



## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Niederweiler Straße II“**

- I) Satzung über den Bebauungsplan „Niederweiler Straße II“**
- II) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Niederweiler Straße II“**
- III) Ergebnisse im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Beurteilung**

Stand: 28.11.2024



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

---

Bahnhofstraße 9  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

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

## I) SATZUNG über den Bebauungsplan „Niederweiler Straße II“

Fassung vom: 28.11.2024



## RECHTSGRUNDLAGEN

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
<b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wilhelmsdorf in öffentlicher Sitzung am 09.12.2024 den Bebauungsplan „Niederweiler Straße II“ als Satzung beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 28.11.2024 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE

Die Satzung zum Bebauungsplan „Niederweiler Straße II“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 28.11.2024
- Textteil in der Fassung vom 28.11.2024

## § 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Niederweiler Straße II“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Wilhelmsdorf, den 13.04.2026



*Sandra Flucht*  
Sandra Flucht, Bürgermeisterin

## AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Niederweiler Straße II“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 09.12.2024 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Wilhelmsdorf, den

13.04.2025



  
Sandra Flucht, Bürgermeisterin

# TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Niederweiler Straße II“

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

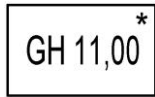
(§§ 1a, 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	<b>1.1 Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>
<b>WA</b>	1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA = <b>WA1-3</b> )	§ 4 BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	§ 4 (2) BauNVO
	1.1.1.2 Ausnahmsweise können im Allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen zugelassen werden: - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	§ 1 (5) BauNVO
	1.1.1.3 Nicht zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen: 1. Schank- und Speisewirtschaften	§ 1 (5) BauNVO
	1.1.1.4 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Anlagen für Verwaltung, 3. Gartenbaubetriebe, 4 Tankstellen werden gem. § 1 (6)1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.	§ 1 (6) 1 BauNVO
	<b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b> (* Zahlenwerte sind Beispielwerte)	<b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>
<b>III*</b>	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO
<b>GRZ 0,4</b>	1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl  Die zulässige Grundfläche darf durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
<b>GFZ 0,8</b>	1.2.3 Höchstzulässige Geschossflächenzahl	§ 16 (2) 2 BauNVO / § 20 (2) BauNVO



- 1.2.4 Höchstzulässige Wandhöhe in Meter über EFH gem. § 16 (2) 4 BauNVO  
Planeintrag § 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut, beim Flachdach bis Oberkante (OK) Attika.



- 1.2.5 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH gem. § 16 (2) 4 BauNVO  
Planeintrag § 18 (1) BauNVO

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

Hinweis: Beim Flachdach wird die Gebäudehöhe ausschließlich durch die Wandhöhe bestimmt.

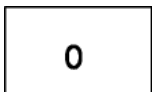
### 1.3 Höhenlage der Gebäude § 9 (3) BauGB

#### 1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

Die EFH darf max. 0,50 m über der mittleren angrenzenden Straßenhöhe entlang der Grundstücksgrenze betragen.

Überschreitungen der EFH sind unzulässig.  
Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

### 1.4 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

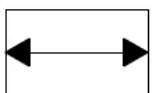


- 1.4.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO



- 1.4.1.1 nur Hausgruppen zulässig § 22 (2) BauNVO

- 1.4.2 Abweichend von § 6 Abs. 1 Nr. 2 Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) sind bei Grenzgaragen Überschreitungen der Wandhöhen und Wandflächen bis zu einer Wandfläche von max. 30 m<sup>2</sup> zulässig.

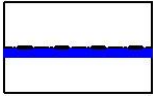


- 1.4.3 Stellung der baulichen Anlagen - Hauptgebäuerichtung § 9 (1) 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptgebäuerichtung festgelegt. Abweichungen von der vorgegebenen Hauptgebäuerichtung bis max. 10° sind zulässig. Bei sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.

## 1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2 BauGB



1.5.1 Baugrenzen

§ 23 (1,3) BauNVO

1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 (5) BauNVO  
i.V.m.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

§§12,14 BauNVO

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

## 1.6 Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Carports

§ 9 (1) 4 BauGB

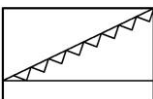
Garagen mit Zufahrt senkrecht zur Erschließungsstraße sind mit mindestens 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Ansonsten sind Garagen und Carports mit mindestens 1,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

## 1.7 Flächen für Nebenanlagen

§ 9 (1) 4 BauGB

Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO:

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den privaten Grundstücken zu dulden. Dasselbe gilt auch für Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen.



## 1.8 Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen

§ 9 (1) 10 BauGB

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

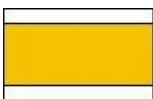
Zur Bepflanzung zulässig sind:

- Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,5 m Höhe.

## 1.9 Verkehrsflächen

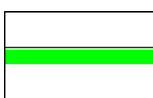
§ 9 (1) 11 BauGB

Die Aufteilung der einzelnen Verkehrsflächen in ihren Teileinrichtungen (Fahrbahn, Gehweg etc.) ist unverbindlich.



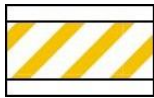
1.9.1 öffentliche Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB



1.9.2 Straßenbegrenzungslinie

§ 9 (1) 11 BauGB



1.9.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB



1.9.3.1 Zweckbestimmung: öffentliche Parkierung (teilversiegelt)  
Lage kann der gegebenen Situation angepasst werden.



1.10 **Fläche für Versorgungsanlagen** § 9 (1) 12 BauGB  
hier: Umspannstation

1.11 **Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** § 9 (1) 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.

1.12 **Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** § 9 (1) 14 BauGB

Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser nicht auf benachbarte Grundstücke oder den öffentlichen Verkehrsraum abfließt.

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen.

1.13 **Grünflächen** § 9 (1) 15 BauGB

In den Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.



1.13.1 öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung: - Verkehrsgrünflächen  
- Gewässerrandstreifen

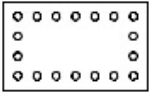


1.13.2 Private Grünflächen

Zweckbestimmung: - Verkehrsgrünflächen

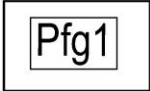
1.14 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen** § 9 (1) 20 BauGB  
§ 9 (1) 25 BauGB  
§ 9 (1) 15 BauGB

1.14.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB



1.14.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20,25a BauGB

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.



1.14.1.2 Pflanzgebot 1 § 9 (1) 25a BauGB

<b>Intern: Abgrenzung des Plangebiets zur L201b</b>	
<b>Standort</b>	Flst.Nr.871/4 Flst.Nr.875
<b>Ausgangszustand der Maßnahmenfläche</b>	Intensiv genutztes Ackerland
<b>Zielkonzeption der Maßnahme</b>	
Zur Abgrenzung des Plangebietes von der L201b sowie zur Verbesserung des Landschaftsbilds, des Siedlungsklimas und der ökologischen Situation ist entsprechend dem Maßnahmenplan eine Grünfläche anzulegen und Gehölze zu pflanzen. Die Pflanzgebote tragen zu einer Verbesserung des Stadtbilds und -klimas bei und schaffen für Tier- und Pflanzenarten neue Lebensbereiche. Extreme Temperaturschwankungen aufgrund von Aufheizungen der Beläge werden abgepuffert, Stäube durch die Laubschicht zurückgehalten, Sauerstoff produziert und die Windströmungen begünstigt.	
<b>Flächengröße der Maßnahme</b>	500m <sup>2</sup>
<b>Umsetzung der Maßnahme</b>	
<b>Beschreibung der Maßnahme/ Aufwertung</b>	
<i>Pflanzung von 8 Einzelbäumen:</i>	
Die Baumwahl (erste Ordnung/zweite Ordnung) kann auch aus der nächsthöheren Ordnung entnommen werden. Sie gilt als Mindestanforderung.	
Großkronige Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, kleinkronige mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen.	
Die Baumgruben sind mind. 2 x 2 x 0,60 m auszuheben, die Sohle versickerungsfähig aufzulockern und die Baumgrube mit Oberboden zu verfüllen.	
Bei einem Ausfall ist eine Ersatzpflanzung zu leisten.	
Eine geeignete Arten- Auswahl ist der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.	
Qualität der Pflanzung für Bäume:	
Standortheimische/ autochthone Gehölze, 2x verpflanzt, Stammumfang 18-20cm.	
Folgende Gehölze werden für die Verwendung der Maßnahme empfohlen (vgl. Pflanzliste, Anlage 2):	
Großkronige Bäume insbesondere:	
<i>Acer campestre</i> – Spitz-Ahorn	
<i>Acer pseudoplatanus</i> – Berg-Ahorn	
<i>Fagus sylvatica</i> – Rotbuche	
<i>Quercus robur</i> – Stieleiche	
<i>Tilia cordata</i> – Winterlinde	
<i>Entwickeln einer mesophytischen Saumvegetation als Unternutzung:</i>	

Um die Entwicklung der Saumvegetation zu initiieren, wird die Ansaat einer Saatgutmischung angesetzt. Das Saatgut muss hierbei aus gebietsheimischen und standorttypischen Arten zusammengesetzt sein (Ursprungsgebiet 17 – südliches Alpenvorland). Eine Auswahl bieten Hersteller wie z.B. Rieger-Hofmann mit Mischungen für Bankette oder Straßenbegleitgrün, die entsprechend dem vorgesehenen Standort und den Einflüssen angepasst sind.

