

Gesamtfläche: 3.070 m²
 1 - 610 m² / EFH - II VG
 2 - 673 m² / EFH - II VG
 3 - 1.332 m² / EFH - II VG
2.615 m²
 private Grünfläche **455 m²**

Planzeichenerklärung

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 1.1 Räumliche Abgrenzung der Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
 - 1.2 Überbaubare Grundstücksflächen - Baugrenzen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
 - 1.4 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs.2 Nr. 3 und § 20 BauNVO
 - 1.3 Höchstzulässige überbaubare Grundfläche in m² je Grundstück gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs.2 Nr. 1 und § 19 Abs.4 BauNVO
 - 1.5 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über vorhandenem Gelände gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs.2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO
 - 1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
 - Pfg1 Pflanzgebot 1: Artenreiche Fettwiese mit Steinhauten
 - Pfg2 Pflanzgebot 2: Hochstaudenflur entlang des Erlenbachs
- Nachrichtliche Übernahme**
 - 2.1 Überschwemmungsgebiet gemäß § 9 Abs.6a BauGB Abgrenzung gem. Hochwassergefahrenkarte bei Hochwasser HQ100.
 - 2.2 Risikogebiet gemäß § 9 Abs.6a BauGB Abgrenzung gemäß Hochwassergefahrenkarte bei extremen Hochwasser - HQextrem im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG
 - 2.3 Wasserrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs.6 BauGB hier: 5 m Gewässerrandstreifen gem. § 29 WG i.V.m. § 38 WHG
- Hinweise**
 - 3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)
 - vorhandene Grundstücksgrenzen
 - geplante Grundstücksgrenzen
 - Flurstücknummern (beispielhaft)
 - vorhandene Haupt- u. Nebengebäude
 - geplante Grundstücknummern (beispielhaft)
 - geplante Gebäude (beispielhaft)
 - Maßlinie (beispielhaft)
 - vorhandener Graben



Blick von Norden zum See bei Haus Nr. 10

GEMEINDE ATTENWEILER



LAGEPLANBEZEICHNUNG:
ERGÄNZUNGSSATZ "BAHNHOFSTRASSE"

M. 1:500

PLANVERFASSER PLANWERKSTATT a.B. Rainer Waßmann Stadtplanung Mühlstraße 10 89085 Langenargen Tel. (07543) 30 288 12 Mobil (0173) 599 23 75	AUFTRAGGEBER Bürgermeisteramt Attenweiler Bachstraße 7 88448 Attenweiler Tel. 07357 / 92 09 - 0 Fax. 07357 / 92 09 - 30 E-Mail rathaus@attenweiler.de
---	--

DATUM: 17.10.2022

PLANVERFASSER Rainer Waßmann, Planer	AUFTRAGGEBER Roland Grothherder, Bürgermeister
--	--



