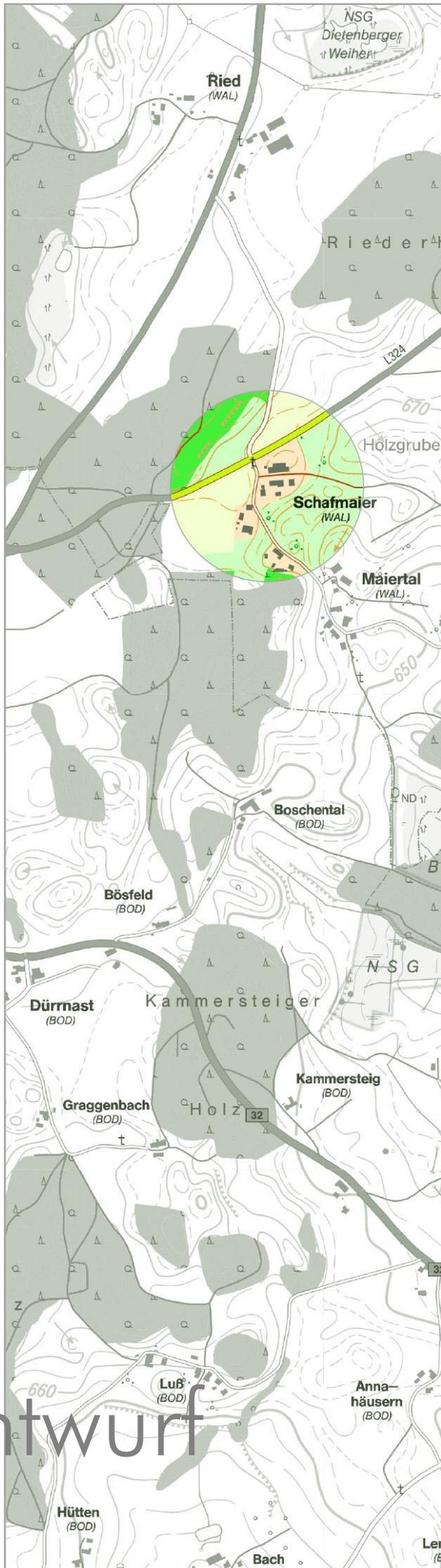


Entwurf



Gemeinde Waldburg

Außenbereichssatzung "Schafmaier"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben mit Zeichenerklärung 4
3	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 5
4	Hinweise und Zeichenerklärung 6
5	Satzung 11
6	Begründung – Städtebaulicher Teil und Abarbeitung der Umweltbelange 13
7	Begründung – Sonstiges 19
8	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 21
9	Begründung – Bilddokumentation 22
10	Verfahrensvermerke 23

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- 1.7 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597)

2

Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben mit Zeichenerklärung

- 2.1 **Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung** Innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichs-Satzung ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.
- 2.2 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 4.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2.3 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.
Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).
Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.4  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Außenbereichs-satzung "Schafmaier" der Gemeinde Waldburg
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

3.1 **Landschaftsschutzgebiet "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt"**

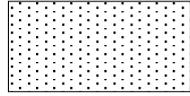
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Nr. 4.36.072). Es gilt die Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 24.10.2015.

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV)

Hinweise:

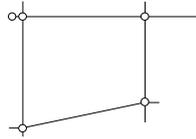
Die Grenzen der Schutzgebietszone liegen außerhalb des Planausschnittes.

4.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3

9 5 0

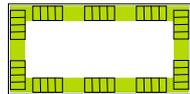
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.4



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Naturdenkmal "Eibe (Zwillingseibe) in Schafmaier" (Nr. 8436-079-2806), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

4.5



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Biotope "Ehem. Torfstich bei Schafmaier" (Waldbiotop; Nr. 2-8224-436-2652), "Gehölze im nördlichen Teil von Maiertal" (Offenlandbiotop; Nr. 1-8224-436-7612) und "Feldgehölze im südöstlichen Teil von Maiertal" (Offenlandbiotop; Nr. 1-8224-436-7613) im Sinne des § 30 BNatSchG, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

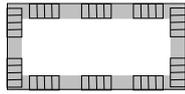
4.6



Wasserschutzzone III A und III B im Sinne des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Arnegger" (Schutzgebiets-Nr. 436115); außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung); Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 28.11.1997 sind einzuhalten.

