

Gemeinde Waldburg Außenbereichssatzung "Schafmaier"

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 25.05.2020 Büro Sieber, Lindau (B)/Weingarten
21.09.2020

1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

- 1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.06.2020 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 25.05.2020 bis zum 20.07.2020 aufgefordert.
- 1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:
- Landratsamt Ravensburg, Kreisbrandmeister (keine Stellungnahme)
 - NetCom BW GmbH, Ellwangen (Jagst) (keine Stellungnahme)
 - Veolia Umweltservice Süd GmbH & Co. KG, Bad Waldsee (keine Stellungnahme)
 - Zweckverband Breitbandversorgung im Landkreis Ravensburg, Fronreute (keine Stellungnahme)
 - Gemeinde Bodnegg (keine Stellungnahme)
 - Gemeinde Schlier (keine Stellungnahme)
 - Gemeindeverwaltungsverband Gullen (keine Stellungnahme)
 - Landratsamt Ravensburg, Oberflächengewässer (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Landratsamt Ravensburg, Grundwasser/Wasserversorgung (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Landratsamt Ravensburg, Kommunales Abwasser (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Abwasserzweckverband Vogt (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Vodafone BW GmbH, Kassel (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Gemeinde Amtzell (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Gemeinde Grünkraut (Stellungnahme ohne Anregung)

- Gemeinde Vogt (Stellungnahme ohne Anregung)

1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

<p>1.3.1</p>	<p>Regierungspräsidium Tübingen</p> <p>Stellungnahme vom 13.07.2020:</p>	<p>I. Raumordnung</p> <p>Die Gemeinde Waldburg beabsichtigt, südlich der L 324 auf einer Fläche von ca. 1,04 ha eine Außenbereichssatzung aufzustellen, um "vereinfachte Bedingungen für bauliche Erweiterungen" zu schaffen. Allgemeine Zielsetzung der Planung sei es, "im gewachsenen Siedlungsbereich "Schafmaier" die Voraussetzungen für eine behutsame bauliche Entwicklung zu schaffen und damit eine städtebaulich geordnete Nutzung im Außenbereich zu ermöglichen".</p> <p>Das Vorhabengebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und liegt vollständig im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt".</p> <p>Gem. § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den Voraussetzungen der Aufstellung der Außenbereichssatzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Siedlung Schafmaier sind derzeit fünf Wohngebäude sowie ein Betriebsgebäude vorhanden. Die Voraussetzung einer Wohnbebauung von einigem Gewicht wird somit als erfüllt angesehen. Landwirtschaftliche Hofstellen sind, bis auf eine Hofstelle, in diesem Bereich nicht mehr anzutreffen. Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung ist im Gebiet Schafmaier nicht mehr gegeben. Die Wohnnutzung stellt die dominante Nutzungsform dar.</p> <p>In einem Ortstermin mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde am 09.09.2020 wurde erörtert wie der Geltungsbereich zu ändern ist, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und damit einen Widerspruch mit der LSG-VO zu vermeiden. Die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 956 und 958/2 sollen nicht mehr Teil der Planung sein. Der Geltungsbereich des Plangebiets wird so verkleinert, dass dieser nur noch Bestandsbebauung beinhaltet. Die Satzung wird nur die bestehende Siedlungsstruktur umfassen und sich nicht auf unbebaute Grundstücke erstrecken.</p> <p>Der Plan wird entsprechend geändert.</p>
--------------	---	--	---

<p>Es erscheint bereits fraglich, ob vorliegend die Voraussetzung einer "Wohnbebauung von einigem Gewicht" erfüllt ist.</p> <p>Im Übrigen stehen einer weiteren (im Außenbereich eigentlich unzulässigen) baulichen Entwicklung im vorgesehenen Satzungsgebiet (andere) öffentliche Belange entgegen.</p> <p>Nach den Festlegungen im rechtsverbindlichen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996) ist der gesamte Geltungsbereich der geplanten Außenbereichssatzung von einem "Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege" - Nr. 23 (Moorgebiet und Hügelland südlich Waldburg) - überlagert, der grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist (Plansatz 3.3.2 (Z)).</p>	
<p>Zudem stellt das Gebiet "Schafmaier" entgegen den Ausführungen in den Planungsunterlagen keine "charakteristische Streusiedlung" dar, sondern fügt sich mit der althergebrachten bäuerlichen Kulturlandschaft zu einem einzigartigen schützenswerten Landschaftsbild. Diesem Umstand hat die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg durch die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" Rechnung getragen und eine nachteilige Änderung dieses Landschaftsbildes verboten (vgl. § 5 Abs. 4 der Schutzgebietsverordnung vom 01.12.1995).</p> <p>Wir verweisen diesbezüglich auch auf die Stellungnahme des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 04.07.2020.</p> <p>Vor diesem Hintergrund bestehen aus Sicht der Raumordnung erhebliche Bedenken gegen den vorgelegten Satzungsentwurf.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur charakteristischen Streusiedlung sowie zum schützenswerten Landschaftsbild wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Siedlung Schafmaier handelt es sich um einen Weiler, der sich um landwirtschaftliche Hofstellen herum gebildet hat. Schafmaier ist charakterisiert durch eine lockere Bauungsstruktur. Derzeit sind fünf Wohngebäude sowie ein Betriebsgebäude vorhanden. Neben Wohnbebauung, die inzwischen die dominante Nutzungsform darstellt, befindet sich in der Siedlung ein ehemaliges Backhaus. Die Beschaffenheit der Siedlungsstruktur kommt der einer Streusiedlung gleich.</p> <p>In einem Ortstermin mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde am 09.09.2020 wurde erörtert wie der Geltungsbereich zu ändern ist, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und damit einen Widerspruch mit der LSG-VO zu vermeiden. Die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 956 und</p>