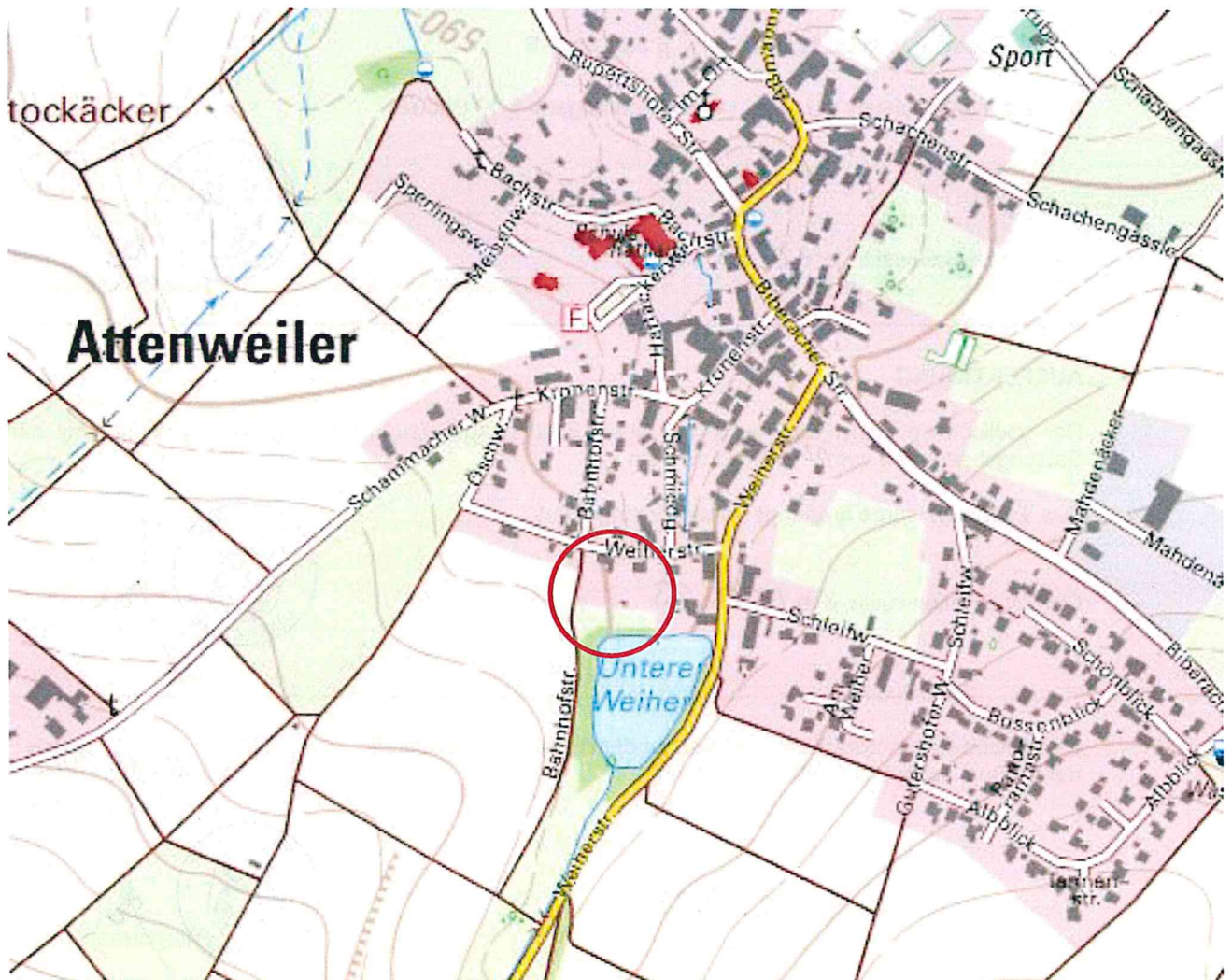
GEMEINDE ATTENWEILER



Ergänzungssatzung „Bahnhofstraße“

- I) Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung
- II) Begründung

Stand: 17.10.2022



VERFAHRENSVERMERKE

zur Ergänzungssatzung „Bahnhofstraße“ in Attenweiler

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2(1) BauGB
im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens am 07.04.2021
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB
im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens am 15.04.2021
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens am 15.04.2021
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) und
§ 4 (1) BauGB im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens vom 26.04.2021
bis 28.05.2021
5. Änderungsbeschluss in ein Verfahren zu einer Ergänzungssatzung /
Billigung des Satzungsentwurfes zur Ergänzungssatzung und Auslegungs-
beschluss durch den Gemeinderat am 02.02.2022
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB am
7. Öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes mit Begründung vom 21.02.2022
i. d. Fassung vom 02.12.2021 gem. § 3(2) BauGB bis 25.03.2022
8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am 02. 11. 2022

Gemeinde Attenweiler, den 02.05.23



(Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ergänzungssatzung mit Begründung stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 02.11.2022 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Gemeinde Attenweiler, den 02.05.23



(Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit
der Ergänzungssatzung mit Begründung

am 10. 11. 2022

Gemeinde Attenweiler, den 02.05.23



(Bürgermeister)

Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung

zur Ergänzungssatzung „Bahnhofstraße“ in Attenweiler

1. Planungsrechtliche Festsetzungen



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



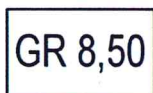
- 1.2 Überbaubare Grundstücksflächen - Baugrenzen**
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO



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



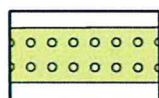
- 1.4 Höchstzulässige überbaubare Grundfläche in m² pro Grundstück**
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs.2 Nr. 1 und § 19 Abs.4 BauNVO



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

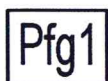
Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des vorhandenen umgebenden Geländes entlang des geplanten Gebäudes.

