwendige Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.

- 10.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im südöstlichen Teil des Plangebietes verläuft von Westen nach Osten der "Nonnenbach", bei dem es sich um ein Gewässer II. Ordnung handelt. An dem Bachweg wurde dieser verrohrt unter den Verkehrsflächen weitergeführt. Der gesetzliche Gewässerrandstreifen von 5 m gemessen ab Böschungsoberkante ist unverbaut. Bauwerksrelevante Überschwemmungsereignisse sind nicht bekannt. Da das Plangebiet von Süden nach Norden hin teilweise ansteigt, ist stellenweise mit Überflutungsproblemen durch z.B. Hangwasser infolge von Starkregenereignissen zu rechnen.

Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Art der vorkommenden Böden und der Nähe zum Nonnenbach ist vor allem im östlichen Plangebiet mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

- 10.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um einen überwiegend bebauten Weiler. Auf den innerörtlichen Freiflächen kann sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden, von den versiegelten Flächen kommt es hingegen im gewissen Umfang zu Wärmeabstrahlung. Da die Offenflächen im Umland jedoch in großem Umfang zur Kaltluftbildung beitragen, kommt es im Plangebiet nicht zu einem erheblichen Aufwärmungseffekt. Vor allem auf den privaten Grundstücken wachsen verschiedene,

teilweise schon ältere Bäume, die zur Frischluftbildung und Temperaturregulation beitragen. Zudem befinden sich im Umland zahlreiche Streuobstvorkommen, die ebenfalls zur Frischluftbildung beitragen. Da die Bebauung überwiegend eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten) kommt der Fläche insgesamt keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.

Von den bestehenden Verkehrsflächen, den Heizanlagen und den Gewerben innerhalb des Plangebietes reichern sich in geringem Umfang Schadstoffe in der Luft an. Dieser Effekt ist jedoch überwiegend auf das direkte Umfeld der Emissionsorte beschränkt. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen. Von den landwirtschaftlichen Hofstellen und Flächen gehen Geruchs- und Staubemissionen aus. Zeitweise werden Pflanzenschutz- und Düngemittel eingesetzt.

- 10.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Beim Plangebiet handelt es sich um einen überwiegend natürlich gewachsenen Weiler. Das Ortsbild ist von der katholischen Pfarrkirche mit Ummauerung, Fachwerkhäusern, den bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen und zum Teil den eingewachsenen Grünstrukturen geprägt. Die Katholische Pfarrkirche St. Georg zusammen mit dem Mesnerhaus, dem Pfarrhaus und der Pfarrscheune bildet dabei den Kern des Pfarrweilers. Diese vier Gebäude weisen eine ungewöhnlich gute Überlieferung auf und sind daher denkmalgeschützt. Die übrige Bebauung des Weilers ist überwiegend kleinteilig und fügt sich durch die umliegenden Streuobstbestände gut in die Landschaft ein. Vor allem die älteren Gärten sind struktur- und abwechslungsreich. Das Plangebiet ist von den bestehenden Straßen sowie von der freien Landschaft aus allen Richtungen her gut einsehbar und aufgrund der überwiegend zum Plangebiet einfallenden Topografie exponiert.

10.2.2 Auswirkungen der Planung

- 10.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): In den Flächen 1 und 2 wird es durch die Errichtung von Baukörpern zu einer Versiegelung kommen. Dadurch geht der Lebensraum der im Bereich der Freiflächen vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Bestehende Gehölze werden möglicherweise gefällt, es wird jedoch empfohlen Gehölze während der Umsetzung von Baumaßnahmen durch eine Baufeldbegrenzung zu schützen.

Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

Im Fall von Gebäudeabbrüchen und Gehölzrodungen kann es zum Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommen. Daher müssen Gebäude vor Abriss oder Umbaumaßnahmen und Gehölze vor der Rodung artenschutzrechtlich untersucht werden. Da sich das Vorkommen geschützter Arten bis zu einer möglichen Baumaßnahme in unbekannter Zukunft ändern kann, müssen konkrete artenschutzrechtliche Untersuchungen auf Baugenehmigungsebene durchgeführt werden. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Umsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- oder

möglicherweise erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind keine unüberwindbaren artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten.