	<p>958/2 sollen nicht mehr Teil der Planung sein. Der Geltungsbereich des Plan- gebiets wird so verkleinert, dass dieser nur noch Bestandsbebauung beinhaltet. Die Satzung wird nur die bestehende Siedlungsstruktur umfassen und sich nicht auf unbebaute Grundstücke erstrecken. Durch den verkleinerten Geltungs- bereich und die Tatsache, dass nur Bestandsbebauung betroffen ist, wird ge- währleistet, dass sich die Planung in das Ortsbild einfügt und keine nachteilige Änderung des Landschaftsbildes entsteht.</p> <p>Der Plan wird entsprechend geändert.</p>
<p>II. Landwirtschaft</p> <p>Grundsätzlich wird aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht die Ergänzung des Außenbereichs um nicht privile- gierte Wohnbebauung kritisch gesehen, da diese die Entwick- lungsmöglichkeiten im Außenbereich befindlicher landwirtschaftlicher Hof- stellen nachhaltig einschränken kann. Dies gilt umso mehr in Regio- nen, die aufgrund ihrer Agrarstruktur für eine intensive Tierhaltung besonders geeignet sind, und in welchen aufgrund einer anhaltenden Siedlungsentwicklung und übergeordneter Schutzziele (Naturschutz- flächen, FFH-Gebiete u.a.m.) entwicklungsfähige Standorte zuneh- mend seltener werden. Für den Landkreis Ravensburg, welcher der viehstärkste Kreis in Baden-Württemberg ist, ist eine entsprechende Entwicklung bereits zu beobachten, und sollte aus regional überge- ordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht durch die gezielte Ermögli- chung von Wohnbebauung im Außenbereich nicht zusätzlich er- schwert werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur landwirtschaftlichen Entwicklung im Außenbereich wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Siedlung Schafmaier sind derzeit fünf Wohngebäude sowie ein Betriebs- gebäude vorhanden. Landwirtschaftliche Hofstellen sind, bis auf eine Hofstelle, in diesem Bereich nicht mehr anzutreffen. Eine überwiegende landwirtschaftli- che Prägung ist im Gebiet Schafmaier nicht mehr gegeben. Die Wohnnutzung stellt die dominante Nutzungsform dar.</p> <p>In einem Ortstermin mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde am 09.09.2020 wurde erörtert wie der Geltungsbereich zu ändern ist, um eine Be- einträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und damit einen Widerspruch mit der LSG-VO zu vermeiden. Die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 956 und 958/2 sollen nicht mehr Teil der Planung sein. Der Geltungsbereich des Plan- gebiets wird so verkleinert, dass dieser nur noch Bestandsbebauung beinhaltet. Die Satzung wird nur die bestehende Siedlungsstruktur umfassen und sich nicht auf unbebaute Grundstücke erstrecken.</p>

	Der Plan wird entsprechend geändert.
<p>Grundsätzlich ist der Außenbereich von Bebauung freizuhalten, wobei regelmäßig Vorhaben zugelassen werden können, die landwirtschaftlichen Betrieben dienen, so dass der Außenbereich für die Entwicklung landwirtschaftlicher Vorhaben prädestiniert ist, und diese Vorhaben aufgrund der regelmäßig mit ihnen verbundenen Emissionen (vornehmlich Gerüche, Lärm, Stäube) an anderer Stelle nicht realisiert werden können. Dementsprechend ist der Außenbereich als potentieller Entwicklungsstandort für landwirtschaftliche Vorhaben anzusehen und zu erhalten. Entwicklungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Vorhaben, die erhöhte Emissionen nach sich ziehen, müssen nicht zwingend mit der Ausdehnung oder Intensivierung einer bestehenden Tierhaltung einhergehen. Vielfach können auch Maßnahmen zur Anpassung an erhöhte Anforderungen hinsichtlich einer artgerechten Tierhaltung erhöhte Emissionen verursachen (Ausläufe, Laufhöfe), und aufgrund veränderter gesetzlicher und gesellschaftlicher Rahmenbedingungen für den Fortbestand landwirtschaftlicher Nutzungen künftig erforderlich werden. Dementsprechend bestehen aus regional übergeordneter landwirtschaftlich fachlicher Sicht grundsätzliche Bedenken gegenüber der geplanten Außenbereichssatzung, da diese in ihrem Geltungsbereich zusätzliche Wohnbebauung ermöglichen soll, welche die Eignung des Weilers als Entwicklungsstandort für landwirtschaftliche Vorhaben ggfs. einschränkt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum Außenbereich als potentieller Entwicklungsstandort für die Landwirtschaft wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Eignung des Weilers als Entwicklungsstandort für landwirtschaftliche Vorhaben soll nicht weiter eingeschränkt werden. In einem Ortstermin mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde am 09.09.2020 wurde erörtert wie der Geltungsbereich zu ändern ist, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und damit einen Widerspruch mit der LSG-VO zu vermeiden. Die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 956 und 958/2 sollen nicht mehr Teil der Planung sein. Der Geltungsbereich des Plangebiets wird so verkleinert, dass dieser nur noch Bestandsbebauung beinhaltet. Die Satzung wird nur die bestehende Siedlungsstruktur umfassen und sich nicht auf unbebaute Grundstücke erstrecken. Somit wird die landwirtschaftliche Nutzung nicht weiter eingeschränkt.</p> <p>Der Plan wird entsprechend geändert.</p>
<p>Dementsprechend ist unserer Auffassung nach zunächst zu prüfen, welche Emissionen aus den bereits bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen auf potentielle Wohnnutzungen aktuell einwirken, und</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu den Emissionswerten wird zur Kenntnis genommen.</p>

welche Emissionswerte bei einer Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Hofstellen zu erwarten sind.

Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung schafft kein Baurecht. Die immissionsschutzrechtliche Prüfung kann erst auf Baugenehmigungsebene erfolgen.

Vorab ist nachfolgend als Grob-Abschätzung eine Emissionsberechnung nach VDI 3894 GERDA IV.2 des Landratsamtes beigefügt.





Ein Großteil des Geltungsbereichs ist grundsätzlich baulich nutzbar. Die Belange des Immissionsschutzes stehen nicht entgegen.

Es erfolgt keine Planänderung.