Die Bodenvorbereitung vor der Ansaat sowie die Pflege im ersten Jahr entscheiden maßgeblich über Erfolg und Misserfolg bei einer Neuanlage! Für ein gut vorbereitetes Saatbett müssen die folgenden Hinweise beachtet werden: Expertenbrief Rieger-Hofmann (<https://www.nul-online.de/themen/landschaftspflege/article-7502365-201985/artenreiche-wiesen-und-weiden-durch-neuansaat-mit-zertifiziertem-gebieteigenem-saatgut-.html>).

**Ansaat:**

Die Saatstärke wird nach den Vorgaben des Saatgut-Herstellers gewählt, sodass eine gute Entwicklung der Fläche gewährleistet ist. Der Ansaat-Zeitpunkt sollte vor angekündigtem Niederschlag gewählt werden, da Samen von Wildarten mindestens vier bis fünf Wochen durchgehende Feuchtigkeit benötigen, um optimal keimen zu können. Daher ist eine Spätsommeransaat zu empfehlen.

**Pflege:**

Die Fläche wird zweimal im Jahr gemäht. Das Abräumen des Mahdgutes sorgt für weitere Verbesserungen des Standortes durch Ausmagerung und Nährstoffentzug des Bodens.

Die 1. Mahd im Jahr erfolgt Mitte Juni, die 2. Mahd in der zweiten August-Hälfte.

<b>Eigentümer der Fläche</b>	Gemeinde Wilhelmsdorf
------------------------------	-----------------------

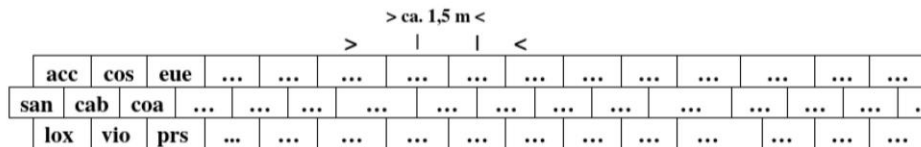
Pfg2

1.14.1.3 Pflanzgebot 2

§ 9 (1) 25a BauGB

<b>Intern: Eingrünung des Plangebiets</b>	
<b>Standort</b>	Fl.-Nr. 875, 871/8, 871/9, 803, 805
<b>Ausgangszustand der Maßnahmenfläche</b>	Intensiv genutzte Acker- und Grünland-Flächen
<b>Zielkonzeption der Maßnahme</b>	
Durch die Anlage einer Hecke entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird das Wohngebiet von der landwirtschaftlich genutzten Fläche abgegrenzt. Das fördert sowohl die Qualität des Wohnens und dient gleichzeitig der heimischen Flora und Fauna, indem die Struktur- und Lebensraumvielfalt, zumindest für siedlungs- und gebüschbewohnende Arten, erhöht wird.	
<b>Flächengröße der Maßnahme</b>	1.000m <sup>2</sup>
<b>Umsetzung der Maßnahme</b>	
<b>Beschreibung der Maßnahme/Aufwertung</b>	
<i>Herstellung eines mesophilen Gebüschs:</i>	
Festgesetzt wird das Anlegen und die Entwicklung einer geschlossenen mesophilen Hecke von 3m Breite mit heimischen Straucharten zur Abgrenzung und Eingrünung des Plangebiets entlang der westlichen Baugebietsgrenze.	
Spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Anlage ist die Gehölzpflanzung umzusetzen. Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.	
In der Anfangsphase sind die Sträucher bei Trockenheit zusätzlich zu wässern.	
Bei einem Abgang von Sträuchern ist die Pflanzung von gleichwertigem Ersatz spätestens eine Vegetationsperiode nach dem Abgang vorzunehmen.	
Qualität der Pflanzen: 2-mal verpflanzt, Höhe 60 – 100cm, autochthones Pflanzgut.	
Arten, die zur Pflanzung verwendet werden können, sind in der Pflanzliste (Anlage 2) aufgeführt.	
Empfohlen wird, Art und Ausgestaltung nach dem Pflanzschema durchzuführen, um eine bestmögliche Entwicklung der Heckenpflanzen zu gewährleisten, sodass der gewünschte Abgrenzungs-Effekt schnellstmöglich eintritt.	

Pflanzschema (empfohlen):



- cab *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- cos *Cornus sanguinea* (Hartriegel)
- eue *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- san *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- coa *Corylus avellana* (Haselnuss)
- lox *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- vio *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)
- acc *Acer campestre* (Feldahorn)
- prs *Prunus spinosa* (Schlehe)

**Eigentümer der Fläche**

Gemeinde Wilhelmsdorf

#### 1.14.1.4 Pflanzgebot 3 (ohne Darstellung im Plan) – Baumpflanzung § 9 (1) 25a BauGB Wohngebiet

Pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Saatgut und Bepflanzung gem. Pflanzliste). Dabei sind die Einzelbäume an den Stellplätzen nicht anrechenbar. Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

#### 1.14.1.5 Weitere Minimierungsmaßnahmen

§ 9 (1) 20 BauGB

##### private Grünflächen

Grünflächen sind naturnah mit standortgerechten, heimischen Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen.

##### Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist zum Schutz von nachtaktiven Arten (z.B. Fledermäuse, Nachtfalter) auf ein erforderliches Mindestmaß zu reduzieren. Soweit die Verkehrssicherheit es zulässt, sind die Beleuchtungen möglichst niedrig anzubringen. Leuchtmittel müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem gelbem oder rotem Licht, max. 3000 Kelvin) und sind in vollständig eingekofferten, staubdichten Leuchtgehäusen (IP Schutzklasse 6) mit nach unten gerichtetem Lichtstrahl (keine Lichtabstrahlung in die Horizontale und den oberen Halbraum) auszuführen. Die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf 40°C nicht übersteigen. Es sind UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampflampen zu verwenden.

##### Dachbegrünungen

Flachdächer sind zu 100% mit einer Dachbegrünung mit mind. 10 cm Substrataufbau zu errichten.

Ausnahmen: Vordächer, Terrassen, Technikflächen, Oberlichter, Überdachung des Tankfeldes sowie für Pflege, Unterhalt und Instandhaltung notwendige Flächen.

#### Stellplätze

Stellplätze sind nur in einer Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig, sofern andere Belange nicht entgegenstehen.

#### Bodenschutz

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB).

Pflanzgebote können nur langfristig funktionieren, wenn ein entsprechender Boden als Grundlage vorhanden ist und bei der Herstellung dieser Bodenschichten die gängigen Vorgaben zum Umgang mit dem Boden (DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915-6-2018) beachtet werden.

Auf den nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaubare Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu lockern.

Aufschüttungen: Oberboden darf nicht überschüttet werden.

#### 1.14.2 Pflanzlisten - siehe Anlage

### 1.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 (1) 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers der öffentlichen Verkehrsflächen können folgende Maßnahmen erforderlich werden, die auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken in einem Streifen von 3,0 m Tiefe entlang der Grundstücksgrenzen zulässig sind:

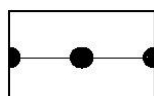
- unterirdische Stützbauwerke ab Hinterkante Randstein
- Abgrabungen und Aufschüttungen ab Grundstücksgrenze bis auf die, auf Grund der notwendigen Böschungsneigungen und dem vorhandenen Gelände, erforderlichen Tiefen und Höhen.

### 1.16 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.16.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



1.16.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

### 1.16.3 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
7	8

#### Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 5 – höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter über EFH
- 6 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
- 7 – Bauweise
- 8 – Art der Bebauung

## 2. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes § 1a BauGB

Der ermittelte Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen / Ausgleichsmaßnahmen kann nicht vollständig im Geltungsbereich dargestellt werden.

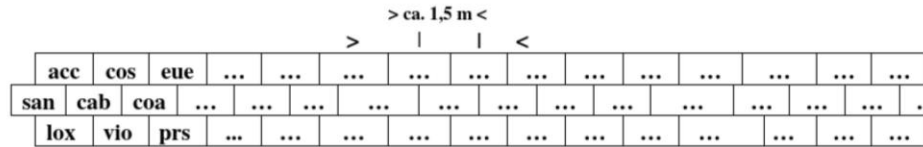
Nach der Bilanzierung der Eingriffe sowie der internen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich für das Schutzgut Fauna / Flora / Boden ein **Kompensationsdefizit von – 112.655 Wertpunkten** (siehe: **Umweltbericht**, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom 09.10.2024 / überarbeitet 23.12.2024).

Außerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

Maßnahmen-Nr. 1: Eingrünung des Regenrückhaltebeckens	
<b>Standort</b>	Fl.-Nr. 875, 871/8, 871/9, 803, 805
<b>Ausgangszustand der Maßnahmenfläche</b>	Intensiv genutzte Acker-Fläche
<b>Zielkonzeption der Maßnahme</b>	
Durch die Anlage einer Hecke am Rand des RRBs, wird ein Rückzugsraum für Tiere geschaffen. Das fördert sowohl die Qualität des Bereichs als Lebensraum und dient gleichzeitig der Abgrenzung des feuchten Standorts von der landwirtschaftlichen Nutzung, sodass Einträge durch Abdrift von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in das RRB minimiert werden.	
<b>Flächengröße der Maßnahme</b>	1.150m <sup>2</sup>
<b>Umsetzung der Maßnahme</b>	
<b>Beschreibung der Maßnahme/Aufwertung</b>	
<i>Herstellung eines mesophilen Gebüchs:</i>	
Festgesetzt wird das Anlegen und die Entwicklung einer geschlossenen mesophilen Hecke von 3m Breite mit heimischen Straucharten zur Abgrenzung und Eingrünung des Plangebiets entlang der westlichen Baugebietsgrenze.	
Spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Anlage ist die Gehölzpflanzung umzusetzen. Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.	
In der Anfangsphase sind die Sträucher bei Trockenheit zusätzlich zu wässern.	
Bei einem Abgang von Sträuchern ist die Pflanzung von gleichwertigem Ersatz spätestens eine Vegetationsperiode nach dem Abgang vorzunehmen.	

Qualität der Pflanzen: 2-mal verpflanzt, Höhe 60 – 100cm, autochthones Pflanzgut.  
 Arten, die zur Pflanzung verwendet werden können, sind in der Pflanzliste (Anlage 2) aufgeführt.  
 Empfohlen wird, Art und Ausgestaltung nach dem Pflanzschema durchzuführen, um eine bestmögliche  
 Entwicklung der Heckenpflanzen zu gewährleisten, sodass der gewünschte Abgrenzungseffekt  
 schnellstmöglich eintritt.

Pflanzschema (empfohlen):



- cab *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- cos *Cornus sanguinea* (Hartriegel)
- eue *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- san *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- coa *Corylus avellana* (Haselnuss)
- lox *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- vio *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)
- acc *Acer campestre* (Feldahorn)
- prs *Prunus spinosa* (Schlehe)

<b>Eigentümer der Fläche</b>	Gemeinde Wilhelmsdorf
------------------------------	-----------------------

<b>Maßnahmen-Nr. 2: Entwicklung einer gewässerbegleitenden Hochstaudenflur</b>	
<b>Standort</b>	Fl.-Nr. 805
<b>Ausgangszustand der Maßnahmenfläche</b>	Artenarmes Grünland
<b>Zielkonzeption der Maßnahme</b> Durch die Neuentwicklung der Hochstaudenflur entlang des Ödenbach soll das Blütenangebot erhöht werden, um den Lebensraum für Insekten und Vögel zu verbessern. Gleichzeitig entsteht auch eine Abgrenzung des Gewässers von der Siedlungsfläche, sodass negative Einflüsse auf das Gewässer verringert werden.	
<b>Flächengröße der Maßnahme</b>	400m <sup>2</sup>
<b>Umsetzung der Maßnahme</b>	
<b>Beschreibung der Maßnahme/Aufwertung</b>  <i>Herstellung einer Gewässerbegleitenden Hochstaudenflur:</i>  Um die Entwicklung der Hochstaudenflur zu initiieren, wird die Ansaat einer Ufersaum-Samenmischung angesetzt. Das Saatgut muss hierbei aus gebietsheimischen und standorttypischen Arten zusammengesetzt sein (Ursprungsgebiet 17 – südliches Alpenvorland). Eine Auswahl bieten Hersteller wie z.B. Rieger-Hofmann mit einem Ufersaum für den Außenbereich von Siedlungen.  Die Bodenvorbereitung vor der Ansaat sowie die Pflege im ersten Jahr entscheiden maßgeblich über Erfolg und Misserfolg einer Neuanlage! Für ein gut vorbereitetes Saatbett können die folgenden Hinweise beachtet werden: Expertenbrief Rieger-Hofmann ( <a href="https://www.nul-online.de/themen/landschaftspflege/article-7502365-201985/artenreiche-wiesen-und-weiden-durch-neuansaat-mit-zertifiziertem-gebietseigenem-saatgut-.html">https://www.nul-online.de/themen/landschaftspflege/article-7502365-201985/artenreiche-wiesen-und-weiden-durch-neuansaat-mit-zertifiziertem-gebietseigenem-saatgut-.html</a> ).	

**Ansaat:**

Die Saatstärke wird nach den Vorgaben des Saatgut-Herstellers gewählt, sodass eine gute Entwicklung der Fläche gewährleistet ist. Der Ansaat-Zeitpunkt sollte vor angekündigtem Niederschlag gewählt werden, da Samen von Wildarten mindestens vier bis fünf Wochen durchgehende Feuchtigkeit benötigen, um optimal keimen zu können. Daher ist eine Spätsommeransaat zu empfehlen.

**Pflege:**

Die Fläche sollte nur alle 2 bis 3 Jahre gemäht werden, um die Entwicklung eines wertvollen Hochstaudensaumes zu ermöglichen, jedoch um eine Verbuschung zu verhindern. Diese Krautsäume sind wertvolle Lebensräume und Rückzugsgebiete für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten, und dienen vielen Nützlingen als Überwinterungsort. Im Hinblick auf eine ausreichende Samenbildung der Kräuter sollte die erste Mahd nicht vor Mitte Juni bzw. Juli stattfinden.

Die Verwendung von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist zu unterlassen.

**Eigentümer der Fläche**

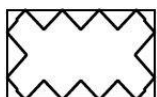
Gemeinde Wilhelmsdorf

Da die Gemeinde als Vorhabensträger keine Chancen hat, den Bedarf mittels eigener Kompensationsmaßnahmen auszugleichen, sollen entsprechende Ökopunkte erworben werden. Vorgesehen ist ein Kauf von der ReKo GmbH, Regionale Kompensationspool Bodensee Oberschwaben GmbH.

Folgende Maßnahme zur Kompensation der noch fehlenden Ökopunkte wurde erworben:

Ökokonto-Maßnahme AZ 335.02.069.01  
- „Ausweisung Bannwald "Bodanrück" -

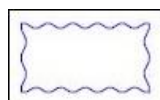
### 3. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB



**3.1 10,0 m Abstandsfläche von baulichen Anlagen zur Landesstraße L 201b - Anbauverbotsstreifen**

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden.

Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Befreiung vom Anbauverbotsstreifen durch die Straßenverkehrsbehörde.



**3.2 Wasserrechtliche Festsetzung i.S. des § 29 WG i.V.m. § 38 WHG**

5m Gewässerrandstreifen entlang Wassergraben (Gewässer II. Ordnung)

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.

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

### 3.3 **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in **Zone III A** des Wasserschutzgebiets „Wilhelmsdorf“.

Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung des LRA Ravensburg vom 12.12.1995 sind zu beachten.

Nach der Rechtsverordnung ist das Erschließen von Grundwasser verboten. Es sind somit verboten:

- Grundwasserwärmepumpen
- Erdwärmesonden
- Erdwärmekollektoren/Erdreichwärmepumpen
- Keller

Nach Ergebnissen von vorliegenden Aufschlüssen kann Grundwasser ab ca. 1 m unter Geländeoberkante anstehen. Bei einer Unterkellerung und bei Erdwärmekollektoren würde somit Grundwasser erschlossen.

- Im nördlichen Teil des Bebauungsplans sind nur unbedingt erforderliche Bodeneingriffe wie beispielsweise für die Erschließung zulässig. Unterkellerung oder vergleichbares ist nicht erlaubt. Gebäude sind flach zu gründen.

Im südlichen Bereich sind Erdaufschlüsse z. B. auch für Unterkellerung nach Antrag auf Befreiung und Einzelfallbetrachtung möglich.

Der Bauherr hat die erforderliche Befreiung von der Rechtsverordnung „Wilhelmsdorf“ für Erdaufschlüsse bzw. Bodeneingriffe, bei denen die Deckschichten wesentlich vermindert werden (Regelfall) oder Grundwasser angeschnitten wird, bei der Unteren Wasserbehörde am Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die Antragsunterlagen müssen zumindest Angaben zum Vorhaben, Eingriffstiefe, Baugrund & Grundwasserflurabstand, Flurstücknummer und Gemarkung inkl. Planausschnitt enthalten.

- Das Versickern von Niederschlagswasser auch z. B. von Dach- und Hofflächen darf nur über belebte Bodenzonen gemäß dem aktuellen Stand der Technik erfolgen.

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 WHG. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Abs. 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich.