- 10.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die Biotope sind aufgrund der Entfernung und der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (Insektenfreundliche Beleuchtung und PV-Module, Pflanzliste mit heimischen Arten, versickerungsfähige Beläge, Niederschlagswasserkompatible Oberflächen) nicht von der Planung betroffen. Auf Ebene der Baugenehmigung sind ggf. weitere Maßnahmen vorzusehen (bspw. Ein- und Durchgrünung).
- 10.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind ebenfalls betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering, da es sich lediglich um zwei Baugrundstück handelt.
- 10.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden.
- 10.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die möglicherweise für Bauvorhaben erforderliche Rodung bestehender Gehölze entfällt deren Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Auch in Zukunft kann es durch die landwirtschaftliche Nutzung zu temporären Geruchs- und Staubimmissionen im Bereich von Wohngrundstücken kommen.
- 10.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung.
Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die freie Landschaft). Die getroffenen Festsetzungen und

bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

10.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

10.2.3.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeitsschritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

10.2.3.2 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von insektendicht eingekofferten Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultravioletttem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaikmodulen, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur unter der Voraussetzung, dass diese dauerhaft mit geeigneten Materialien gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

10.2.3.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

10.2.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die Schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume werden entsprechend der im o.g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z.B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird.

Bestehende und zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (*kursiv gedruckt*).

Es wird zwischen der südlichen und nördlichen einzubeziehenden Fläche unterschieden

Südliche Fläche

Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese (artenarm)	320	10	3.200
33.41	Fettwiese (artenreich)	838	13	10.894
60.60	Garten	1.713	6	10.278
60.10	Bestehende Gebäude	190	1	190
60.21	Bestehende Straßen und Wege (voll versiegelt)	224	1	244
45.30b	Bäume in Gartenfläche (mittelwertiger Biototyp), Bestand, 2 St., Stammumfang 70 cm	<i>140</i>	6	840
45.30b	Bäume in Gartenfläche (mittelwertiger Biototyp), Bestand, 3 St., Stammumfang 90 cm	<i>210</i>	6	1.620
	Summe Bestand	3.285		27.246

Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10	überbaubare Flächen (neue Versiegelung)	1.314	1	1.314
60.10	Bestehende Gebäude	190	1	190

60.60	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, Privatgärten bzw. unversiegelte Außenanlagen)	1.557	6	10.278
60.21	Straßen (Bestand)	224	1	224
Summe Planung		3.285		11.070
Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen				11.070
Summe Bestand				27.246
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)				-16.176

10.2.3.5 Es verbleibt für die südliche Planfläche ein Ausgleichsbedarf von 16.176 Ökopunkten.

Nördliche Fläche

Nr.	Bestands-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese (artenreich)	812	13	10.556
60.24	Feldweg (+Pflanzenbewuchs)	117	6	702
60.21	Bestehende Straßen und Wege (voll versiegelt)	270	1	270
45.30b	Bäume auf Fettwiese (mittelwertiger Biototyp), Bestand, 1 St., Stammumfang 70 cm	70	6	420
Summe Bestand		1.199		11.948
Nr.	Planung-Biototyp (Plangebiet)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
60.10	überbaubare Flächen (neue Versiegelung)	480	1	480
60.60	nicht überbaubare Fläche (restlicher Anteil der Bauflächen, Privatgärten bzw. unversiegelte Außenanlagen)	449	6	2.694
60.21	Straßen (Bestand)	270	1	270
Summe Planung		1.199		3.444
Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen				3.444
Summe Bestand				11.948

10.2.3.6 Es verbleibt für die nördlichen Planfläche ein Ausgleichsbedarf von 8.504 Ökopunkten.

10.2.3.7 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung als gering bzw. sehr gering). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

10.2.3.8 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt im Süden bei 3 und im Norden bei 2,666, die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

Südliche Fläche

Bestand (Boden)	Fläche in m ²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m ²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Unversiegelte Flächen	2.871	3-3-3 (3)	12,00	34.452

Versiegelte Fläche (Bestand)	414	0-0-0 (0)	0	0
Summe	3.285			34.452

Planung (Boden)	Fläche in m²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Versiegelte Flächen	1.728	0-0-0 (0)	0,00	0
unversiegelte Flächen	1.557	3-3-3 (3)	12,00	18.684
Summe	3.285			18.684

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 18.684

Summe Bestand 34.452

Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf) -15.768

10.2.3.9 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich im südlichen Teilbereich ein Kompensationsbedarf von 15.768 Ökopunkten.