Bei der Abschätzung der Entwicklungsmöglichkeiten für die landwirtschaftlichen Standorte ist zu berücksichtigen, dass auch künftige Wohnnutzungen als Wohnhäuser im Außenbereich zu beurteilen sind, somit sind dort Geruchsimmissionswerte von mind. 25% zumutbar. Eine entsprechende Untersuchung ist unserer Auffassung nach bereits

Abwägung/Beschluss:

Die Ausführungen zu den Geruchsimmissionen sowie den Entwicklungsmöglichkeiten für die landwirtschaftlichen Betriebe werden zur Kenntnis genommen.

<p>im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung durchzuführen, damit Immissionsschwerpunkte lokalisiert werden, und eine Abschätzung der weiteren Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden und genehmigten land-wirtschaftlichen Nutzungen erfolgen kann.</p>	<p>Durch die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wird lediglich geregelt, dass Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Andere öffentliche Belange, wie z. B. solche der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse können jedoch nach den Umständen des Einzelfalls dazu führen, dass das Bauvorhaben trotz einer derartigen Satzung unzulässig ist. Daher sollte jedes Vorhaben im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung im Einzelfall geprüft werden, da eine pauschale Aussage über z.B. Immissionsschwerpunkte eine Momentaufnahme und nicht den Zustand bzw. das Entwicklungspotenzial zum Zeitpunkt des Vorhabens darstellen. Diese Prüfung ist jedoch nicht Bestandteil einer Außenbereichssatzung und kann erst auf Baugenehmigungsebene erfolgen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>III. Straßenwesen</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1. Art der Vorgabe</p> <p>Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Bundes- und Landesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den Anbauverboten an Bundes- und Landesstraßen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Teil des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung verläuft in weniger als 20 m Abstand vom Fahrbahnrand der L 324. In diesem Bereich sind bauliche Anlagen bereits durch die Vorgabe des Straßengesetzes ausgeschlossen. Da durch die Satzung kein Baurecht geschaffen wird, verlagert sich die Prüfung auf die Baugenehmigungsebene. Die Straßenbauverwaltung wird im regulären Baugenehmigungsverfahren beteiligt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>tung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.</p>	
<p>1.2. Rechtsgrundlage § 22 Abs. 1 u. 2 StrG</p> <p>1.3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>So wie in § 22 Abs. 1 StrG in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden.</p> <p>Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Abs. 1 StrG ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 6 StrG, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194-197).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zu den Ausnahmen von Anbauverboten werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p> <p>Ausbauabsichten der L 324 bestehen derzeit nicht.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage und Hinweise zum Vollzug.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt, demnach sind bei der weiteren Planung die straßenrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen und in die Satzung mit aufzunehmen.</p> <p>Neue Anschlüsse kommunaler Straßen sowie unmittelbare Zufahrten sind nicht zulässig.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zu neuen Anschlüssen kommunaler Straßen, die nicht zulässig sind, wird in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes darf nur über den bestehenden Straßenanschluss (Flst. 952) an die L 324 erfolgen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwieweit ein verkehrsgerechter Ausbau der Einmündung erforderlich wird.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zur äußeren verkehrlichen Erschließung wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Prüfung eines verkehrsgerechten Ausbaus erfolgt auf Baugenehmigungsebene.</p> <p>In einem Ortstermin mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde am 09.09.2020 wurde erörtert wie der Geltungsbereich zu ändern ist, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und damit einen Widerspruch mit der LSG-VO zu vermeiden. Die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 956 und 958/2 sollen nicht mehr Teil der Planung sein. Der Geltungsbereich des Plangebiets wird so verkleinert, dass dieser nur noch Bestandsbebauung beinhaltet. Die Satzung wird nur die bestehende Siedlungsstruktur umfassen und sich nicht auf unbebaute Grundstücke erstrecken. Aus diesem Grund ist von einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrs ist nicht auszugehen.</p> <p>Der Plan wird entsprechend geändert.</p>

		Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		IV. Naturschutz Keine Belange der höheren Naturschutzbehörde betroffen.	Abwägung/Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.2	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Stellungnahme vom 08.07.2020:	1. Bau- und Kunstdenkmalpflege: In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu den Belangen der Bau- und Kunstdenkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
		2. Archäologische Denkmalpflege: Das Planungsgebiet liegt im archäologischen Prüffallgebiet der mittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Siedlung Schafmaier (Schafhofen). Wie die Überlagerung mit der Urkarte zeigt, wies z. B. das heute unbebaute Grundstück Flst.nr. 966 im 19. Jahrhundert eine Bebauung auf. Die ältere Bebauung kann, muss sich also aber nicht auf die heute überbauten Flächen beschränkt haben. In bisher unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen können sich im Boden mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsstrukturen erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gemäß §2 DSchG handelt und deren undokumentierte Zerstörung nach §8 DSchG unzulässig wäre.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu den Belangen der Archäologische Denkmalpflege zu den mittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Siedlungsstrukturen sowie zur denkmalrechtlich Genehmigung für Erdbauarbeiten werden als Hinweis aufgenommen. Bei der Neuerrichtung von Wohnhäusern auf den Grundstücken, muss, trotz bereits vorhandener Bebauung, auf die Einhaltung der Belange der Archäologische Denkmalpflege geachtet werden. Eine denkmalrechtlich Genehmigung kann jedoch erst auf Baugenehmigungsebene erfolgen. Ein entsprechender Hinweis wird gesondert in die Satzung aufgenommen.