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



- 1.6 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25a BauGB

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



Pflanzgebot 1: Artenreiche Fettwiese mit Steinhaufen

Auf einer Fläche von 456 m² wird eine Saatgutmischung für eine artenreiche Fettwiese (s. Pflanzliste in Kap. 7) ausgebracht. Auf 10 % der Fläche werden mehrere Steinhaufen angelegt, um die Habitatqualität für die in diesem Bereich vorkommende Zauneidechse zu optimieren. Die Vorgaben für die Ausführung und Pflege sind zu beachten (Kap. 7.2 und 7.3).



Pflanzgebot 2: Hochstaudenflur entlang des Erlenbachs

Im Gewässerrandstreifen entlang des Erlenbachs ist eine standortgerechte Hochstaudenflur anzusäen (s. Pflanzliste in Kap. 7). Die Vorgaben für die Ausführung und Pflege sind zu beachten (Kap. 7.2 und 7.3).

1.7 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen
Kompensationsmaßnahmen **außerhalb** des Plangebietes
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 und § 1a BauGB

Maßnahme A1: Streuobstwiese bei Eberhardzell

Auf dem Flurstück 328 auf der Gemarkung Mühlhausen werden auf einem bisher extensiv bewirtschafteten Grünland (2 – 3malige Mahd) auf einer Fläche von 1.505 m² Obstbaumhochstämme regionaltypischer, alter Sorten gepflanzt (s. Pflanzliste in Kap. 7 und Abb. 8). Der Pflanzabstand beträgt hierbei 10 m. Die Bewirtschaftung der Wiese soll beibehalten werden. Durch die Aufwertung der extensiven Wiese um 4 Ökopunkte/m² werden so 6.020 Ökopunkte generiert (s. Tab. 3). Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung (Kap. 7.2 und 7.3) sind zu beachten. Die Maßnahme ist mit Beginn der Erschließung umzusetzen.

1.8 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 23 Abs.5 und § 12, 14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

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

Ausnahme: Innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

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

Zur Regenwasserrückhaltung ist bei Neubebauungen auf den privaten Grundstücken eine separate Regenwasser-Rückhaltefläche zu erstellen und/oder eine geeignete Zisternenanlage zu errichten.

Die genaue Lage, Art der Rückhaltung und Dimensionierung der Regenwasser-Rückhaltefläche und/oder der Zisternenanlage ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und festzulegen.

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

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

1.10 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

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

Innerhalb der Baugrundstücke sind für Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Die künftigen Bauherren verpflichten sich, die nicht für Gebäude oder Zufahrten, Wege und Lagerflächen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu pflegen. Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist daher nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung um die Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit ist hiervon ausgenommen.

Reptilien:

Abgrenzung des Zauneidechsen-Lebensraums während der Bauphase durch einen Reptilienzaun in Kombination mit einem Bauzaun. Falls der Bauzaun erst nach Beginn der Aktivitätsphase der Zauneidechse gestellt wird (ab Anfang April), ist das Baufeld vor Baubeginn durch eine sachkundige Person auf ggf. verbliebene Exemplare zu überprüfen. Diese sind ggf. abzusammeln und in den Dammbereich zu verbringen.

Falls die Baumaßnahmen nach dem 1. April und somit in der Aktivitätszeit der streng geschützten Zauneidechse durchgeführt werden ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, v.a. in Bezug auf die Vergrämung der streng geschützten Zauneidechsen an der nördlichen Grenze des Vorhabengebietes

Alle Brutvögel, insbesondere Haussperling, Eisvogel und Feldlerche:
Rodung von Gehölzen in der vogelbrutfreien Zeit (01.10. – 28.02.)

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

Pflanzenauswahl	PFG 1: Fettwiese	PFG 2: Hochstauden flur	M A1: Streuobstwiese
Mittel- und kleinkronige Bäume			
Obsthochstämme, alte einheimische/regionaltypische Sorten, s. Artenlisten in Kap. 7.1			X
Saatgut			
Frischwiese / Fettwiese - Komponente (Blumen 100%) von Rieger-Hofmann oder vergleichbare Mischungen	X		
Ufersaum (Blumen 50%/ Gräser 50%) von Rieger-Hofmann oder vergleichbare Mischungen		X	

Artenlisten alter regionaltypischer Obstbaumsorten

Äpfel: Klarapfel, Pfirsichroter Sommerapfel, Antonowka, James Grieve, Grahams Jubiläumsapfel, Manks, Wiltshire, Lohrer Rambour, Ernst Bosch, Lanes Prinz Albert, Riesenboiken, Mutterapfel, Fromms Goldrenette, Josef Musch, Borowinka, Crondels, Berner Rosenapfel, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Nordhausen, Ontario, Bohnapfel, Großherzog Fried. v. Baden, Jonathan, Geheimrat Dr. Oldenburg, Zuccalmaglio, Schöner von Herrenhut, Winter-Taffetapfel, Signe Tillisch, Graue Französ. Goldrenette, Kaiser Wilhelm, Blenheim, Boskoop, Welschisner, Brettacher, Champ. Renette, Jakob Fischer