Nördliche Fläche

Bestand (Boden)	Fläche in m²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Unversiegelte Flächen	812	2-3-3 (2,666)	10,66	8.656
Versiegelte Fläche (Bestand)	414	0-0-0 (0)	0	0
Summe	1.199			8.656

Planung (Boden)	Fläche in m²	Wertstufen (in Klammern Gesamtbewertung)	Ökopunkte pro m²	Ökopunkte bezogen auf die Fläche
Versiegelte Flächen	750	0-0-0 (0)	0,00	0
unversiegelte Flächen	449	2-3-3 (2,666)	10,66	4.786
Summe	47.637			4.786

Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 4.786

Summe Bestand 8.656

Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf) -3.870

10.2.3.10 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich im südlichen Teilbereich ein Kompensationsbedarf von 3.870 Ökopunkten.

10.2.3.11 Schutzgut Landschaftsbild: Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

Aufgrund der geringen Flächengrößen, auf denen tatsächliche Eingriffe stattfinden werden, sowie der zukünftigen deutlichen und markanten Eingrünungen infolge der geplanten angrenzenden Ausgleichsflächen wird von einer Bilanzierung des Landschaftsbildes abgesehen.

10.2.3.12 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

10.2.3.13 Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen der geplanten Vorhaben sind externe Ausgleichsflächen erforderlich. Diese werden für die beiden einzubeziehenden Flächen gesondert betrachtet.

Südliche Planfläche:

Um den Ausgleichsbedarf der südlichen Planfläche erbringen zu können, ist auf einer unmittelbar südöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Fläche (Teilfläche der Fl.-Nr. 835/4, Gemarkung Achberg) eine Ausgleichsfläche geplant. Die Fläche wird momentan intensiv als Mähwiese genutzt. Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Planskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Als naturnahe Entwicklung des Ortsrandes, werden auf der Ausgleichsfläche hochstämmige und regionaltypische Streuobstbäume (Stammhöhe mind. 1,80 m; Stammumfang in 1 m Stammhöhe mind. 8-10 cm, Pflanzabstand etwa 10 m x 10 m) gepflanzt. Die Sortenauswahl sollte mit dem Landratsamt Ravensburg abgestimmt werden. In den ersten sechs bis acht Jahren ist ein jährlicher, fachgerechter Erziehungsschnitt durchzuführen, im Anschluss daran sollte bei jedem Baum alle zwei Jahre die Krone ausgelichtet und das Fruchtholz verjüngt werden. Die Schnitte sind außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang März bis Ende September) durchzuführen. Bei Abgang eines Baumes ist dieser zeitnah gleichartig zu ersetzen.
- Die unbepflanzten Bereiche der Ausgleichsfläche sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Hierzu wird das Grünland mit bis zu zwei Schnitten pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd ab Anfang September) gepflegt. Das Mahdgut ist innerhalb von einer Woche, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen. Damit ein Aussamen erfolgen kann, sollte das Mahdgut erst nach zwei oder drei Tagen abgeräumt werden. Bei der 2. Mahd ist ein überjähriger Altgradstreifen zu

erhalten, dieser kann im darauffolgenden Frühjahr mit der 1. Mahd gemäht werden.

- Auf den Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist zukünftig im gesamten Bereich der Ausgleichsfläche zu verzichten.
- Es wird empfohlen zur Abgrenzung der Ausgleichsfläche bereits zu Beginn der Baumaßnahmen eine Absperrung umzusetzen.