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.7



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Naturdenkmal "Moos bei Kofeld" (Nr. 8436-079-0353), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

4.8 **Brandschutz**

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

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i.V.m sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

4.9 **Entwässerung und Versickerung**

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

Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiven) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

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

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe mind. 0,30 m, max. 0,50 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden

- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser. Zisternen können jedoch mit einem Überlauf in eine Versickerungsanlage hergestellt werden.

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

4.10 Immissionsschutz

Im Rahmen der Baugenehmigung kann eine schalltechnische Untersuchung der störenden Verkehrslärm-Immissionen der nördlich verlaufenden Landes-Straße L324 erforderlich werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen. Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche, Er-

schütterungen) sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich des Viehtriebs und des landwirtschaftlichen Verkehrs gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülleausführen zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrsilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, Umnutzung von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und sind zu tolerieren.

4.11 Artenschutz

Der Artenschutz ist auch bei Änderungen im Bestand zu beachten.

Sollte es erforderlich sein, bestehende Gebäude abzureißen, zu sanieren oder Gehölze zu roden, sind folgende Hinweise zu beachten:

Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden Gebäuden ist im Vorfeld zu prüfen, ob Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse und Vögel) verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder 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 und damit gegen die Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes verstoßen wird.

4.12 Archäologische Denkmalpflege

Das Planungsgebiet liegt im archäologischen Prüffallgebiet der mittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Siedlung Schafmaier (Schafhofen). 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.

Für Maßnahmen, die mit Erdbauarbeiten verbunden sind (z. B. für Keller, Fundamente, Bodenplatten, Leitungsräben, Planierungs-

maßnahmen) ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese kann denkmalfachliche Auflagen enthalten, die von Art und Umfang der Erdbauarbeiten abhängen.

4.13 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgößen etc.). Weder die Gemeinde Waldburg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Waldburg die Außenbereichssatzung "Schafmaier" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung "Schafmaier" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 28.09.2020.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB bleibt von der Satzung unberührt.

§ 3 Bestandteile der Satzung

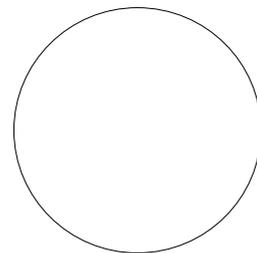
Die Außenbereichssatzung "Schafmaier" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 28.09.2020. Der Außenbereichssatzung wird die Begründung vom 28.09.2020 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§4 In-Kraft-Treten

Die Außenbereichssatzung "Schafmaier" der Gemeinde Waldburg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Waldburg, den

.....
(Michael Röger, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben**6.1.1 Zusammenfassung**

6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich liegt ca. 1,5 km südlich des Hauptortes "Waldburg" und erstreckt sich südlich der Landesstraße L324 über die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 950 (Teilfläche), 950/2 (Teilfläche), 952 (Teilfläche), 958/3 (Teilfläche), 958/5 (Teilfläche), 964, 965, 971 (Teilfläche).

6.1.1.2 Durch die Außenbereichssatzung "Schafmaier" sollen vereinfachte Bedingungen für bauliche Erweiterungen geschaffen werden.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich derzeit **fünf** Wohngebäude sowie ein Betriebsgebäude. Im Plangebiet ist somit gem. § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Das Gebiet ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt, weshalb die Voraussetzungen zum Erlass einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB gegeben sind.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Unmittelbarer Anlass zur Aufstellung der Außenbereichssatzung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage zur **Umgestaltung, Sanierung sowie Neuerrichtung der bestehenden Wohnbebauung**. Bei dem Bereich handelt es sich um einen "bebauten Bereich im Außenbereich", welcher nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Es ist bereits heute eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung in diesem Bereich wird bestimmt, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB bestimmte Belange nicht entgegen gehalten werden können. Durch die Außenbereichssatzung wird der Gemeinde Waldburg eine planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für die Genehmigungsvoraussetzung von Wohn bzw. Gewerbevorhaben im Außenbereich geschaffen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen. Als Planungsinstrument wurde der Außenbereichssatzung gegenüber dem Bebauungsplan der Vorzug gegeben, da die Vorschriften des § 35 BauGB als angemessen erachtet werden und weiterhin gelten sollen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