Birnen: Bunte Julibirne, Jules Guyot, Clapps Liebling, Philippsbirne, Vienne, Poiteau, Pitmaton Herogin, Trévoux, Ulmer Butterbirne, Charneau, Bosc's Flaschenbirne, Clairgeau, Alexander Lucas, Gräfin von Paris, Madame Verté, Kongressbirne, Junkersbirne

Zwetschgen: Lützelsachser, Bühler, Wangenheim, Nancymirabelle, Althans, Hauszwetschge, Ouillins, Kirkes Pflaume, Große grüne Reneklode, Königin Victoria Pflaume

Sauerkirschen: Schattenmorelle, Köröser Weichsel, Ludwigs Frühe

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Obstbäume: Obstbaum-Hochstämme, o.B., Stammumfang 10-12 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m, einheimische/regionaltypische Sorten

Hinweise

- Es ist gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut mit Herkunftsnachweis zu verwenden.
- Bei der Verwendung regionaltypischer Obstbaumsorten sind feuerbrandresistente Sorten auszuwählen.
- Es ist ausschließlich regional gezüchtete (autochthone) Pflanzware zu verwenden.

Vorgaben für die Ausführung

Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen. Die Obsthochstämme sind mit einem Verbiss- und einem Wurzelschutz zu versehen. Der Dreibock ist regelmäßig zu kontrollieren und kann nach drei Jahren entfernt werden, wenn der Baum angewachsen ist.

Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich auf-zulockern.

Bäume sind auch nach Beendigung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege weiterhin bei Notwendigkeit mit einem Pflegeschnitt zu versehen.

Extensive Wiesen sind 2 x, maximal 3 x, im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Frühester Mahdzeitpunkt ist der 30.05., der erste Mahdtermin sollte zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt der Blumen- und Wiesenkräuter jährlich zwischen dem 30.05. und dem 15.07. zeitlich variieren. Der zweite Schnitt ist ab September möglich. Mulchen ist nicht zulässig.

Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen der Ergänzungssatzung festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Pflanzungen und Ansaaten sind – je nach Witterung – ggf. zu wässern. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

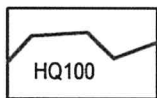
1.12 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen mit Zufahrt senkrecht oder schräg zur Erschließungsstraße sind mit mind. 5,0 m Abstand, Garagen mit Zufahrt parallel zur Erschließungsstraße sind mit mindestens 2,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

Carports sind ebenfalls mit mindestens 2,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten

2. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB

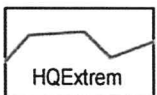


2.1 Überschwemmungsgebiete i.S. des § 76 Abs. 2 WHG § 9 (6a) BauGB

Abgrenzung gem. Hochwassergefahrenkarte bei Hochwasser HQ100.

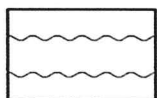
In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur in Abstimmung mit dem Landratsamt Biberach – Wasserwirtschaftsamt zulässig.

Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 sind jegliche Bebauung und Geländeänderungen untersagt.



2.2 Risikogebiete i.S. des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG § 9 (6a) BauGB

Abgrenzung gemäß Hochwassergefahrenkarte bei extremem Hochwasser – HQExtrem



2.3 wasserrechtliche Festsetzung i.S. des § 29 WG i.V.m. § 38 WHG § 9 (6) BauGB

5,0 m Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

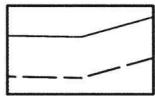
In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege und naturgemäßen Entwicklung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Für Neupflanzungen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Innerhalb der Gewässerrandstreifen gilt das Verbot des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen.

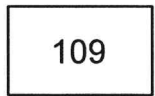
Entlang des landseitigen Dammfußes ist ein Streifen mit einer Breite von mindestens drei Metern von Anlagen und Hindernissen freizuhalten, die die Dammunterhaltung und -sicherung beeinträchtigen können.