		Für Maßnahmen, die mit Erdbauarbeiten verbunden sind (z. B. für Keller, Fundamente, Bodenplatten, Leitungsgräben, Planierungsmaßnahmen) ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese kann denkmalfachliche Auflagen enthalten, die von Art und Umfang der Erdbauarbeiten abhängen.	
1.3.3	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg Stellungnahme vom 04.07.2020:	Der o. g. Planung stehen bezüglich der regionalen Freiraumstruktur zu beachtende Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, § 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG entgegen: entsprechend dem rechtskräftigen Regionalplan (1996) ist der geplante Geltungsbereich des o. g. Vorhabens vollständig vom "Schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege" Nr. 23 (Moorgebiet und Hügelland südlich Waldburg) überlagert und als Vorranggebiete grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Die Neuerrichtung eines Wohnhauses zählt nicht zu den privilegierten Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu den Zielen der Raumordnung sowie zur regionalen Freiraumstruktur wird zur Kenntnis genommen. In einem Ortstermin mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde am 09.09.2020 wurde erörtert wie der Geltungsbereich zu ändern ist, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und damit einen Widerspruch mit der LSG-VO zu vermeiden. Die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 956 und 958/2 sollen nicht mehr Teil der Planung sein. Der Geltungsbereich des Plangebiets wird so verkleinert, dass dieser nur noch Bestandsbebauung beinhaltet. Die Satzung wird nur die bestehende Siedlungsstruktur umfassen und sich nicht auf unbebaute Grundstücke erstrecken. Da in Folge des verkleinerten Geltungsbereichs nur bereits bebaute Grundstücke erneut bebaut werden dürfen, findet keine Verschlechterung statt. Der Plan wird entsprechend geändert.
		Das Planungsinstrument der Außenbereichssatzungen kann zur Realisierung des o. g. Vorhabens nicht angewendet werden. Die Außenbereichssatzung wurde für eng umgrenzte und bereits vorhandene zusammenhängende Gebäudegruppen entwickelt, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind. Schafmaier, sowie auch das we-	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum Planungsinstrument der Außenbereichssatzung wird zur Kenntnis genommen. In der Siedlung Schafmaier sind derzeit fünf Wohngebäude sowie ein Betriebsgebäude vorhanden. Landwirtschaftliche Hofstellen sind, bis auf eine Hofstelle,

<p>nig südlicher liegende ebenfalls als geographisch getrennter Ort zählende Maiertal, ist eine reine Hofstelle ohne weitere Wohnbebauung. Wohnhäuser der Landwirte werden den Gehöften zugeordnet.</p>	<p>in diesem Bereich nicht mehr anzutreffen. Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung ist im Gebiet Schafmaier nicht mehr gegeben. Die Wohnnutzung stellt die dominante Nutzungsform dar. Eine zusammenhängende Gebäudegruppe, die nicht landwirtschaftlich geprägt ist, ist in Schafmaier somit gegeben.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Den Äußerungen im Entwurf der Außenbereichssatzung Schafmaier in der Begründung zur Erfordernis der Planung (S.12), durch die beabsichtigte Außenbereichssatzung würde "eine städtebaulich geordnete Nutzung des Siedlungsbereiches im Außenbereich ermöglicht" sowie der bisherige Charakter des Weilers Schafmaier sei eine "charakteristische Streusiedlung" (S.15) kann nicht gefolgt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur städtebaulich geordneten Nutzung des Siedlungsbereiches sowie zur charakteristischen Streusiedlung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Siedlung Schafmaier handelt es sich um einen Weiler, der sich um landwirtschaftliche Hofstellen herum gebildet hat. Schafmaier ist charakterisiert durch eine lockere Bauungsstruktur. Derzeit sind fünf Wohngebäude sowie ein Betriebsgebäude vorhanden. Neben Wohnbebauung, die inzwischen die dominante Nutzungsform darstellt, befindet sich in der Siedlung ein ehemaliges Backhaus. Die Beschaffenheit der Siedlungsstruktur kommt der einer Streusiedlung gleich.</p> <p>In einem Ortstermin mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde am 09.09.2020 wurde erörtert wie der Geltungsbereich zu ändern ist, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und damit einen Widerspruch mit der LSG-VO zu vermeiden. Die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 956 und 958/2 sollen nicht mehr Teil der Planung sein. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird so verkleinert, dass dieser nur noch Bestandsbebauung beinhaltet. Die Satzung wird nur die bestehende Siedlungsstruktur umfassen und sich nicht auf unbebaute Grundstücke erstrecken. Durch den verkleinerten Geltungsbereich und die Tatsache, dass nur bereits bebaute Grundstücke betroffen sind,</p>

			<p>wird die Aussage zur Ermöglichung einer städtebaulich geordneten Nutzung hinfällig und aus der Begründung entfernt.</p> <p>Der Plan wird entsprechend geändert.</p>
		<p>Das Gebiet bei Schafmaier ist durch eine glazial geprägte Morphologie kleinräumig sehr unruhig und ergibt zusammen mit der althergebrachten bäuerlichen Kulturlandschaft ein einzigartiges schützenswertes Landschaftsbild. Die Untere Naturschutzbehörde (LRA Ravensburg) hat dem durch die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" Rechnung getragen und eine nachteilige Änderung dieses Landschaftsbildes untersagt (§ 5 Abs. 4 der Verordnung vom 01. 12. 1995).</p> <p>Der Regionalverband Bodensee - Oberschwaben kann der Außenbereichssatzung "Schafmaier" deshalb nicht zustimmen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum schützenswerten Landschaftsbild sowie zum Landschaftsschutzgebiet wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Siedlung Schafmaier sind derzeit fünf Wohngebäude sowie ein Betriebsgebäude vorhanden. Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung ist im Gebiet Schafmaier nicht mehr gegeben.</p> <p>In einem Ortstermin mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde am 09.09.2020 wurde erörtert wie der Geltungsbereich zu ändern ist, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und damit einen Widerspruch mit der LSG-VO zu vermeiden. Die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 956 und 958/2 sollen nicht mehr Teil der Planung sein. Der Geltungsbereich des Plangebiets wird so verkleinert, dass dieser nur noch Bestandsbebauung beinhaltet. Die Satzung wird nur die bestehende Siedlungsstruktur umfassen und sich nicht auf unbebaute Grundstücke erstrecken. Durch den verkleinerten Geltungsbereich und die Tatsache, dass nur bereits bebaute Grundstücke betroffen sind, wird gewährleistet, dass sich die Planung in das Ortsbild einfügt und keine nachteilige Änderung des Landschaftsbildes entsteht.</p> <p>Der Plan wird entsprechend geändert.</p>
1.3.4	Landratsamt Ravensburg, Naturschutz	1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, mit Rechtsgrundlage	Abwägung/Beschluss:

Stellungnahme vom
15.07.2020:

1.1 Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt", § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Außenbereichssatzung liegt im Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (LSG).