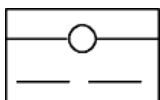
Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser sowie Erdaufschlüsse aller Art hat der Unternehmer gem. § 49 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 43 WG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

Der Neubau, Umbau und wesentliches Erweitern von Straßen und Verkehrsflächen, sofern sie nicht den jeweils gültigen Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) entsprechen ist gem. § 3 Abs. 1 Nr. 20 der Rechtsverordnung „Wilhelmsdorf“ verboten.

## 4. Hinweise

### 4.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



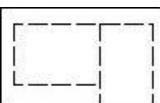
vorhandene Grundstücksgrenzen  
geplante Grundstücksgrenzen



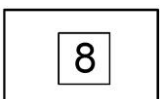
Flurstücknummern (beispielhaft)



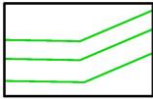
vorhandene Haupt- und Nebengebäude



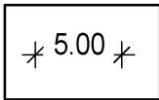
geplante Gebäude / Gebäudevorschlag (beispielhaft)



Kennziffer geplanter Gebäude (beispielhaft)



vorhandene Höhenlinien in Meter über NN



Maßlinie (beispielhaft)

#### 4.2 Unterirdische Leitungen

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

#### 4.3 Archäologische Denkmalpflege

Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:

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. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### 4.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

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

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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

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

#### Erdwärmesonden

Für Erdwärmesonden bestehen aus Grundwasserschutzgründen Bohrtiefenbeschränkungen. Bei Bedarf können die möglichen Bohrtiefen beim Wasserwirtschaftsamt angefragt werden. Sollten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Es wird auch darauf hingewiesen,

dass Gasaustritte während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau möglich sind.

#### **4.5 Kellerentwässerung**

Im Baugebiet könnten eventuell die Kellergeschosse einzelner Gebäude nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden. Werden Entwässerungsgegenstände installiert, ist u.U. eine Hebeanlage erforderlich.

#### **4.6 Geländeschnitte**

Bei den eingereichten Unterlagen zum Bauvorhaben sind grundsätzlich ein Geländeschnitt in Gefällrichtung mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufes sowie der Anschluss an die Verkehrsflächen beizulegen.

#### **4.7 Pflegehinweis zu Pflanzgeboten**

Die festgesetzten Pflanzungen sind gemäß DIN 18919 und 18920 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### **4.8 Niederschlagswasser**

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z. B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in die Regenwasserkanalisation erfolgt. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.

#### **Starkniederschlagsereignisse**

Das Plangebiet kann bei einem extremen Starkregenereignis betroffen werden.

Im Internet sind unter [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

#### **4.9 Hinweise zu Photovoltaik- und Solarthermie-Kollektoren**

Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen.

#### **4.10 Höhengsystem**

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "Deutsche Haupthöhennetz 2016", abgekürzt „DHHN2016" (Angaben in m über Normal Null).

#### **4.11 Wärmepumpen**

Durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen

in der Nachbarschaft kommen. Es wird deshalb empfohlen solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Auf jeden Fall sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

#### **4.12 KSG-BW**

Es wird auf die Verpflichtung nach § 8a Klimaschutzgesetz (KSG BW) i.V.m. Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) zur Herstellung von PV-Anlagen auf Dachflächen bzw. bei der Herstellung von mehr als 35 Stellplätzen hinweisen.

#### **4.13 GeiG**

Nach § 6 und § 7 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GeiG) ist beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen künftig jeder Stellplatz und beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit "Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität" auszustatten ist. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

#### **4.14 LBodSchAG**

Bodenschutzkonzepte

Auf Grundlage des § 4 Abs. 5 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) werden die Einsetzung einer Bodenkundlichen Baubegleitung und die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes für erforderlich gehalten. Die DIN 19639 ist zu beachten.

Die Einzelheiten sind mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abzustimmen.

#### **4.15 LKreiWiG**

Erdmassenausgleich

Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Die Einzelheiten sind mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abzustimmen.

Verwertungskonzept

Für das anfallende Abruch-/Bodenmaterial (Abbruchmaßnahmen/Bodenaushub größer 500m<sup>3</sup> auch Einzelbaumaßnahmen) ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

Die Einzelheiten sind mit dem Wasserwirtschaftsamt-Bodenschutz abzustimmen.

#### **4.16 Immissionen**

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

#### **4.17 L 201b**

##### Kosten für Immissionsschutz

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der L 201B, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene L 201B vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

#### **4.18 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)**

##### **Geologie**

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

##### **Geochemie**

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

##### **Bodenkunde**

Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Boden-funktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) herangezogen werden, da diese Informationen zu den örtlichen Bodeneigenschaften auf Flurstückebene enthalten und somit detaillierter sind als die BK50. Diese Informationen sollten auch in den Umweltbericht mit aufgenommen werden.

Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Boden-schutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonen-den Umgang mit Boden zu achten.

Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar ein-wirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

### **Angewandte Geologie**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

### **Ingenieurgeologie**

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Sedimenten der Hasenweiler-Formation.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

### **Hydrogeologie**

Auf die Lage des Planvorhabens in Schutzzone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Wilhelmsdorf“ (LUBW Nr.: 436 065) wird in den Antragsunterlagen hingewiesen.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

### **Geothermie**

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

### **Allgemeine Hinweise**

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

#### **Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet**

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.

#### **4.19 Wasserschutzgebietes (WSG) „Wilhelmsdorf“.**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIA des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) „Wilhelmsdorf“. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung „Wilhelmsdorf“ des Landratsamtes Ravensburg vom 12.12.1995 sind zu beachten.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Verbot nach § 3, § 4 oder § 5 der Rechtsverordnung „Wilhelmsdorf“ zuwiderhandelt, handelt gemäß § 8 der Rechtsverordnung „Wilhelmsdorf“ i. V. m. § 103 Abs. 1 Nr. 7a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 126 Abs. 1 Nr. 18 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) ordnungswidrig und kann mit entsprechender Geldbuße geahndet werden.

Gemäß § 3 Abs. 2 der Rechtsverordnung „Wilhelmsdorf“ ergeben sich folgende Bestimmungen und Verbote:

§ 3 Abs. 2 Ziffer 1:

Die für die Zone III B verbotenen Handlungen.

Damit gelten gemäß § 3 Abs. 1 unter anderem auch folgende Verbote:

- a) Maßnahmen, die eine wesentliche flächenhafte Verringerung und Schwächung der Deckschichten oder eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung zur Folge haben (§ 3 Abs. 1 Nr. 12).
- b) Erschließen von Grundwasser (§ 3 Abs. 1 Nr. 13).
- c) Anlegen oder wesentliches Erweitern von Erdaufschlüssen, insbesondere zur Gewinnung von Steinen und Erden, wenn dadurch das Grundwasser angeschnitten wird oder die Deckschichten wesentlich vermindert werden (§ 3 Abs. 1 Nr. 14).

§ 3 Abs. 2 Ziffer 2:

Errichten von baulichen Anlagen im Sinne der LBO von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung, wenn eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige Veränderung seiner Eigenschaften zu besorgen ist.

§ 3 Abs. 2 Ziffer 5:

Versickern von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers sowie von Kühlwasser oder entwärmtem Wasser.

§ 3 Abs. 2 Ziffer 9:

Anlegen oder wesentliches Erweitern von Erdaufschlüssen insbesondere zur Gewinnung von Steinen und Erden und Bohrungen.

§ 3 Abs. 2 Ziffer 11:

Errichten und Betreiben von Erdreichwärmepumpen, sofern nicht nachgewiesen wird, dass die verbleibende Deckschicht über dem Grundwasser ausreichend mächtig und dicht ist.

Der aktuelle Kenntnisstand zur Hydrogeologie im Vorhabenbereich kann insbesondere folgenden Gutachten entnommen werden:

- Hydrogeologischer Bericht zu den Grundwasserverhältnissen im Bereich des Brunnens Neuwiesen und dem geplanten Baugebiet Niederweiler Straße II in Wilhelmsdorf, Projektnummer: 201104 vom 30.07.2021 von der Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH

- Vierte Hydrogeologische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Niederweiler Straße II“ in der Wasserschutzgebietszone IIIA in Wilhelmsdorf, Aktenzeichen: 94-4763.3//20\_9062 vom 12.08.2021 des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Baden-Württemberg


## 5. Anlagen zum Bebauungsplan

5.1 Begründung in der Fassung vom 28.11.2024

5.2 Pflanzlisten vom 28.11.2024 / Merkblatt Insektenschonende Außenbeleuchtung

Wilhelmsdorf, den 13.04.2026



  
Sandra Flucht, Bürgermeisterin

## Anlage 1 - Merkblatt Insektenschonende Außenbeleuchtung



### Merkblatt zur insektenschonenden Beleuchtung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze

(Stand Dezember 2020)

Nach der Novellierung des § 21 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg im Juli 2020 ergeben sich für die Beleuchtung von Verkehrsflächen neue Regelungen zum Schutz von Insekten und anderen nachtaktiven Tieren: „Ab dem 1. Januar 2021 sind neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden **insektenfreundlichen Beleuchtung** auszustatten, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder auf Grund von Rechtsvorschriften nichts Anderes vorgeschrieben ist. Gleiches gilt für erforderlich werdende Um- und Nachrüstungen bestehender Beleuchtungsanlagen. Im Übrigen sind bestehende Beleuchtungsanlagen unter den in Satz 1 genannten Voraussetzungen bis zum Jahr 2030 um- oder nachzurüsten“ (§ 21 Abs. 3 NatSchG).