- 6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002).
- 6.2.3.2 Die Gemeinde Waldburg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung am 05.03.1999). Die überplanten Flächen werden hierin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB handelt. Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind gegeben. Es ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden und der Bereich ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Außenbereichssatzungen sind speziell für Bereiche anwendbar, in denen im Flächennutzungsplan keine Darstellung als Bauflächen gegeben ist. Sie ermöglichen es, sich über die Vorbehalte des § 35 Abs. 3 Ziff. 1 und 7 BauGB hinwegzusetzen.
- 6.2.3.3 Bei der Außenbereichs-Satzung "Schafmaier" handelt es sich um keinen ausgleichspflichtigen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 18 BNatSchG).
- 6.2.3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 6.2.3.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen im Rahmen einer Außenbereichssatzung zu treffen wird Gebrauch gemacht. Es findet dabei eine Konzentration auf Inhalte statt, wonach für **alle** Gebäude eine Orientierung an der Umgebungsbebauung zu erfolgen hat. Zur Erleichterung der späteren Baugenehmigungs-Verfahren wurde ein Hinweiskatalog erarbeitet und dieser Außenbereichs-Satzung angefügt.
- 6.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, im gewachsenen Siedlungsbereich "Schafmaier" die Voraussetzung für eine behutsame bauliche Entwicklung zu schaffen.
- 6.2.4.3 Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB wird die Außenbereichs-Satzung "Schafmaier" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

6.2.5 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

- 6.2.5.1 Die Außenbereichssatzung "Schafmaier" liegt südlich der "Landes-Straße 324 (L324) innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt". Innerhalb

dieses Bereiches sind Vorhaben nur zulässig, wenn Sie mit den Festlegungen des Landschaftsschutzgebietes vereinbar sind. Für Vorhaben ist daher eine ortstypische und landschaftsverträgliche Gestaltung notwendig. Abgesichert werden soll dies durch die Bestimmung, dass Vorhaben innerhalb der Außenbereichs-Satzung nur zulässig sind, wenn diese sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Für die geplanten Bauvorhaben sind dennoch weiterhin Baugenehmigungsverfahren notwendig, da kein Baurecht im Sinne eines Bebauungsplanes geschaffen wird.

- 6.2.5.2 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Gebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für den gesamten Bereich der Satzung infrastrukturelle Einrichtungen nicht vorliegen und nicht geplant sind. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Für die bestehenden, ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude wäre zudem der Einbau von einer sehr hohen Zahl von relativ kleinen Wohnungen gestalterisch nicht zu bewältigen (Balkone, Gaupen etc.).
- 6.2.5.3 Auf weitere Bestimmungen der Zulässigkeit ergänzend zu den Vorschriften des § 35 BauGB wurde verzichtet.

6.2.6 Verkehrsanbindung

6.2.6.1 Der auszuweisende Planbereich liegt direkt an der Landes-Straße "L 324" und ist damit hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Neue Anschlüsse kommunaler Straßen sowie unmittelbare Zufahrten sollen nicht errichtet werden. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll nur über den bestehenden Straßenanschluss (Flst. 952) an die "L 324" erfolgen. Die Erforderlichkeit eines verkehrsgerechten Ausbaus der Einmündung ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

6.2.7 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 6.2.7.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Landes-Straße L 324 ein. Auf störende Immissionen sowie das mögliche Erfordernis einer schalltechnischen Untersuchung zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird hingewiesen.
- 6.2.7.2 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