Bei Schafmaier handelt es sich um einen traditionellen, ländlich strukturierten Wohnplatz. Dieser befindet sich in einem hoch attraktiven Landschaftsraum mit extensiven Bodennutzungsformen und einer hohen Dichte naturnaher Landschaftselemente (z.B. kleingliedrigem Relief, Streuobst, extensives Grünland, Feldgehölze). Die Landschaftskulisse ist durch die vorhandene Fernsicht weithin erlebbar.

Die vorhandenen, landschaftsprägenden Obstbäume bilden einen natürlichen Bebauungsrand ohne die naturräumliche Prägung zu überformen und verschwinden zu lassen.

Die Stellungnahme zum Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" wird zur Kenntnis genommen.

Der traditionell, ländlich strukturierte Wohnplatz Schafmaier soll in seiner Landschaftskulisse nicht nachteilig verändert werden. In einem Ortstermin mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde am 09.09.2020 wurde erörtert wie der Geltungsbereich zu ändern ist, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und damit einen Widerspruch mit der LSG-VO zu vermeiden. Die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 956 und 958/2 sollen nicht mehr Teil der Planung sein. Der Geltungsbereich des Plangebiets wird so verkleinert, dass dieser nur noch Bestandsbebauung beinhaltet. Die Satzung wird nur die bestehende Siedlungsstruktur umfassen und sich nicht auf unbebaute Grundstücke erstrecken. Durch den verkleinerten Geltungsbereich und die Tatsache, dass nur bereits bebaute Grundstücke betroffen sind, wird gewährleistet, dass sich die Planung in das Ortsbild einfügt und keine nachteilige Änderung des Landschaftsbildes entsteht.

Der Plan wird entsprechend geändert.

Die Abarbeitung zum LSG vom Büro Sieber unter Pkt. 6.3.3, Seite 15, 16 ist u.E. nicht ausreichend, da auf die Wertigkeit der einbezogenen Flurstücke Nr. 956, 958/2 hinsichtlich des Schutzzwecks der LSG-VO nicht in ausreichendem Umfang eingegangen wird.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zur Abarbeitung zum LSG wird zur Kenntnis genommen.

In einem Ortstermin mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde am 09.09.2020 wurde erörtert wie der Geltungsbereich zu ändern ist, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und damit einen Widerspruch mit der LSG-VO zu vermeiden. Die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 956 und 958/2 sollen nicht mehr Teil der Planung sein. Der Geltungsbereich des Plangebiets wird so verkleinert, dass dieser nur noch Bestandsbebauung beinhaltet. Die Satzung wird nur die bestehende Siedlungsstruktur umfassen und sich

	<p>nicht auf unbebaute Grundstücke erstrecken. Da die Flst.-Nr. 956 und 958/2 nicht mehr Bestandteil der Planung sein sollen, ist auch die Wertigkeit der Flurstücke hinsichtlich des Schutzzwecks der LSG-VO für diese Planung nicht mehr von Belang.</p> <p>Der Plan wird entsprechend geändert.</p>
<p>Im Schutzzweck unter § 3 LSG-VO ist u.a. ausgeführt: "Mit der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" soll ein charakteristischer und besonders gut ausgebildeter Ausschnitt der in der Würmeiszeit angelegten glazialen Moränenlandschaft mit unruhigem Relief, bedingt durch zahlreiche Moränekuppen (End- und Grundmoräne, teilweise Drumlins) und Erosionserscheinungen, erhalten werden. Die Bewahrung des Landschaftsbildes der bäuerlichen Kulturlandschaft mit ihrer Vielzahl kulturgeprägter und natürlicher Biotope sowie die Erhaltung der Jungmoränen-Landschaft als landschaftsgeschichtlich bedeutendes Dokument ist vorrangiges Ziel der Schutzgebietsverordnung...."</p> <p>Eine Bebauung der Flurstücke 959 und 958/2 würde diesem Schutzzweck zuwiderlaufen, da dadurch nach § 5 Ziff. 1, 4, 5 LSG-VO der Naturhaushalt geschädigt, das Landschaftsbild nachteilig geändert und der Naturgenuss oder der besondere Erholungswert der Landschaft an dieser Stelle beeinträchtigt würde.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den Schutzzwecken unter § 3 LSG-VO wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Bebauung des Flurstücks 959 war nie Bestandteil der Planung und somit nicht vorgesehen. In einem Ortstermin mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde am 09.09.2020 wurde erörtert wie der Geltungsbereich zu ändern ist, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und damit einen Widerspruch mit der LSG-VO zu vermeiden. Die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 956 und 958/2 sollen nicht mehr Teil der Planung sein. Der Geltungsbereich des Plangebiets wird so verkleinert, dass dieser nur noch Bestandsbebauung beinhaltet. Die Satzung wird nur die bestehende Siedlungsstruktur umfassen und sich nicht auf unbebaute Grundstücke erstrecken. Auf Grund des nun geänderten Geltungsbereichs sieht das Landratsamt Ravensburg, Untere Naturschutzbehörde ihre Bedenken bezüglich der Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben entkräftet. Innerhalb des nun abgestimmten Geltungsbereichs sind Bauvorhaben ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes möglich.</p> <p>Der Plan wird entsprechend geändert.</p>