#### **Insektenschonende Beleuchtung - nur in notwendigem Umfang und Intensität**

Als Grundsatz für eine insektenschonende Beleuchtung gilt „so viel wie nötig, so wenig wie möglich“. Die Beleuchtung soll sich am jeweiligen Bedarf orientieren und an die Situation angepasst sein.

Für die Beleuchtung von Verkehrsflächen wird oft die Norm DIN EN 13201 herangezogen, die allerdings keine gesetzliche Verpflichtung darstellt. Nach dieser Norm kann zwischen verschiedenen Beleuchtungsklassen gewählt werden, je nach Verkehrsaufkommen und Beleuchtung der Umgebung. Die Beleuchtungsklassen legen insbesondere die Lichtmenge und die Lenkung des Lichts fest (u.a. Beleuchtungsstärke, Gleichmäßigkeit der Beleuchtung, Blendungsbegrenzung). Wenn nach dieser Norm beleuchtet wird, sollte immer die niedrigste Klasse gewählt werden, die zur Erfüllung der jeweiligen Beleuchtungssituation noch geeignet ist. Oberste Grenze sollte die jeweils darüber liegende Beleuchtungsklasse sein. Für die Wahl der niedrigsten geeigneten Beleuchtungsklasse ist es notwendig, das tatsächliche Verkehrsaufkommen in den dunklen Tageszeiten zu bestimmen.

**Die nachfolgenden Empfehlungen sind im Sinne von § 21 Abs. 3 NatSchG nach derzeitigem wissenschaftlichem Kenntnisstand als insektenschonend anzusehen.** Davon kann in begründeten Fällen abgewichen werden.

## Pflanzenliste

Gemäß der „Liste einheimischer und standortgerechter Pflanzen – Landkreis Ravensburg (13.10.2021)“ muss bei Gehölzpflanzungen in der freien Landschaft ein besonderes Augenmerk auf die Verwendung naturraumtypischer Arten mit entsprechender Standorteignung gelegt werden. Eine entsprechende Artenliste wurde auf Grundlage der Liste: "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg - Hrsg. LfU 2002" für den Raum "Ravensburg" erstellt. Zusätzlich wurden Arten mit aufgenommen, welche im Landkreis Ravensburg aufgrund ihrer Standorteignung mit vorgesehen werden können. Die Artenliste ist bei der Umsetzung von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Ökokontomaßnahmen bindend. Hierzu zählen z.B. Einzelbaumpflanzungen in der freien Landschaft, Anpflanzungen von Feldhecken und Feldgehölzen, Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung von Ortsrändern, Bepflanzungen, welche als Minimierungsmaßnahmen in Privatgärten oder öffentlichen Grünanlagen anerkannt wurden.

Es dürfen nur Pflanzen mit entsprechendem Herkunftsnachweis - Herkunft und Aufzucht aus der Region (autochthon) – verwendet werden.

### Baum-Arten:

Um den Bereich der Baumstandorte soll eine Fläche von 10 - 15m<sup>2</sup> mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein (Baumscheibe). Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen soll mindestens 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Bezeichnung (deutsch)	Bezeichnung (botanisch)	Eignung für	
		Hecke	Solitär
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	x	x
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	x	x
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	x	x
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>		x
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>	x	
Birke	<i>Betula pendula</i>		x
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	x	x
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>		x
Walnuss	<i>Juglans regia</i>		
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>		x
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	x	x
Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>		x
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	x	x
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>		x
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	x	
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>	x	x
Stieleiche	<i>Qercus robur</i>		x
Silberweide	<i>Salix alba</i>		x
Salweide	<i>Salix caprea</i>		x
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	x	x
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	x	x
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	x	x
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	x	x
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>	x	x

Sträucher:

Bezeichnung (deutsch)	Bezeichnung (botanisch)	Eignung für	
		Hecke	Solitär
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	x	x
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	x	x
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	x	x
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	x	x
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	x	x
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	x	
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	x	x
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	x	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	x	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	x	
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	x	
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>	x	
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>	x	
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>	x	
Feld-/ Kriechende Rose	<i>Rosa arvensis</i>	x	
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	x	x
Alpen-Heckenrose	<i>Rosa pendulina</i>	x	
Blaugrüne Rose	<i>Rosa vosagiaca</i>	x	x
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>	x	
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>	x	x
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>	x	x
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>		x
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	x	x
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>	x	
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	x	x
Gemeinde Pimpernuss	<i>Staphylea pinnata</i>	x	
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	x	
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Virburnum opulus</i>		x



## TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Niederweiler Straße II“

### INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Übergeordnete Planungen / Vorbereitende Bauleitplanung
5. Anlass der Planung
6. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren
7. Generelle Ziele und Zwecke der Planung
8. Auswirkungen der Planung
  - 8.1 Erschließung
  - 8.2 Ver- und Entsorgung
  - 8.3 Hochwasser
  - 8.4 Auswirkungen auf das Klima
  - 8.5 Artenschutz
  - 8.6 Baugrundgutachten
  - 8.7 Hydrogeologisches Gutachten
9. Altlasten
10. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
11. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB
12. Flächenbilanz
13. Anlagen
14. Umweltbericht

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,61 ha, mit den Flurstücken Nr. 875, 871/3, 871/4, 871/8, 803 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 871/9, 871/1 und 805.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch das Flurstück Nr. 871/5 (Gehweg entlang Landesstraße)

Im Osten durch die Flurstücke Nr. 871/2, 801/2, 801/3, 801/4, 804/3, 804, 796/3 (Welfenstraße) und Teilfläche 805,

Im Süden durch die Flurstücke Nr. 200/2 und Teilfläche 805

Im Westen durch die Flurstücke Nr. 200/7, 200/1, 871 sowie Teilflächen 871/1 und 871/9.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION



*Luftbild ohne Maßstab*

Der Planbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Wilhelmsdorf und schließt im Osten an den bestehenden Siedlungsbereich an. Gegenwärtig wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Direkt nördlich angrenzend verläuft die Erschließungsstraße Niederweiler Straße (L201b) und es grenzt ein von dichten Hecken umrandetes privates Grundstück (Fl.-Nr. 871/2) an. Südlich wird das Plangebiet von einem Graben, dem „Ödenbach“ (Gewässer II. Ordnung) begrenzt, im Westen liegen weitere landwirtschaftliche Flächen. Innerhalb des Plangebietes fällt das Gelände von Westen nach Osten ab.

### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

### 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

#### Landesentwicklungsplan Baden- Württemberg <sup>1</sup>

Gemäß Landesentwicklungsprogrammes zählt die Gemeinde Wilhelmsdorf zur Region Bodensee-Oberschwaben und ist dem Mittelbereich Ravensburg/Weingarten zugeordnet. Wilhelmsdorf zählt im Landkreis Ravensburg zu den Gemeinden „ländlicher Raum im engeren Sinne“.

Der Ländliche Raum im engeren Sinne (i.e.S.) weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weithin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf. Mit weit über dem Landesdurchschnitt liegenden Anteilen an der Bruttowertschöpfung und der Erwerbstätigkeit trägt die Land- und Forstwirtschaft auch ökonomisch wesentlich zur Entwicklung des Ländlichen Raums i.e.S. bei. Gleichwohl bilden auch im Ländlichen Raum i.e.S. der Sekundär- und Dienstleistungssektor die tragenden ökonomischen Fundamente hinsichtlich Wertschöpfung und Erwerbsmöglichkeiten.

Zum Thema **Raumstruktur** werden im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg u.a. folgende Aussagen getroffen (G – Grundsätze, Z – Ziele):

#### 2. Raumstruktur

##### 2.4. Ländlicher Raum - im engeren Sinne

2.4.3 (G) Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

2.4.3.1 (G) Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

2.4.3.2 (G) Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsverbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.

---

(<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg)

Zum Thema **Siedlungsentwicklung** werden im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg u.a. folgende Aussagen getroffen (G – Grundsätze, Z – Ziele):

### 3. Siedlungsentwicklung und Flächenvorsorge 3.2 Städtebau / Wohnungsbau

3.2.1 (G) Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten und die Standort-, Umwelt- und Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten verbessern. Die Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie sich wandelnde gesellschaftliche Rahmenbedingungen und kriminalpräventive Aspekte sind in der Stadtplanung und beim Wohnungsbau zu berücksichtigen. Bauliche, soziale und altersstrukturelle Durchmischungen sind anzustreben.

(G) Die städtebauliche Entwicklung soll die Belange der baulichen Sanierung, der Ortsbildpflege und des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigen.