Nördliche Planfläche

Um den Ausgleichsbedarf der nördlichen Planfläche erbringen zu können, ist auf einer unmittelbar östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Fläche (Teilfläche der Fl.-Nr. 835/4, Gemarkung Achberg) eine Ausgleichsfläche geplant. Die Fläche wird momentan extensiv als Weide genutzt. Zudem ist auf dem Grundstück nördlich von Doberatsweiler auf der Fl.-Nr. 472/3 weitere Gehölzpflanzungen geplant. Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 5.534 Ökopunkten wird käuflich erworben. Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Planskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

Fl.-Nr. 885/24:

- Als naturnahe Entwicklung des Ortsrandes, werden auf der Ausgleichsfläche 7 hochstämmige und regionaltypische Streuobstbäume (Stammhöhe mind. 1,80 m; Stammumfang in 1 m Stammhöhe mind. 8-10 cm, Pflanzabstand etwa 10 m x 10 m) gepflanzt. Die Sortenauswahl sollte mit dem Landratsamt Ravensburg abgestimmt werden. In den ersten sechs bis acht Jahren ist ein jährlicher, fachgerechter Erziehungschnitt durchzuführen, im Anschluss daran sollte bei jedem Baum alle zwei Jahre die Krone ausgelichtet und das Fruchtholz verjüngt werden. Die Schnitte sind außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang März bis Ende September) durchzuführen. Bei Abgang eines Baumes ist dieser zeitnah gleichartig zu ersetzen.
- Die unbepflanzten Bereiche der Ausgleichsfläche sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Hierzu wird das Grünland mit bis zu zwei Schnitten pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd ab Anfang September) gepflegt. Das Mahdgut ist innerhalb von einer Woche, frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag, von der Fläche zu entfernen. Damit ein Aussamen erfolgen kann, sollte das Mahdgut erst nach zwei oder drei Tagen abgeräumt werden. Bei der 2. Mahd ist ein überjähriger Altgradstreifen zu erhalten, dieser kann im darauffolgenden Frühjahr mit der 1. Mahd gemäht werden.
- Auf den Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist zukünftig im gesamten Bereich der Ausgleichsfläche zu verzichten.
- Es wird empfohlen zur Abgrenzung der Ausgleichsfläche bereits zu Beginn der Baumaßnahmen eine Absperrung umzusetzen.

Fl.-Nr. 472/3:

- Innerhalb des privaten Grundstücks sind zur weiteren Durchgrünung und naturschutzfachlichen Aufwertung 10 und regionaltypische

Streuobstbäume (Stammhöhe mind. 1,80 m; Stammumfang in 1 m Stammhöhe mind. 8-10 cm) zu pflanzen.

Ökokontomaßnahme auf Fl.-Nr. (käuflich erworben):

Durch den Ökohof Ratzenried GmbH wurden mehrere Grünlandbestände (Fettwiese/Fettweide) sowie Hochstaudenfluren ökologisch aufgewertet und mehrere Ökokontoflächen geschaffen. Ziel der Ökokontomaßnahme ist es, durch Bewirtschaftungs- und Aufwertungsmaßnahmen aus den Fettwiesen den höherwertigen Biotoptyp "Magerwiese mittlerer Standorte" (33.43) zu entwickeln. In Teilbereichen sollen durch Wassermanagementmaßnahmen auch Nasswiesen (33.20) und zukünftig evtl. in einem neuen erweiterten Antrag im Bereich von Niedermoorstandorten auch Kleinseggen-Riede (32.10) geschaffen werden. Auf den Flächen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Auf 17,13 ha derzeitiger Fettwiese können u.a. im Anhalt an die Broschüre "FFH Mähwiesen Grundlagen Bewirtschaftung Wiederherstellung" (2018) des LAZBW Magerwiesen (33.43) hergestellt werden.
- Auf 1,4 ha derzeitiger Fettwiese kann das Wasser u.a. durch Verschluss der Drainagen in der Fläche gehalten und Nasswiesen (33.20) entwickelt werden.
- 5 ha werden derzeit als Kuhweide (33.52) bewirtschaftet. Durch Modifizierung des Weidemanagement und der Düngung können Magerweiden mittlerer Standorte (33.51) ausgebildet werden. Die 0,4 ha Hochstaudenflur (35.43) am Mittelhang der „Schlosshalde“ sind nur schwer befahrbar, weshalb sich hier eine Beweidung und damit Entwicklung einer Magerweide (33.51) anbietet. Diese schafft um mindesten 5 ÖP hochwertigere Biotoptypen. Gleichzeitig kann hier auch der am Oberhang befindliche Fettwiesenstreifen in die Magerweide integriert werden.
- Pflanzung von 20 Einzelbäumen entlang der Ortsstraße von Ratzenried nach Weihers sowie auf der Kuhweide „Einöde von Eggen“.
- Entlang der Landes- und Kreisstraße wird ein 10 m breiter Straßenrandstreifen wegen Störungsfaktoren wie z.B. Wintersalzung, Radweg, Amphibientunnel nicht mit Ökokontomaßnahmen belegt. Entlang der Verbindungsstraße von Ratzenried nach Weihers wird der „Störungstreifen“ auf 5 m reduziert.