3. Hinweise

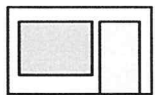
3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



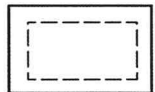
vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen



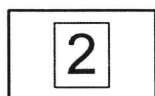
Flurstücknummern (beispielhaft)



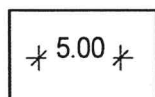
vorhandene Haupt- und Nebengebäude



geplante Gebäude (Vorschlag)



geplante Grundstücksnummer (beispielhaft)



Maßlinie (beispielhaft)

3.2 Unterirdische Leitungen

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

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten,

auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.4 Wasser- und Bodenschutz

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

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden möglichst im Plangebiet zu verwerten.

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des WSG Alberweiler. Auf die Wasserschutzgebietsverordnungen des Wasserschutzgebiets WSG Alberweiler vom 30.06.1992 wird verwiesen. Sollte eine Wasserhaltung erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

3.5 Höhensystem

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

3.6 Immissionen

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

3.6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Verschwemmungssediment unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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.

Grundwasser

Auf die Lage im festgesetzten Wasserschutzgebiet Alberweiler des ZV WV Jungholzgruppe, WSG-Zone IIIB wird verwiesen.

Allgemeine Hinweise

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

3.7 Artenschutz

Falls die Baumaßnahmen nach dem 1. April - und somit in der Aktivitätszeit der streng geschützten Zauneidechse - durchgeführt werden ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, v.a. in Bezug auf die Vergrämung der streng geschützten Zauneidechsen an der nördlichen Grenze des Vorhabengebietes.

Alle artenschutzrechtlichen Konfliktvermeidungsmaßnahmen gem. §§39 und 44 sind gem. dem artenschutzfachlichen Fachbeitrag des Büro Zeeb auszuführen.

3.8 Klimaschutzgesetz

Es wird auf die Pflicht zur Installierung von PV-Anlagen auf Wohngebäuden ab dem 1. Mai 2022 laut Klimaschutzgesetz hingewiesen.

3.9 Damm am Gewässer

Es bestehen Bedenken bezüglich der Standfestigkeit des Dammes und einer damit verbundenen Gefährdung der Unterlieger im Schadensfall.

Die Unbedenklichkeit des Bauvorhabens und die Einhaltung der Mindestabstände muss im Vorfeld der Bebauung von geeigneten Sachverständigen gutachterlich festgestellt werden.

4. Anlagen

3.1 Lageplan zur Satzung in der Fassung vom 17.10.2022

3.2 Begründung in der Fassung vom 17.10.2022

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Attenweiler, den

.....
Roland Grootherder, Bürgermeister

Begründung

zur Ergänzungssatzung „Bahnhofstraße“ in Attenweiler

INHALT:

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

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.070 m² mit Teilflächen der Flurstücke Nr. 108 und 148/1.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch Teilflächen des Flurstückes Nr. 148/1 sowie durch das Wohngrundstück, Flurstück Nr. 148/2,
Im Osten durch den Graben, Flurstück Nr. 143/3,
Im Süden durch den Unteren Weiher, Flurstück Nr. 107 und durch eine Teilfläche von Flurstück Nr. 108.
Im Westen durch die Bahnhofstraße, Flurstück Nr. 153.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Attenweiler, direkt am Unteren Weiher. Es schließt im Norden an den bestehenden Siedlungsrand an und grenzt östlich an die Bahnhofstraße.

Gegenwärtig wird die Fläche als Garten- und Grünfläche genutzt.

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

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Privatbesitz.

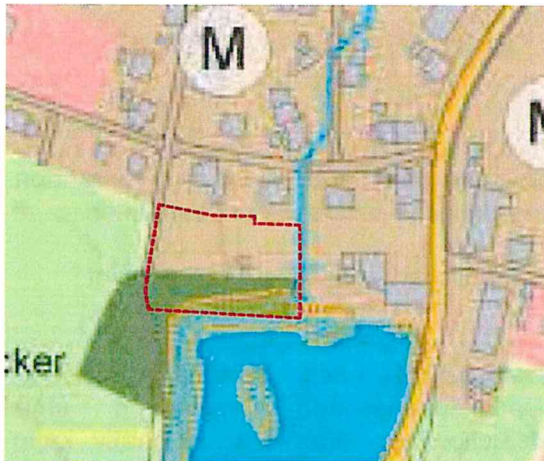


Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Ergänzungsflächen liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG



Der sich in der Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan 2035 (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Biberach stellt innerhalb der Plangebietes „Gemischte Baufläche“ und gem. § 25 Naturschutzgesetz „Geschützter Grünbestand – Baumgruppen“ dar.