3.2.4 (G) Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.

## **Regionalplan Bodensee-Oberschwaben** <sup>2</sup>

Zum Thema **Regionale Siedlungsstruktur** werden im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Z – Ziele, G – Grundsätze, V – Vorschläge, N – Bindungswirkung):

### 2.1 Raumkategorien

#### 2.1.3 Ländlicher Raum im engeren Sinne

G (2) Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

### 2.4 Siedlungsentwicklung

#### 2.4.0 Allgemeine Grundsätze und Ziele

N (3) Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (PS 3.1.9, LEP 2002).

G (5) Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien soll gefördert werden. Darüber hinaus sollen die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.

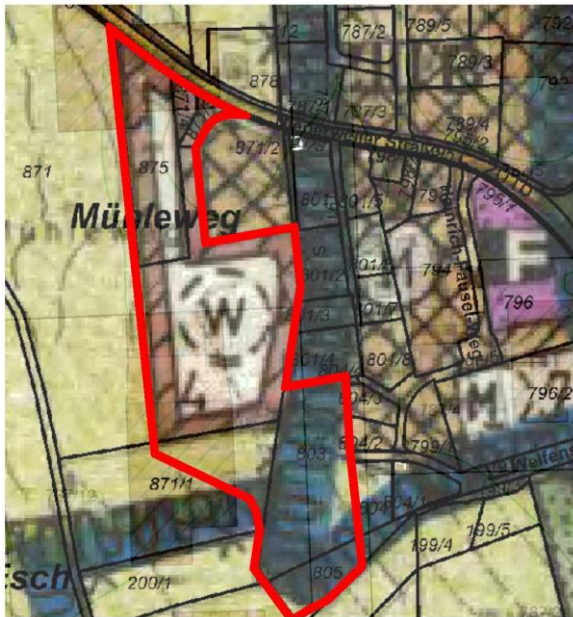
---

(<sup>2</sup> Regionalverband Bodensee-Oberschwaben)

## Flächennutzungsplan

Der seit 2005 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Horgenzell / Wilhelmsdorf befindet sich im Änderungsverfahren und stellt für den überwiegenden Teil des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Wohnbaufläche - Planung“ dar. Ein kleiner Teilbereich im Süden wird als „Fläche für die Landwirtschaft“ und als „Wasserschutzgebiet“ dargestellt.

Die Gemeinde beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung entsprechend der geplanten Nutzung als „Wohnbaufläche“ anzupassen.



*Aktueller rechtsverbindlicher FNP  
(Ausschnitt)*

## 5. ANLASS DER PLANUNG

Die Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser und verdichtete Bauweise mit Doppelhäusern, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten ist in Wilhelmsdorf weiterhin hoch. Die Gemeinde beabsichtigt daher, das westlich an den Siedlungsrand angrenzende, teilweise im FNP dargestellte Baugebiet „Niederweiler Straße II“ zu entwickeln.

## 6. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. Die geplanten Vorhaben einer baulichen Erweiterung sind daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Niederweiler Straße II“ erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Niederweiler Straße II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des Wohngebiets geschaffen und die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert werden.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses diente der Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich nach § 13b Baugesetzbuch. Die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13b BauGB waren gegeben.

#### Vorläufige Handlungsempfehlungen zum Urteil BVerwG (4 CN 3.22) zu § 13b BauGB

In der Rechtssache 4 CN 3.22 hat das BVerwG am 18. Juli 2023 Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuchs (BauGB) aufgestellt wurden, für unwirksam erklärt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 11. September 2023 die Urteilsbegründung veröffentlicht. Das Gericht stellt darin klar, dass § 215 BauGB auch für § 13b-Bebauungspläne anwendbar ist. Das bedeutet, Bestandspläne nach § 13b BauGB, die nicht innerhalb der Jahresfrist angegriffen worden sind, leiden nicht an einem beachtlichen Fehler und können daher Grundlage für Genehmigungsentscheidungen sein.

#### Laufende Planverfahren nach § 13b BauGB

Die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB hat zur Folge, dass für die betroffenen 13b-Pläne im bisherigen Außenbereich keine anwendbare Rechtsgrundlage existiert, auf die die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gestützt werden könnte. Nach § 13b BauGB begonnene und noch nicht durch Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB abgeschlossene Planverfahren sind daher entweder abubrechen oder auf ein anderes Verfahren umzustellen, für das sämtliche Verfahrensmodifikationen auf der Grundlage des § 13b BauGB nicht greifen.

Bei der Umstellung sind alle Verfahrensschritte zu wiederholen, die aufgrund der Verfahrensmodifikationen des § 13b BauGB abweichend von den zwingenden Verfahrensvorschriften der §§ 1 ff. BauGB durchgeführt wurden, insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung samt Erstellung eines Umweltberichts nachzuholen. Soweit bisher auch auf die Prüfung eines Eingriffsausgleichs gemäß § 1a Absatz 3 BauGB verzichtet wurde, ist auch diese im Rahmen der Umweltprüfung nachzuholen. Der Plan ist unter Umständen anzupassen, ggf. durch einen nachträglichen Eingriffsausgleich, wenn dies nach dem Ergebnis der Umweltprüfung für eine gerechte Abwägung erforderlich ist.

Nach Erstellung des Umweltberichts ist in jedem Fall eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 ff. BauGB durchzuführen.

#### **§ 215a BauGB Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung**

- (1) Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.
- (2) Sollen Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung aufgestellt wurden, durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Absatz 4 in Kraft gesetzt werden, kann § 13a nach Maßgabe des Absatzes 3 entsprechend angewendet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

- (3) § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird das Verfahren nach Absatz 1 oder Absatz 2 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 fortgesetzt, hat die Gemeinde dies einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekanntzumachen.
- (4) Auf Bebauungspläne, deren Aufstellung nach Absatz 1 abgeschlossen worden ist oder die im ergänzenden Verfahren nach Absatz 2 in Kraft gesetzt worden sind, sind die Bestimmungen der §§ 214 und 215 zur Planerhaltung entsprechend anzuwenden.

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 07.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Niederweiler Straße II“ beschlossen.

Auf Grund der geänderten Gesetzgebung hat der Gemeinderat am .....2024 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf „Niederweiler Straße II“ und die örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese öffentlich auszulegen. Es wird die „Heilungsvorschrift“ nach § 215a BauGB angewendet. Der Satzungsbeschluss muss somit bis Ende 2024 erfolgen.

## **7. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Das Siedlungsprinzip sieht eine bauliche Erweiterung des östlich angrenzenden Siedlungsbereiches nach Westen vor. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Berücksichtigung der markanten topografischen Situation des Osthanges.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Niederweiler Straße II" soll somit eine städtebaulich abgestimmte Siedlungserweiterung des bestehenden Wohngebietes erfolgen.

Die Gesamtplanung soll somit als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ beinhalten.

Zur Entwässerung soll anfallenden Regenwassers in eine neu zu planende zentrale Retentionsfläche im Südwesten abgeführt werden.

Die geplante Bebauung orientiert sich an bestehenden Geländestrukturen und berücksichtigt die Hanglage nach Osten. Die künftige Bebauung soll sich mit 2-3 Vollgeschossen an die östlich angrenzende Bebauung anpassen.

Die künftige Haupterschließung zweigt von der nördlich bestehenden Landesstraße nach Süden ab und bindet an die bestehende Welfenstraße im Südosten an.

Das Straßenraumprofil der Ringerschließung ist mit einer Breite von 5,50 m ohne separaten Gehweg angedacht.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende, weitere grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Festsetzung eines Allgemeines Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Festsetzungen höchstzulässiger Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH)
- Generell offene Bauweise für Gebäudelängen bis 50 m.
- landschaftliche Einbindung durch Bepflanzungsmaßnahmen
- Entwicklung eines Ausgleichskonzeptes
- Maßnahmen zum Hochwasserschutz

## **8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **8.1 Erschließung**

Die künftige Erschließung zweigt von der nördlich bestehenden Landesstraße L 201b nach Süden ab und bindet an die bestehende Welfenstraße an. Aus dem Baugebiet heraus ist nach Süden hin eine kleinere Stichstraße vorgesehen.

### **8.2 Ver- und Entsorgung**

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind im östlich angrenzenden Siedlungsbereich vorhanden und sollen in das neue Baugebiet „Niederweiler Straße II“ verlängert werden.

Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

Bei den Baugrundstücken ist das anfallende Oberflächenwasser von signifikant abflusswirksamen Flächen wie Dach- und Hofflächen, Kfz-Stellflächen und Zufahrten über RW-Kanäle dem geplanten Stauraumkanal im Straßenraum zuzuführen.

Die detaillierte Planung der Entwässerung und der Genehmigung ist Gegenstand des Wasserrechtsverfahrens, welches separat beantragt und genehmigt wird.

### **8.3 Auswirkungen auf das Klima**

Das Plangebiet liegt westlichen Ortsrand von Wilhelmsdorf an einem Ost-Hang.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um vorhandene landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen.