6.3 Abarbeitung der Umweltbelange

- 6.3.1** Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da bei der Aufstellung der Außenbereichs-Satzung "Schafmaier" die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) anzuwenden sind (vgl. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB).
- 6.3.2** Bei der Außenbereichssatzung "Schafmaier" handelt es sich nicht um einen ausgleichspflichtigen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 18 BNatSchG). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB findet somit keine Anwendung.
- 6.3.3** Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt südlich der L 324 innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Jungmoränenlandschaft zwischen Amtzell und Vogt" (Schutzgebiets-Nr. 4.36.072; Schutzgebiets-Verordnung (LSG-VO) vom 01.12.1995). Mit der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes soll gem. LSG-VO ein charakteristischer und besonders gut ausgebildeter Ausschnitt der in der Würmeiszeit angelegten glazialen Moränenlandschaft mit unruhigem Relief, bedingt durch zahlreiche Moränenkuppen (End- und Grundmoräne, teilweise Drumlins) und Erosionserscheinungen, erhalten werden. Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere wenn dadurch der Naturhaushalt geschädigt, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter nachhaltig gestört, eine geschützte Flächennutzung auf Dauer geändert, das Landschaftsbild nachteilig geändert oder die natürliche Eigenart der Landschaft auf andere Weise beeinträchtigt oder der Naturgenuss oder der besondere Erholungswert der Landschaft beeinträchtigt wird. Unter Erlaubnisvorbehalt stehen u.a. folgende Handlungen: Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung in der jeweils geltenden Fassung oder der Errichtung gleichgestellte Maßnahmen, Errichtung von Einfriedigungen, Verlegen oder Ändern von ober- oder unterirdischen Leitungen aller Art, Anlage oder Veränderung von Straßen, Wegen, Plätzen oder anderen Verkehrswegen. Diese Handlungen bedürfen somit der schriftlichen Erlaubnis des Landratsamtes Ravensburg als Untere Naturschutzbehörde und können nur zugelassen werden, wenn sie keine Wirkungen der in § 5 LSG-VO (o.g. Verbote) genannten Art zur Folge haben oder solche Wirkungen durch Auflagen oder Bedingungen abgewendet werden können (§ 6 Abs. 3 LSG-VO). Zur langfristigen Sicherung der Charakteristik des Landschaftsschutzgebietes wurde eine planungsrechtliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung in die Außenbereichssatzung aufgenommen, obwohl die Satzung an sich noch kein Baurecht schafft. Diese setzt fest, dass innerhalb des Geltungsbereichs ein Vorhaben nur dann zulässig ist, wenn es sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Hiermit soll sichergestellt werden, dass die künftige Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches weiterhin dem bisherigen Charakter des Weilers "Schafmaier" als "charakteristische[...] Streusiedlung" (§ 3 Schutzgebiets-VO) innerhalb des Landschaftsschutzgebietes entspricht. Nicht dem Orts- und Landschaftsbild entsprechende Vorhaben werden somit bereits durch die Satzung ausgeschlossen. Dennoch sind weiterhin im Rahmen der konkreten Bauvorhaben zwingend die in der LSG-VO aufgeführten Verbote zu berücksichtigen und die Vorhaben unter Berück-

sichtigung des Schutzzweckes zu planen. Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden, sollten im Rahmen der Baugenehmigung(en) zudem eingrünende Maßnahmen (z.B. Pflanzungen von Obstbaum-Hochstämmen) zur Minimierung des Eingriffs vorgesehen werden. Dadurch kann auch eine Beeinträchtigung des Naturgenusses und des besonderen Erholungswertes der Landschaft vermieden werden. Insgesamt läuft eine mögliche Bebauung daher nicht dem Schutzzweck des Gebietes zuwider.

- 6.3.4** Rund 420 m nordwestlich des Geltungsbereiches liegt eine Teilfläche des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes "Feuchtgebiete bei Waldburg" (Schutzgebiets-Nr. 8224-311). Weitere Teilflächen befinden sich im Umfeld. Folgende Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie sind für das FFH-Gebiet gemeldet: Nördlicher Kammolch (*Triturus cristatus*), Europäischer Steinbeißer (*Cobitis teania*), Groppe (*Cottus gobio*), Glanzstendel (*Liparis loeselii*), Steinkrebs (*Austroptamobius torrentium*), Helm-Azurjungfer (*Coenagrion mercuriale*), Große Moosjungfer (*Leucorrhinia pectoralis*), Firnisglänzendes Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*), Biber (*Castor fiber*), Goldener Scheckenfalter (*Euphydryas aurinia*), Dunkler Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling (*Maculinea nausithous*), Heller Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling (*Maculinea teleius*), Flussmuschel (*Unio crassus cytherea*), Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*) Vierzählige Windelschnecke (*Vertigo geyeri*) und Bauchige Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*). Des Weiteren mehrere Lebensraumtypen (LRT) des Anhang I der FFH-Richtlinie, von denen voraussichtlich die LRT "Dystrophe Seen und Teiche" (3160), "Pfeifengraswiesen" (6410), "Geschädigte Hochmoore" (7120), "Übergangs- und Schwingrasenmoore" (7140) und "Torfmoor-Schlenken" (7150; jeweils Kurzbezeichnung mit EU-Code) im benachbarten Teil des FFH-Gebietes vorkommen. Um erhebliche Beeinträchtigungen dieses FFH-Gebietes zu vermeiden, werden für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen festgesetzt, um die Anlockwirkung der Leuchtmittel auf nachtaktive Insekten zu reduzieren. Zudem sind nur Photovoltaik-Module zugelassen, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %), womit insbesondere Fehl-Eiablagen von Wasserinsekten reduziert werden können. Zudem sind der Einsatz von Skybeamern, blinkenden, wechselnd farbigen Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden unzulässig (planungsrechtliche Festsetzungen). Eine möglicherweise vorgesehene Entwässerung (sofern zusätzlich erforderlich) darf keine Einleitung des Oberflächenwassers in das FFH-Gebiet vorsehen. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Arten des Anhang II (v.a. *L. pectoralis*) sowie des für die LRT typischen Arteninventars (v.a. Wasserinsekten), können durch die getroffenen Festsetzungen zur Ausgestaltung der Außenbeleuchtung und der Photovoltaikanlagen vermieden bzw. auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Anlagebedingte Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen des Anhang I sowie der Arten des Anhang II sind durch eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten, da in diesem keine für diese geeigneten Standortverhältnisse bzw. Habitate vorliegen. Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen während der Bauphase (z.B. Staubeinträge, Licht, Schall) liegen auf Grund der zeitlichen Begrenzung der Bauphase und der geringen Baustellengröße innerhalb des Geltungsbereiches möglicher Bauvorhaben nicht vor. Bei Berücksichtigung der genannten und festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ist daher keine

erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch eine Bebauung zu erwarten.

- 6.3.5** 445 m südöstlich der Planfläche befindet sich das Naturschutzgebiet "Pfaumoos, Niggelmoos und Bei der Schleife" (Schutzgebiets-Nr. 4.121), welches mit einer Teilfläche des FFH-Gebiets "Feuchtgebiete bei Waldburg" überlappt. Der Bereich unterliegt zudem dem Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG. Im Hinblick auf das Naturschutzgebiet und die als Biotop kartierten Flächen ist davon auszugehen, dass für diese keine Beeinträchtigungen durch eine Bebauung im Bereich der Außenbereichssatzung zu erwarten ist, da keine Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes bestehen (planungsrechtliche Festsetzungen bzgl. Beleuchtung und Photovoltaik-Anlagen). Gleiches gilt für das südlich an das Plangebiet angrenzende Biotop "Gehölze im nördlichen Teil von Maiertal" (Nr. 1-8224-436-7612) und das Naturdenkmal "Eibe (Zwillingsseibe) in Schafmaier" (Nr. 84360792806). Für das nördlich gelegene Wasserschutzgebiet "Arnegger" (Nr. 436.115) der Wasserschutzgebietszone IIIB sowie III und IIIA können ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen erkannt werden, sodass dieses nicht von der Planung betroffen ist.

7.1 Umsetzung der Planung

7.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

7.1.1.1 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

7.1.2 Wesentliche Auswirkungen

7.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der Tatsache, dass lediglich Bestandsbebauung betroffen ist, nicht erkennbar.

7.2 Erschließungsrelevante Daten

7.2.1 Kennwerte

7.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,71 ha

7.2.2 Erschließung

7.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das Netz des Abwasserzweckverbandes Vogt.

7.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz.

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

7.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Netze BW

7.2.2.5 Müllentsorgung durch die Firma Veolia

7.3 Zusätzliche Informationen

7.3.1 Planänderungen

7.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates "Waldburg" beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 28.09.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen

sind in der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14.10.2020 enthalten):

- Herausnahme der Art der baulichen Nutzung aus der Bestimmung über das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung
- Verkleinerung des Geltungsbereichs durch Herausnahme der Grundstücke mit den Flst.-Nr. 956 und 958/2
- Ergänzung des Hinweises zum Immissionsschutz
- Ergänzung des Hinweises zum Artenschutz
- Ergänzung des Hinweises zur Archäologischen Denkmalpflege
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Süden nach Norden



Blick auf die Landesstraße L 324



Blick von Westen nach Osten auf die freie Landschaft. Im oberen Bereich des Bildes erkennt man die vorhandene Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches.



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

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

Waldburg, den

.....

(Michael Röger, Bürgermeister)

10.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 25.06.2020 bis 24.07.2020 (Billigungsbeschluss vom 28.05.2020; Entwurfsfassung vom 25.05.2020; Bekanntmachung am 19.06.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Waldburg, den

.....

(Michael Röger, Bürgermeister)

10.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 15.06.2020 (Entwurfsfassung vom 25.05.2020; Billigungsbeschluss vom 28.05.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Waldburg, den

.....

(Michael Röger, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Waldburg, den

.....
(Michael Röger, Bürgermeister)

10.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Außenbereichssatzung "Schafmaier" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Waldburg, den

.....
(Michael Röger, Bürgermeister)

10.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung "Schafmaier" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Waldburg, den

.....
(Michael Röger, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 25.05.2020

Plan geändert am: 28.09.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Stadtplanung

Hannah Igel

Landschaftsplanung

Matthias Heumos

Immissionsschutz

Jonathan Bitsch

Verfasser:

.....

Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. M.Sc. Hannah Igel)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers sowie auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung: "Büro Sieber Originalfassung".