Der Nordteil des geschützten Biotops wurde 2019 vom Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde zur Rodung freigegeben.

Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen einer Berichtigung an die geplante Nutzung angepasst werden.

Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

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

Der südwestliche Ortsrand von Attenweiler ist überwiegend geprägt durch Wohngebäude. Von den Grundstückseigentümern der Flurstückes Nr. 148/1 und 108 wurde an die Gemeinde der Wunsch herangetragen, die südlich angrenzenden, im Außenbereich liegenden Grundstücksflächen, für Wohnzwecke nutzbar zu machen. Hier sollen Ein- oder Zwei-Familienhäuser in zwei-geschossiger Bauweise errichtet werden.

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

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

Planungsziel

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

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

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Westen von der Bahnhofstraße aus.

Mit der Gemeinde wurde vereinbart, dass der Eigentümer des Flurstückes Nr. 108 (Bauplatz Nr. 3) einen befestigten Kiesweg bis zu seinem Baufenster 3 anlegen muss, zum Wenden ist in der Einfahrt ausreichend Platz.

6.2 Ver- und Entsorgung

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

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im modifizierten Mischsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das von den Dachflächen und Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Alternativ kann eine separate Regenwasser-Rückhaltefläche erstellen und/oder eine geeignete Zisternenanlage errichtet werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

6.3 Landwirtschaft

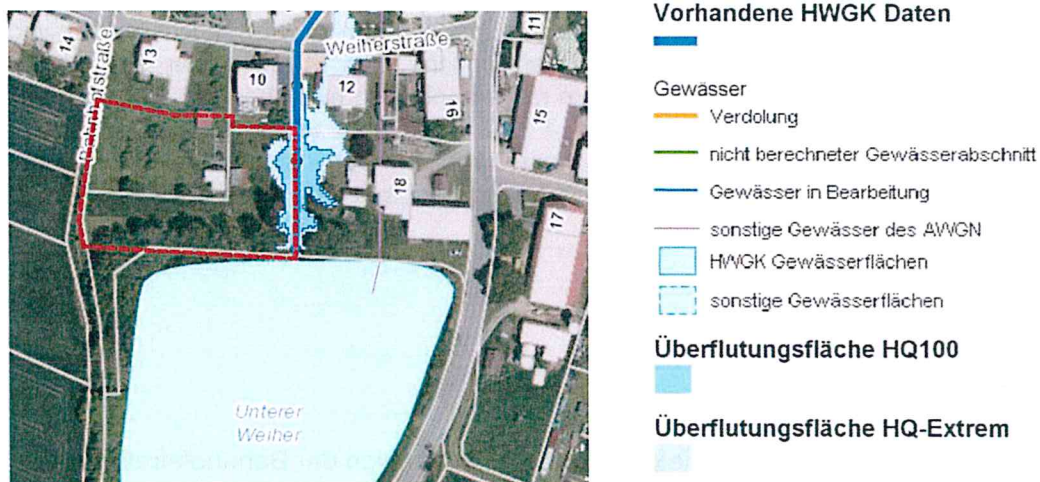
Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe soll durch Ergänzungssatzungen nicht beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Fall werden die Flächen im Plangebiet nicht landwirtschaftlich genutzt.

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

6.4 Hochwasser

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegen Teilbereiche im Osten, am vorhandenen Graben, innerhalb der Abgrenzung eines Überschwemmungsgebietes bei HQ100, als auch innerhalb der Abgrenzung bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem).

In Gebieten, die erst bei einem HQextrem überschwemmt werden, ist das Bauen grundsätzlich möglich. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.



7. ATTLASTEN

Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

8. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

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

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

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

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die umgebende Siedlungsstruktur ist geprägt durch überwiegend Wohnbebauung. Die mit der Ergänzungssatzung vorbereitete bauliche Nutzung ist aufgrund des geringen Umfangs nicht in der Lage einen eigenständigen Gebietscharakter zu entfalten.

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

Maß der baulichen Nutzung

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

Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Ausnahme: Innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz

Im Bereich des Gewässerrandstreifens sind **Bepflanzungsmaßnahmen** vorgesehen.

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

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist auf den Grundstücken nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen auf den Grundstücken zu versickern bzw. geplanten Regenwasserrückhaltebereichen oder RW-Zisternen zuzuführen.