Durch die Neubebauung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Klima leisten, von der Planung nicht betroffen.

Im Rahmen der Neubebauung werden ebenfalls die Anforderungen des GebäudeEnergieGesetzes (GEG) zugrunde gelegt.

#### 8.4 Hochwasser

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet außerhalb der Abgrenzung eines Überschwemmungsgebietes bei HQ100 sowie außerhalb der Abgrenzung bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem).

Bei Starkregenereignissen soll zum Schutz vor abfließendem Hangwasser entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine ca. 0,40 m hohe Mauer errichtet werden. Das auftretende Hangwasser kann somit gefahrlos zu dem neuen im Südwesten geplanten RW-Rückhaltebereich abgeleitet werden.

Oberflächenabfluss Wilhelmsdorf, Niederweilerstr.II



## 8.5 Artenschutz

(siehe Anlage: **Artenschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Bewertung**, Wilfried Löderbusch, Diplom-Biologe, Markdorf, vom 11.08.2021)

### **Artenschutzrechtliche Einschätzung**

Da in der überplanten Fläche Gehölze weitestgehend fehlen, ist sie als Bruthabitat für Vögel nicht geeignet; es ist anzunehmen, dass die Wiesenflächen und – nach der Ernte – auch die Ackerflächen von den Vögeln des angrenzenden Siedlungsbereichs als Nahrungshabitat genutzt werden. Bruten im Gebiet selbst können weitgehend, Bruten von anspruchsvolleren, naturschutzrelevanten Arten mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Das Gleiche gilt für Fledermäuse: mangels geeigneter Strukturen können Quartiere im eigentliche Bebauungsplangebiet mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine sporadische Nutzung der Fläche als Nahrungshabitat ist anzunehmen.

Eine Bebauung der Fläche ist deshalb nicht mit Verstößen gegen die Bestimmungen von §44 BNatSchG verbunden.

Durch die geplante Bebauung wird die Fläche insgesamt strukturreicher und dürfte damit zumindest für anspruchslosere Arten des Siedlungs- und Siedlungsrandbereichs attraktiver werden.

### **Nachtrag 2021**

Die geplante Bebauung ist bisher (Stand August 2021) noch nicht realisiert worden. Die Gemeinde hat inzwischen die die Planung wieder aufgenommen. Deshalb wurde das Gebiet am 6. August 2021 im Auftrag des Büros Wassmann, Langenargen, vom Verfasser erneut begangen, um zu prüfen, ob sich im Gebiet wesentliches geändert hat und ob die Aussagen der artenschutzrechtlichen Beurteilung von 2015 noch gelten.

Die Nutzung des Gebiets hat sich nicht wesentlich geändert, wie ein Vergleich zeigt: Die Fläche enthält keine geschützten oder sonst aus Naturschutzsicht hochwertigen Flächen. Vorkommen von anspruchsvolleren Vogel-, Fledermaus- oder sonstigen relevanten Arten können wegen des Fehlens von höherwertigen Strukturen nach wie vor mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die Aussagen der artenschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Beurteilung von 2015 gelten auch aktuell uneingeschränkt.

## 8.6 Baugrundgutachten

(siehe Anlage: **Baugrundgutachten**, Kugel Schlegel Wunderer GbR, Beratende Geologen und Ingenieure, Ravensburg vom 01.07.2020)

Die Untersuchungen sollen Angaben zur Baugrundsituation, zur Erstellung der Kanal- und Leitungstrassen, zur Gründung der Gebäude, zur Retention von Niederschlagswasser und zum Bau der Erschließungsstraße geben. Das Bauvorhaben ist nach DIN 4020/EC7 in die Geotechnische Kategorie GK 2 einzustufen, die Einstufung wird durch die Untersuchungsergebnisse bestätigt.

### Baugrund

#### Lage, Morphologie, geologische Situation

Das Baufeld für das geplante Erschließungsvorhaben Niederweiler Straße II in Wilhelmsdorf liegt am südwestlichen Ortsrand von Wilhelmsdorf. Es ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände liegt auf einer mittleren Meereshöhe von etwa 620,0 m und fällt um etwa 3 m nach Südosten ein. Im Norden grenzt das Baufeld an die

Badener bzw. Niederweiler Straße, im Osten an die bestehende Wohnbebauung, im Westen und Süden an landwirtschaftliche Flächen. Direkt südlich angrenzend verläuft ein Entwässerungsgraben von Südwest nach Nordost.

Das Bauvorhaben liegt am östlichen, aufsteigenden Hangfuß eines von Südost nach Nordwest ziehenden Höhenzuges aus Molasse- und Moränenablagerungen. In der näheren Umgebung finden sich Würmzeitliche Schotter und Würmzeitliche Moränensedimente. Im Bereich des Bauvorhabens lagern Junge Talfüllungen über Würmzeitlichen Ablagerungen. Die Talfüllungen können aus Schluffen, Sanden und Kiesen bestehen. Auffüllungen sind nur untergeordnet zu erwarten. Ab einer Tiefe von etwa 7,0-8,0 m unter Gelände stehen vermutlich Moräneablagerungen an (siehe Baugrundschnitt Anlage 3), die nach der geologischen Karte am Westrand des Bauvorhabens in geringeren Tiefen zu erwarten sind.

Das Untersuchungsgebiet liegt in den Zonen III und IIIA des Wasserschutzgebietes Wilhelmsdorf.

Für das Baufeld ist keine altlastenrelevante Nutzung bekannt, es sind keine Fremd Beimengungen angetroffen worden.

#### Grundwasser

Die Untersuchungen am 23.04.2019 fanden zu einem Zeitraum jahreszeitlich bedingt niedrigen Grundwasserständen und geringer Niederschlagsmengen bzw. ausbleibender Niederschläge statt. Nach den Feldarbeiten konnten jedoch in allen Aufschlüssen Wasserzutritte beobachtet werden. Nach Ausbau der Messstellen ergaben sich messbare Wasserstände. Die nachfolgenden Stichtagsmessungen wurden nach geringen und starken Niederschlagsereignissen durchgeführt.

#### Schlussbemerkungen

Das vorliegende Gutachten beschreibt orientierend den Baugrund im geplanten Erschließungsgebiet „Niederweiler Straße II“ in Wilhelmsdorf und die von uns empfohlenen baulichen Maßnahmen soweit dies nach dem gegenwärtigen Planungs- und Erkundungsstand abzusehen ist.

Es beruht auf den Untersuchungsergebnissen von fünf Baggerschürfen, einer Rammkernsondierung und zwei Rammsondierungen. Des Weiteren wurden drei Grundwassermessstellen sowie drei provisorische Messstellen erstellt. An zwei Bodenproben wurden Siebanalysen zur Bestimmung der Kornverteilung durchgeführt.

Es können sich gegenüber dem bisherigen Kenntnisstand noch Änderungen ergeben. Dies kann andere Kosten, insbesondere bei der Entsorgung und beim Transport zur Entsorgungsstelle, bedingen.

Wir empfehlen für die einzelnen Bauvorhaben eine separate Baugrunduntersuchung, da im Baugebiet mit unterschiedlichen geologischen Schichten und unterschiedlichen Grundwasserständen und somit mit unterschiedlichen Maßnahmen zu rechnen ist. Diese grundstücksbezogenen unterschiedlichen Maßnahmen können in einem orientierenden Gutachten nicht erfasst werden.

Abweichungen von den punktuell festgestellten Untersuchungsverhältnissen können nicht ausgeschlossen werden. Das Gutachten ist allein zur Verwendung durch den Auftraggeber bestimmt, eine Haftung gegenüber Dritten wird ausgeschlossen. Das Gutachten ist nur in seinem gesamten Umfang gültig.

### **8.7 Hydrogeologisches Gutachten**

(siehe Anlage: **Hydrogeologisches Gutachten**, Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH, Bad Wurzach-Arnach vom 30.07.2021)

### Vorgang und Veranlassung

Die Gemeinde Wilhelmsdorf plant die Erschließung des Baugebiets Niederweiler Straße II. Das am südwestlichen Ortsrand befindliche Bauareal gehört zur Zone IIIA des Wasserschutzgebiets für den Brunnen Neuwiesen, der etwa 500 m nördlich zur Trinkwasserversorgung der Gemeinde genutzt wird. Das Landratsamt Ravensburg (LRA-RV) steht dem Erschließungsvorhaben bisher ablehnend gegenüber, da das Gebiet nach den bisherigen Informationen im Anstrombereich der Wasserfassung liegen soll und aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands durch baubedingte Eingriffe in die schützenden Deckschichten eine Verschlechterung der Grundwasserqualität befürchtet wird [U2a-c].

Die Dr. Ebel & Co. GmbH, Bad Wurzach, wurde mit der Untersuchung der hydrogeologischen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet beauftragt. In einem ersten Schritt wurden die bisher bekannten Informationen zusammengetragen und in einem hydrogeologischen Bericht [U7f] erläutert. Aufgrund der noch zu unsicheren Datenlage wurde die Einrichtung weiterer Grundwassermessstellen zwischen Baugebiet und Brunnen angeraten.