<p>Eine Schädigung des Naturhaushalts liegt immer dann vor, wenn in den Boden, in die Pflanzen- und Tierwelt usw. - also in die Substanz - oder das Wirkungsgefüge eingegriffen wird. Insbesondere tritt diese auch bei einer Bodenveränderung, Versiegelung, Überbauung einer Fläche ein, da diese ihre Funktionen im Ökosystem nicht mehr erfüllen kann.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Schädigung des Naturhaushalts wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Eine nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes ist gegeben, wenn dieses in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit nachteilig beeinflusst wird, indem prägende Landschaftselemente verändert oder beseitigt werden, ihre Wahrnehmbarkeit gestört wird oder neue, insbesondere technische Elemente hinzugefügt werden, die als störenden Fremdkörper erscheinen. Ursachen von Landschaftsbeeinträchtigungen können u.a. baulichen Anlagen sein.</p> <p>In der Regel sind Beeinträchtigungen/Veränderungen des Landschaftsbildes auch solche des Naturgenusses. Der Naturgenuss ist die Teilhabe der Allgemeinheit am Erlebnis der unter Schutz gestellten Natur und Landschaft. Dieser wird durch Maßnahmen beeinträchtigt, welche die durch das Zusammenspiel der landschaftlichen Gegebenheiten eines bestimmten Bereichs bewirkte Ausstrahlung auf Geist und Körper des Menschen negativ beeinflussen und so den Erlebnis- und Erholungswert des betroffenen Bereichs mindern.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur nachteiligen Veränderung des Landschaftsbildes wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Zur Herstellung der Bebaubarkeit wären erhebliche Bodenveränderungen im Bereich der Hangkante erforderlich. Das unruhige Relief, welches durch die umliegenden Moränenkuppen bedingt ist und durch</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Herstellung der Bebaubarkeit im Bereich der Hangkante wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>zahlreiche Landschaftselemente verstärkt wird, würde nachhaltig beeinträchtigt werden. Weiter würde auch die Erlebbarkeit des Zusammenspiels der zahlreichen naturnahen Landschaftselemente, wie kleingliedriges Relief, Streuobstbäume, das Naturdenkmal, die Extensivwiesen und Feldgehölze durch eine Bebauung nachhaltig gestört.</p> <p>Ein Eingriff in diese naturgewachsene und prägende Hangkante (Relief) kann grundsätzlich nicht durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden. Zudem ist die Landschaftskulisse durch die vorhandene Fernsicht an dieser Stelle weithin erlebbar.</p> <p>Die oben beschriebenen Wirkungen können auch nicht durch Auflagen und Bedingungen abgewendet werden nach § 6 Abs. 3 LSG-VO.</p> <p>Auch eine Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild ist an dieser Stelle nicht möglich, da einerseits der prägende Ausblick (Fernsicht) durch die baulichen Anlagen versperrt wird und andererseits eine pflanzliche Einbindung aufgrund Höhenunterschiede am Hang bzw. der Wuchshöhe der Pflanzen nicht die abschirmende "Wirkung" bringt.</p>	<p>In einem Ortstermin mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde am 09.09.2020 wurde erörtert wie der Geltungsbereich zu ändern ist, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und damit einen Widerspruch mit der LSG-VO zu vermeiden. Die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 956 und 958/2 sollen nicht mehr Teil der Planung sein. Der Geltungsbereich des Planungsgebiets wird so verkleinert, dass dieser nur noch Bestandsbebauung beinhaltet. Die Satzung wird nur die bestehende Siedlungsstruktur umfassen und sich nicht auf unbebaute Grundstücke erstrecken. Durch den verkleinerten Geltungsbereich und die Tatsache, dass nur Bestandsbebauung betroffen ist, wird gewährleistet, dass keine nachteilige Änderung der Landschaftskulisse entsteht.</p> <p>Der Plan wird entsprechend geändert.</p>
<p>Selbiges gilt für eine zusätzliche Bebauung auf dem Flurstück 950/2. Von einer zusätzlichen Bebauung wäre hier eine wesentlich landschaftsprägende Baumgruppe betroffen.</p> <p>Daher kann eine LSG-Erlaubnis auf den Flurstücken 956 und 958/6 und 950/2 nicht in Aussicht gestellt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Bebauung auf den Flurstücken 950/2, 956 und 958/6 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In einem Ortstermin mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde am 09.09.2020 wurde erörtert wie der Geltungsbereich zu ändern ist, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und damit einen Widerspruch mit der LSG-VO zu vermeiden. Die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 956 und</p>

	<p>958/2 sollen nicht mehr Teil der Planung sein. Der Geltungsbereich des Plan- gebiets wird so verkleinert, dass dieser nur noch Bestandsbebauung beinhaltet. Die Satzung wird nur die bestehende Siedlungsstruktur umfassen und sich nicht auf unbebaute Grundstücke erstrecken. Die Verkleinerung des Geltungs- bereichs hat außerdem zur Folge, dass die Baumgruppe auf Flurstück Nr. 950/2 nicht mehr Bestandteil der Planung ist. Flurstück Nr. 958/6 war nie Bestandteil der Planung.</p> <p>Der Plan wird entsprechend geändert.</p>
<p>1.2 Artenschutz, § 44 BNatSchG</p> <p>Grundsätzlich bleiben auch die Belange des Artenschutzes von den Regelungen der Außenbereichssatzung unberührt und sind auf der nachgeordneten Ebene konkret zu prüfen. Sofern offensichtlich ist, dass die durch die Satzung begünstigten Vorhaben bzw. neu einbezo- genen Flächen zu unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse gemäß § 44 BNatSchG führen, wäre dies bereits auf Satzungsebene zu klären.</p> <p>Es sind Aussagen zur möglichen Betroffenheit von Vögeln und Fleder- mäusen in den vorhandenen Gehölzen zu treffen.</p> <p>Der Artenschutz ist auch bei Änderungen im Bestand zu beachten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den Belangen des Artenschutzes wird in die Hinweise aufgenommen. Es ist vor einem Eingriff in Gehölze und/oder Bestandsgebäude zu prüfen, ob artenschutzrechtlich relevante Arten betroffen sein können. Zum aktuellen Zeitpunkt lässt sich nicht erkennen, dass (mit Ausnahme potenzieller Vorkommen ubiquitärer Arten) unüberwindbare artenschutzrechtliche Konflikte bestehen.</p> <p>Der Plan wird entsprechend geändert.</p>
<p>Sollte es erforderlich sein, bestehende Gebäude abzureißen/sanieren oder Gehölze zu roden, sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden Gebäuden ist zu prüfen, ob Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse und Vögel) verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Rodung von Gehölzen sowie zu Umbau- und Abriss- maßnahmen am bestehenden Gebäude wird in den Hinweisen aufgenommen.</p> <p>Der Plan wird entsprechend geändert.</p>

		Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG). Rodungsmaßnahmen sind in der Zeit vom 1.10. - 28/29.2. durchzuführen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhlen zu untersuchen, um sicherzugehen, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender Tierarten zerstört werden.	
1.3.5	Landratsamt Ravensburg, Bauleitplanung Stellungnahme vom 15.07.2020:	<p>Anregungen und Bedenken</p> <p>Grundsätzlich begründet die Außenbereichssatzung keinen Genehmigungsanspruch und die Belange des Naturschutzes, im speziellen der Gebietsschutz durch die Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG-VO) bleiben von den Regelungen der Satzung unberührt.</p> <p>Sofern allerdings offensichtlich ist, dass die durch die Satzung begünstigten Vorhaben (neu einbezogenen Flurstücke) dem Schutzzweck der LSG-VO widersprechen und eine Erlaubnis nach der LSG-VO für die durch die Satzung begünstigten Vorhaben nicht vorstellbar ist, läuft die Satzung ins Leere. Somit mangelt es an einer Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB. Die Satzung wäre dann mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar, § 35 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu begünstigten Vorhaben, die dem Schutzzweck der LSG-VO widersprechen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In einem Ortstermin mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde am 09.09.2020 wurde erörtert wie der Geltungsbereich zu ändern ist, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und damit einen Widerspruch mit der LSG-VO zu vermeiden. Die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 956 und 958/2 sollen nicht mehr Teil der Planung sein. Der Geltungsbereich des Plangebiets wird so verkleinert, dass dieser nur noch Bestandsbebauung beinhaltet. Die Satzung wird nur die bestehende Siedlungsstruktur umfassen und sich nicht auf unbebaute Grundstücke erstrecken. Die Beeinträchtigung öffentlicher Belange wird auf Baugenehmigungsebene geprüft.</p> <p>Der Plan wird entsprechend geändert.</p>
		<p>Textteil</p> <p>Nr. 2.1. Art der baulichen Nutzung:</p> <p>Nach § 2 der Satzung sind nur Gebäude zu Wohnzwecken und kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zugelassen. D.h. die Art der baulichen Nutzung ist bereits in der Satzung selbst geregelt. U.E. ist</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Stellungnahme zur Art der baulichen Nutzung wird gefolgt.</p> <p>Der Teil des Hinweises in Nr. 2.1 über die Art der baulichen Nutzung sowie die Ausführungen in Nr. 6.2.5.1 in der Begründung werden gestrichen. Die näheren Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der</p>

		<p>diese Vorschrift in Nr. 2.1 daher städtebaulich nicht erforderlich und könnte gestrichen werden.</p> <p>Das in der Begründung Nr. 6.2.5.1 aufgeführte Ziel der Regelung von überdimensionierten Glasflächen erfolgt hiermit nicht.</p>	<p>Grundstücksfläche bleiben bestehen. Der Gemeinde ist es jedoch wichtig zu verdeutlichen, dass Bauvorhaben sich in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen müssen um wesentliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Daher wird an der abgeänderten Bestimmung festgehalten.</p> <p>Die Festsetzung in 2.1 sowie die Begründung werden entsprechend geändert.</p>
1.3.6	<p>Landratsamt Ravensburg, Verkehr</p> <p>Stellungnahme vom 15.07.2020:</p>	<p>Hinweise</p> <p>Gegen die oben genannte Planung bestehen aus Sicht der unteren Straßenverkehrsbehörde, im Benehmen mit dem Polizeipräsidium Ravensburg, grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Einer Geräuschbelastung durch Verkehrslärm-Immissionen der L 324 sollte mit baulichen Maßnahmen begegnet werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verkehrslärm-Immissionen der L 324 werden im Rahmen der Außenbereichssatzung nicht betrachtet. Gegebenenfalls wird eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Baugenehmigung erforderlich. Auf die Verkehrslärm-Immissionen wird hingewiesen.</p>
1.3.7	<p>Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaft</p> <p>Stellungnahme vom 15.07.2020:</p>	<p>Die Geruchsabschätzung ist im Anhang beigefügt.</p> <p>Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung wird nicht gesehen.</p> <p>Anlage Geruchsabschätzung mit Lagepläne</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Stellungnahme zur Geruchsabschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.8	<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Reutlingen</p> <p>Stellungnahme vom 23.07.2020:</p>	<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen.</p> <p>Das Plangebiet ist von uns für aktuell komplett versorgt, das heißt:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Je nach Bedarf einzelner geplanter Bauprojekte sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zur Telekommunikationsinfrastruktur werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrens-service zu beantragen ist.</p> <p>Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrens-service oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.</p> <p>Die Kontaktdaten lauten:</p> <p>Email: Bbb-Donaueschingen@telekom.de. Tel. + 49 800 3301903 Web: https://www.telekom.de/hilfe/bauherren</p> <p>Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand) Bereich</p>	
1.3.9	<p>Netze BW GmbH Stellungnahme vom 17.06.2020:</p>	<p>Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung unterhalten bzw. planen wir keine 110-kV-Leitungsanlagen. Wir haben gegen die oben genannte Satzung grundsätzlich keine Bedenken, allerdings befinden sich im Geltungsbereich 0,4- und 20-kV-Freileitungen.</p> <p>Das bestehende 0,4-kV-Freileitungsnetz, das über das Plangebiet führt, dient zur Versorgung des Ortsnetzes und hat somit Bestand-schutz.</p> <p>Weiter besteht eine 20-kV-Hauptleitung, die zur überörtlichen Versorgung dient.</p> <p>Daher sind von unseren Freileitungen der nach DIN VDE 0210 vorgeschriebenen Schutzabstände einzuhalten.</p> <p>DIN VDE 0211/12.85 – Mindestabstände bis 1.000 V DIN VDE 0210/12.85 – Mindestabstände von 1 kV bis 45 kV</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zu Leitungsanlagen und Freileitungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung wird kein Baurecht geschaffen. Die Schutzabstände zu den Freileitungen werden auf Baugenehmigungsebene geprüft.</p> <p>Der Bitte an einer weiteren Beteiligung im Verfahren wird bei Bedarf nachgekommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		Bitte überlassen Sie uns eine Fertigung des genehmigten Bebauungsplanes für unseren Gebrauch. Abschließend bitten wir, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	
1.3.10	Technische Werke Schussental (TWS) Netz GmbH, Ravensburg Stellungnahme vom 17.07.2020:	Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Von Seiten der TWS Netz GmbH sind keine Maßnahmen derzeit geplant. Das Gebiet ist derzeit auch nicht mit Erdgas versorgt. Eine Erschließung wäre möglich, müsste allerdings von Wirtschaftlicher Seite aus noch berechnet werden. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.	Abwägung/Beschluss: Die Hinweise zu Maßnahmen im Gebiet werden zur Kenntnis genommen. Der Bitte an einer weiteren Beteiligung im Verfahren wird bei Bedarf nachgekommen. Es erfolgt keine Planänderung.