Nachrichtliche Übernahme

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegen Teile des Planbereichs innerhalb der Abgrenzung eines Überschwemmungsgebietes bei HQ100 sowie innerhalb der Abgrenzung bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem). Diese Abgrenzungen wurden nachrichtlich übernommen.

Darüber hinaus wurde ebenfalls der erforderliche 5m breite Gewässerrandstreifen nachrichtlich festgesetzt.

8.2 Örtliche Bauvorschriften

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

9. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE

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

9.1 Artenschutz

(siehe Anlage: Relevanzprüfung, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 29.03.2021)

FAZIT

Im Vorhabensgebiet könnten aufgrund des Strukturreichtums einige der im ZAK-Bericht aufgeführten Vogelarten geeignete Brut- und Nahrungshabitate finden. Weiterhin bietet das Vorhabensgebiet potentiellen Lebensraum für mehrere Fledermausarten.

Daher ist eine Kartierung von Brutvögeln, sowie eine Baumhöhlen- und Gebäudekontrolle in

Bezug auf Fledermäuse notwendig, sowie die Ausarbeitung eines Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Falls geeignete Quartiere für Fledermäuse oder Fledermausspuren im Vorhabensgebiet gefunden werden, muss eine Fledermauskartierung, bestehend aus Transsektbegängen und stationären Erfassungsgeräten, durchgeführt werden.

Die Kartierungen sowie die Ausarbeitung des Fachbeitrags sind notwendig, um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs 5 BNatschG durch das geplante Bauvorhaben ausschließen zu können.

9.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

(siehe Anlage: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 13.10.2022)

Die Gemeinde Attenweiler plant im Südwesten des Ortsteils Attenweiler die Ausweisung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße“. Insgesamt umfasst das Vorhaben eine Fläche von ca. 0,3 ha und wird nach Süden vom Unteren Weiher begrenzt.

Für die Fläche sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen. Die Fläche besteht aus Gartenflächen mit Gartenhütten und einem kleinen Bestand an niedrigstämmigen Obstbäumen.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind im Bundesnaturschutzgesetz in § 44 Abs. 1 BNatSchG gefasst. Diese Verbote wurden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen.

Im Rahmen der saP müssen die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 der VS-RL berücksichtigt werden. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Biberach (UNB) wurden zur artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vorhabens auf der Basis einer Abfrage des Ziel-Arten-Konzepts (ZAK) Kartierungen für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Weiterhin wurde während der Kartierungen für die Artengruppe Vögel auf möglicherweise vorkommende Reptilien geachtet.

Das Untersuchungsgebiet wurde tierartenspezifisch festgelegt und im Zuge der Kartierungen vor Ort angepasst. Der angegebene Suchraum wurde ggf. erweitert.

Folgende Schritte wurden bei der weitergehenden Prüfung der nach der Vorprüfung verbleibenden, potentiell betroffenen Arten durchgeführt:

- Ermittlung und Darstellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten), die durch das Vorhaben erfüllt werden können.
- Prüfung, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 BNatSchG gegeben sind, falls ein Verbotstatbestand erfüllt ist.

9.3 Eingriffsreglung

(siehe Anlage: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach § 1a BauGB, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 13.10.2022)

Zusammenfassend aus der Bilanzierung ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von - **20.755 Ökopunkte**

Wie aus der zusammenfassenden Bilanzierung ersichtlich wird, ist ein externer Ausgleich für die Bebauung notwendig. Die entstehende Versiegelung kann nicht vollständig durch Maßnahmen auf dem Grundstück (z. B. Hecken-, Baumpflanzung) ausgeglichen werden.

Hiervon sind nach Größe der Bauplätze

- 39 % dem Bauplatz 1
- 32 % dem Bauplatz 2
- 29 % dem Bauplatz 3 zuzuordnen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme A1: Streuobstwiese bei Eberhardzell

Auf dem Flurstück 328 auf der Gemarkung Mühlhausen werden auf einem bisher extensiv bewirtschafteten Grünland (2 – 3malige Mahd) auf einer Fläche von 1.505 m² Obstbaumhochstämme regionaltypischer, alter Sorten gepflanzt (s. Pflanzliste in Kap. 7 und Abb. 8). Der Pflanzabstand beträgt hierbei 10 m. Die Bewirtschaftung der Wiese soll beibehalten werden. Durch die Pflanzung der Obstbäume erfolgt eine Aufwertung der extensiven Wiese um 4 Ökopunkte/m², damit werden so 6.020 Ökopunkte generiert (s. Tab. 3). Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung (Kap. 7.2 und 7.3) sind zu beachten.