Insgesamt wurden 1.702.114 Ökopunkte (1.719.134 Ökopunkte incl. Zinsertrag) durch das Landratsamt Ravensburg genehmigt. Von dieser Zahl werden 5.534 Ökopunkte der Planung zugeordnet.

- 10.2.3.14 Die o. g. Ausgleichsflächen, die der vorliegenden Einbeziehungssatzung zugeordnet werden, sind im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 835/4

Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese (Beeinträchtigung durch Düngung und häufigen Schnitt)	4.940	10	49.400
45.30b	Bäume auf Fettwiese (mittelwertiger Biototyp), Bestand, 1 St., Stammumfang 120 cm	120	6	720
45.30b	Bäume auf Fettwiese (mittelwertiger Biototyp), Bestand, 2 St., Stammumfang 70 cm	140	6	840

Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
45.40b	Streuobstwiese	4.940	13+4=17	83.980
Summe Planung Ausgleichsmaßnahme				83.980
Summe Bestand				50.960
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)				+33.020

- 10.2.3.15 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden sowie zu den erzielten Aufwertungen durch die Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter für die südliche Planfläche vollständig abgedeckt wird:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	- 16.176
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	- 15.768
Aufwertung durch die externen Ausgleichsmaßnahmen auf der zugeordneten Teilfläche der Fl.-Nr. 835/4 (Anlage einer Streuobstwiese)	+33.020
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (=Ausgleichsüberschuss)	+1.076

- 10.2.3.16 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende

Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 885/24

Nr.	Bestands-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.52	Fettweide (artenreich)	799	13	10.387
45.30b	1 Einzelbäume auf mittelwertigem Biototyp, Stammumfang 50 cm	50	6	300
Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
33.52	Fettweide (artenreich)	799	13	10.387
45.30b	7 Einzelbäume auf mittelwertigem Biototyp, prognostizierter Stammumfang in 25 Jahren 70 cm	490	6	2.940
Summe Planung Ausgleichsmaßnahme				13.327
Summe Bestand				10.687
Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich)				+2.640

Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 472/3

Nr.	Planung-Biototyp (Ausgleichsfläche)	Fläche in m ²	Biotopwert	Bilanzwert
45.30b	10 Einzelbäume auf mittelwertigem Biototyp, prognostizierter Stammumfang in 25 Jahren 70 cm	700	6	4.200
Summe Planung Ausgleichsmaßnahme				4.200

10.2.3.17 Gesamtbilanzierung:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	Ökopunkte
Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume	- 8.504
Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden	- 3.870

Aufwertung durch die externen Ausgleichsmaßnahmen auf der zugeordneten Fläche der Fl.-Nr. 885/24 (Anlage einer Streuobstwiese)	+2.640
Aufwertung durch die externen Ausgleichsmaßnahmen auf der zugeordneten Teilfläche der Fl.-Nr. 472/3 (Pflanzung von 10 hochstämmigen Streuobstbäumen)	+4.200
Käuflich erworbene Ökokontomaßnahme Az. 436.02.065 (Entwicklung von Magerwiesen, Nasswiesen und Einzelmaßnahmen wie Einzelbäume und Tümpel)	+5.534
Differenz Ausgleichsbedarf / erzielte Aufwertung (=Ausgleichsüberschuss)	0

- 10.2.3.18 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

11.1 Örtliche Bauvorschriften**11.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften**

- 11.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf Vorschriften zu Dachformen, Dachneigungen, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie, Materialien für die Dacheindeckung von Farben sowie Stellplätzen.