2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

2.1 Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 25.06.2020 bis 24.07.2020 mit der Entwurfsfassung vom 25.05.2020 statt.

2.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden:

Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren öffentlichen Auslegungen kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

2.2.1	Bürger 1 Stellungnahme vom 20.07.2020:	Den Entwurf der Außenbereichssatzung begrüßen wir ausdrücklich. Da der Terminus "kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe" jedoch nicht definiert ist, bitten wir Sie, § 2 der Satzung dahingehend zu	Abwägung/Beschluss:
-------	--	---	---------------------

		<p>präzisieren, dass störende Betriebe ausgeschlossen werden. Hierunter fallen vor allem solche, die zu einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen führen, z. B. Kfz-Betriebe, und/oder schädliche Emissionen freisetzen können.</p>	<p>Der Hinweis zu kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB wird geregelt, dass die Satzung auch auf Vorhaben erstreckt werden kann, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Ein Ausschluss von störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben ist nicht möglich. Da durch die Satzung kein Baurecht geschaffen wird, erfolgt die Umsetzung auf Baugenehmigungsebene. In welcher Form eine Ansiedelung von Handwerks- und Gewerbebetrieben stattfindet, kann durch Aufstellung der Satzung nicht bestimmt werden. Eventuelle Auswirkungen von schädlichen Emissionen werden auf Baugenehmigungsebene geprüft und die gesetzlichen Maßgaben berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.2.2	<p>Bürger 2 Stellungnahme vom 22.07.2020:</p>	<p>Aus unserer Sicht sind folgende Punkte in Bezug auf die Außenbereichssatzung "Schafmaier" zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Es handelt sich um ein landwirtschaftlich geprägtes Umfeld. Durch eine mögliche Wohnbebauung besteht Konfliktpotential mit der Landwirtschaft durch landwirtschaftliche Emissionen wie Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen auch am Wochenende und zu Ruhezeiten vor allem bei saisonal notwendigen Arbeiten, Geruch (Gülle) und Verkehr durch Milchtransport. 	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Ausführungen zum Konfliktpotential mit den Emissionen der Landwirtschaft werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Wohnbebauung ist im Bereich Schafmaier bereits vorhanden. Auf die Immissionen der Landwirtschaft wird hingewiesen. In einem Ortstermin mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde am 09.09.2020 wurde erörtert wie der Geltungsbereich zu ändern ist, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und damit einen Widerspruch mit der LSG-VO zu vermeiden. Die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 956 und 958/2 sollen nicht mehr Teil der Planung sein. Der Geltungsbereich des Plangebiets wird so verkleinert, dass dieser nur noch Bestandsbebauung beinhaltet. Die Satzung wird nur die bestehende Siedlungsstruktur umfassen und sich nicht auf unbebaute Grundstücke erstrecken.</p>

		Der Plan wird entsprechend geändert.
	<ul style="list-style-type: none"> – Die Straße wird in Richtung Maiertal täglich von einem Milchtankwagen befahren. Da es nur eine Zufahrt in Richtung Maiertal gibt, sind keine weiteren Möglichkeiten, besonders für den Milchtankwagen, vorhanden um nach Maiertal zu gelangen → möglicherweise problematisch bei parkenden PKW am Straßenrand (insbesondere im Winter) und Bauarbeiten. 	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Hinweis zur Befahrung der Straße durch einen Milchtankwagen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Situation parkender PKW am Straßenrand wird beobachtet und bei Bedarf entsprechende Maßnahmen ergriffen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> – In Schafmaier ist bereits ein unbewohntes Haus vorhanden. Eine Ausweitung des Geltungsbereichs auf die Flurstücke 956 und 958/2 stellt somit einen zusätzlichen Flächenverbrauch dar. 	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zur Ausweitung des Geltungsbereichs und des damit verbundenen Flächenverbrauchs werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Geltungsbereich der Satzung wird verkleinert, so dass nur noch Bestandsbebauung betroffen ist. Die Flurstücke 956 und 958/2 werden aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen.</p> <p>Der Plan wird entsprechend geändert.</p>

3 Beschlüsse zum Verfahren

- 3.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Waldburg macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 25.05.2020 zu eigen.
- 3.2 Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 28.09.2020. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum Außenbereichssatzung "Schafmaier" in der Fassung vom 28.09.2020 öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB).

Waldburg, den 14.10.2020

4 Anlagen

- 4.1 Geruchsabschätzung mit Lagepläne zur Stellungnahme vom 15.07.2020, Landratsamt Ravensburg, Landwirtschaft
- 4.2 Lageplan zur Stellungnahme vom 23.06.2020 der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Reutlingen