Die Maßnahme ist mit Beginn der Erschließung umzusetzen.



Ausgleichsmaßnahme A1

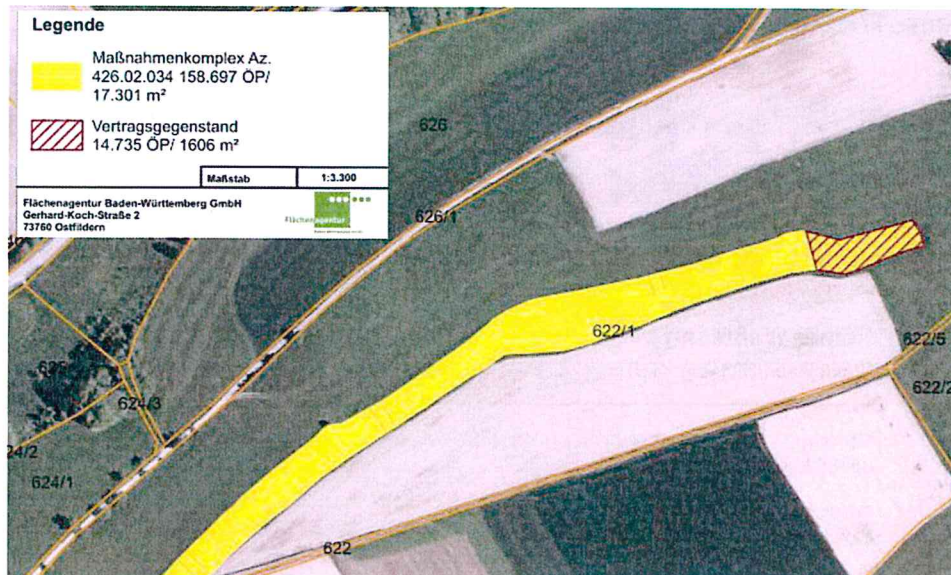
Weiterer Ausgleich

Der weitere fehlende Ausgleich wird über die Flächenagentur Baden-Württemberg bereitgestellt.

Maßnahme A2: Entwicklung einer Magerwiese mit Hecken auf Gemarkung Ellwangen

Das Ausgleichsguthaben der Maßnahme A2 wird durch den Erwerb von Ökopunkten über die Flächenagentur gestellt. Die Maßnahme liegt auf einer landwirtschaftlichen Fläche, auf Flst. 622/1 auf der Gemarkung Ellwangen bei Rot an der Rot. Die Flächengröße beträgt ca. 1,7 ha.

Im Rahmen der Maßnahme wird seit dem 27.03.2019 eine bisherige Intensiv-Jungviehweide in eine artenreiche Magerwiese umgewandelt. Das extensiv genutzte, artenreiche Grünland stellt ein geeignetes Habitat und eine Nahrungsquelle für zahlreichen Arten dar. Die Magerwiese wird durch die Anlage mehrerer Feldhecken gegliedert und abschnittsweise bewirtschaftet, um einen großen Strukturreichtum zu schaffen. Die dornigen Hecken dienen Arten, wie beispielsweise dem Neuntöter, als Lebensraum und Fortpflanzungsstätte und stehen im räumlichen Verbund zu Feldgehölzen in der umgebenden Landschaft. Bei der Maßnahme werden insgesamt 158.697 Ökopunkte generiert, davon werden die noch benötigten 14.735 Ökopunkte gekauft (siehe Abbildung 9 und Anlage 1).



Ausgleichsmaßnahme A2

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

Am 07.04.2021 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Bahnhofstraße“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 26.04.2021 bis 26.05.2021 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 02.02.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung einen Änderungsbeschluss zur Umwandlung des Bebauungsplanverfahrens in ein Verfahren zu einer Ergänzungssatzung gefasst. Der Entwurf zur Ergänzungssatzung „Bahnhofstraße“ in Attenweiler wurde gebilligt und der Auslegungsbeschluss gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am lag die Ergänzungssatzung vom 21.02.2022 bis 25.03.2022 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

11. ANLAGEN

- **Relevanzprüfung**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 29.03.2021
- **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 13.10.2022
- **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz** nach § 1a BauGB, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 13.10.2022

Plan aufgestellt am: 17.10.2022

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

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

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

Langenargen, den

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Attenweiler, den

.....
Roland Grootherder, Bürgermeister