11.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 11.1.2.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach und das Walmdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im überplanten Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach und das Walmdach eine prägende Rolle spielen. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen widersprechen. Da das neu geplante Wohnbauquartier zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten soll, ohne als Fremdkörper zu erscheinen, ist eine prägende Wirkung von Satteldächern und Walmdächern von besonderer Bedeutung. Um den Eindruck der Umsetzung eines nicht zulässigen Flachdaches zu vermeiden, wird in der Festsetzung zu den Dachformen eindeutig bestimmt, dass die Umsetzung von Attiken oder Bauteilen nicht zulässig sind. Hierdurch sollen architektonische Fehlentwicklungen und damit verbundene optische Beeinträchtigungen hinsichtlich der Gebäudeansicht und -wirkung sowie der vorgesehenen Dachlandschaft vermieden werden. Dies gilt ausschließlich, sofern Hauptgebäude ausschließlich mit Sattel- oder Walmdach umgesetzt werden dürfen und keine Flachdächer für Hauptgebäude zulässig sind. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgauben, Garagen und Nebengebäude.
- 11.1.2.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen.
- 11.1.2.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.
- 11.1.2.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung orientieren sich einerseits an den umliegenden Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche.

- 11.1.2.5 Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Siedlung. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

11.2 Sonstige Regelungen

11.2.1 Stellplätze und Garagen

- 11.2.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist darüber hinaus erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

12.1 Umsetzung der Planung**12.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

12.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

12.1.1.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

12.2 Erschließungsrelevante Daten**12.2.1 Kennwerte**

12.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches Klarstellungssatzung: 2,43 ha

12.2.1.2 Fläche des Geltungsbereiches Einbeziehungssatzung: 0,45 ha

12.2.2 Erschließung

12.2.2.1 Das anfallende Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal in den Abwassersammler von "Siberatsweiler" eingeleitet und zur Kläranlage Lindau (Bodensee) zugeführt.

12.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Neuravensburger Wasserversorgungsgruppe.

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

12.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG

12.2.2.5 Müllentsorgung durch: Gemeinde Achberg

12.3 Zusätzliche Informationen**12.3.1 Planänderungen**

12.3.1.1 Bei der Planänderung vom 07.12.2022 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 08.12.2022 wie folgt Berücksichtigung. Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 07.12.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet.

Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 08.12.2022 enthalten):

- Zusammenlegung der Festsetzungen unter Ziffer 3.4 und Ziffer 3.1
- Ergänzungen und Anpassungen zu den externen Ausgleichsflächen und zum Kauf von Ökopunkten unter Ziffer 3
- Anpassungen des Hinweises zum Natur- und Artenschutz unter Ziffer 7.11
- Ergänzung der Hinweise zu Einfriedungen unter Ziffer 7.26 (Ergänzende Hinweise)
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 10.02.2022. Der Beschluss wurde am 14.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08.11.2022 bis 07.12.2022 (Billigungsbeschluss vom 08.09.2022; Entwurfsfassung vom 07.09.2022; Bekanntmachung am 28.10.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 21.07.2022 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 03.11.2022 (Entwurfsfassung vom 07.09.2022; Billigungsbeschluss vom 08.09.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 08.12.2022 über die Entwurfsfassung vom 07.12.2022.

Achberg, den

.....
(T. Walch, Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Siberatsweiler" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 07.12.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 08.12.2022 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Achberg, den

.....
(T. Walch, Bürgermeister)

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

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

Achberg, den

.....
(T. Walch, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 07.09.2022

Plan geändert am: 07.12.2022

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

Projektleitung und Stadtplanung

F. Krug

Landschaftsplanung

M. Heumos

Artenschutz

S. Böhm

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. F. Krug)

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