### Zusammenfassung und Schlussbemerkungen

Durch die oben beschriebenen Untersuchungen und Auswertungen konnte die Kenntnislage über die hydrogeologischen Verhältnisse im Bereich des Brunnens Neuwiesen und dem geplanten Baugebiet Niederweiler Straße II wesentlich erweitert werden. Zusammenfassend lassen sich auf Grundlage der Bohrergebnisse und Grundwasserbeobachtungen folgende Aussagen treffen:

- Die geologischen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet sind als relativ inhomogen zu beschreiben. Es wechseln sich unregelmäßig besser leitfähige Schichten mit hemmenden / stauenden Horizonten ab. Grundwasserführende Schichten sind in allen Tiefenlagen bis mindestens 20 m unter Gelände erwarten; eine Stockwerksgliederung existiert offenbar nicht. Als Konsequenz ist das gesamte aufgeschlossene glaziäre Schichtprofil als ein inhomogener Grundwasserleiter zu interpretieren.
- Der Grundwasserleiter ist nicht auf die morphologische Niederung zwischen der Ortslage Wilhelmsdorf und dem Talrand beschränkt, sondern erstreckt sich auch bis in das Ortsgebiet. Die Profile der Bohrung GWM3/21 und der Altaufschlüsse 591-592 und 803 [U7f] belegen, dass der östlich angrenzende Höhenrücken („Wolfsbühl“) keinen dichten Riegel bildet, der das Grundwasser nach Norden zwingen würde, sondern vom Grundwasser durch bzw. unterströmt wird und einen Abfluss nach Nordosten zulässt.
- Die Zuströmung zum Brunnen Neuwiesen erfolgt nicht direkt von Süden nach Norden, sondern aus südwestlicher Richtung und damit aus dem Talhang und dem Bereich der Ortslage Niederweiler.
- Der Abstrom aus dem geplanten Neubaugebiet weist nach Nordosten in den Bereich des Wilhelmsdorfer Höhenrückens (Schulstraße, Wolfsbühl) sowie in das östlich angrenzende Wohngebiet (Heinrich-Fausel-Weg, Welfenstraße). Es existiert kein Abstrom aus dem Baugebiet in direkter Richtung zum Brunnen.
- Die vorhandene Sickerleitung in der Niederweiler Straße hat den positiven Effekt, dass potenzielle Schadstoffeinträge aus dem Nordteil des Baugebiets im oberflächennahen Abschnitt des Grundwasserleiters abgeleitet werden und nicht zu einer Verschlechterung der Grundwasserqualität in den nördlich angrenzenden Gebieten führen können.
- Aus den genannten Gründen ist eine Gefährdung des Brunnens durch das geplante Baugebiet nicht gegeben, weshalb die Brunnenanlage der Erschließung nach unserer Einschätzung nicht im Wege steht. Es wird empfohlen, das Wasserschutzgebiet entsprechend zu überarbeiten.

(siehe Anlage: **Geotechnisches Ergänzungsgutachten**, Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH, Bad Wurzach-Arnach vom 30.08.2022)

#### Vorgang und Veranlassung

Die Gemeinde Wilhelmsdorf plant die Erschließung des Baugebiets Niederweiler Straße II. Für die Erschließung liegt bereits ein Baugrundgutachten der Kugel Schlegel Wunderer GbR vom Juli 2020 vor [U1].

Aufgrund des damals ermittelten hohen Grundwasserstands und der Tatsache, dass mit den ausgeführten Baggerschürfen die Sohle des Grundwasserleiters nicht erreicht worden war, bestanden Planungsunsicherheiten für den Bau des geplanten Stauraumkanals und der Retentionszisternen.

#### Geotechnische Beurteilung der Kanalbaumaßnahme

Geplant sind ein Schmutzwasser- und ein Regenwasserkanal mit einer Trassenlänge um 250 m. Der Regenwasserkanal wird mit seiner Sohle im Tiefenbereich um 2 m bis 5 m unter Geländeniveau und unterhalb des Schmutzwasserkanals liegen.

Der Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen. Er kann gegebenenfalls gelagert und anschließend zum Wiedereinbau für Landschaftsgestaltung (Bodenverwertung) verwendet werden. Die DIN 18915 sowie die DIN 19731 sind zu beachten. Ober-/Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Die Grundwasserhöchststände wurden gemäß Abschnitt 3 im Tiefenbereich um 0,5 m bei P1 und um 1,5 m bei P2 festgestellt. Zu Trockenzeiten wurde der Grundwasserspiegel um 1,3÷1,7 m unter dem benannten Niveau erkundet. Absolute Höchst- bzw. Tiefststände des Grundwasserniveaus wurden über den vergleichsweise kurzen Beobachtungsraum nicht ermittelt.

Im Bereich der zukünftigen Kanalsohlen stehen zu Trassenbeginn eher bindige und damit geringer wasserdurchlässige Baugrundsichten an. Im weiteren Trassenverlauf wurden im Bereich der zukünftigen Kanalsohlen Schmelzwasserkiese mit einer hohen Wasserdurchlässigkeit (z.B. bei GWM2/22 bzw. Station ca. 0+215) detektiert. Der Grundwasserstauer in diesem Bereich wurde bei ca. 5,5 m unter Geländeniveau (ca. 616 m+NN) erbohrt.

Aus geotechnischer Sicht ist der erste Teilabschnitt bis Station um 0+120 mit einem gestützten Tafelverbau herstellbar. In diesem Bereich ist das Druckwasserniveau aus tieferen wasserdurchlässigen Schichten noch nicht problematisch (z.B. bzgl. hydraulischem Grundbruch). Im weiteren Verlauf ist mit druckwasserführenden Schmelzwasserkiesen gemäß BK2/22 zu rechnen. In diesem Abschnitt ist ein gering wasserdurchlässiger Verbau mit Spundbohlen zu empfehlen. Die Bohlen sind mit einer Länge um 6,5 m einzuplanen.

Als Einbringhilfe sind Vorbohrungen (hauptsächlich Auflockerungsbohrungen, ggf. lokale Austauschbohrungen bei größeren Rammhindernissen in Form von Steinen und Blöcken) einzuplanen. Der gerammte Verbau bindet mindestens 0,5 m in den Grundwasserstauer ein und ist in diesem Tiefenbereich nicht aufzulockern. Der Verbau ist auszusteifen und statisch nachzuweisen. Am Trassenende und bei 0+120 sind Schotts einzuplanen. Grundsätzlich ist DIN 4124 zu beachten.

Die Wasserhaltung kann offen (Dränagestränge, Pumpensümpfe, Schmutzwasserpumpen) betrieben werden. Es wird empfohlen, eine vorauseilende

Wasserhaltung mit zunächst einzubauenden Pumpensümpfen auszuführen. Damit werden die wasserführenden Sande und Kiese vorentwässert.

Die Wässer sind vor Einleitung in eine genehmigte Vorflut von Trübstoffen zu befreien. Die Grundwasserhaltung ist behördlich zu genehmigen.

Für die Grabenverfüllung kann feinkornarmer bis schwach schluffiger Kies/Sand (Bodengruppen GW bis GU gemäß DIN 18196) verwendet werden.

Die Verdichtung ist lagenweise vorzunehmen und ein Verdichtungsgrad DPr von mindestens 98 % der einfachen proctordichte ist nachzuweisen. Die obersten zwei Lagen unter dem Erdplanum für den Straßenkörper sind mit mindestens 100 % Verdichtung auszuführen. Der Verdichtungserfolg ist nachzuweisen (dynamische und statische Plattendruckversuche, Dichteprüfungen etc.). Beim Einbau der Verfüllung ist der Verbau Zug um Zug hochzunehmen. Es ist auf eine kraftschlüssige Verdichtung zum benachbarten Baugrund zu achten.

Die im Aushub anfallenden Böden wären theoretisch - nach einer entsprechenden Konditionierung mit Kalk-Zement-Bindemittel - für einen qualifizierten Wiedereinbau geeignet (organische und stark durchnässte Partien sind davon ausgeschlossen). Zur Erlangung eines ausreichenden Verdichtungsgrads wird allerdings die Zugabe von hydraulisch wirkendem vorwiegend kalkhaltigem Bindemittel erforderlich werden. Bindemittelstabilisierungen erfordern erhöhte Sachkunde und entsprechende Erfahrung des ausführenden Bauunternehmens und werden erfahrungsgemäß nicht von allen Bietern gleichermaßen sicher beherrscht. Des Weiteren ist die Bodenverbesserung stark witterungsabhängig, und es wären im Vorfeld Eignungsprüfungen durchzuführen. Aus diesen Gründen ist eine Grabenverfüllung aus bindemittelstabilisiertem Material nur im Rahmen von Sondervorschlägen zu sehen.

Bei Einsatz eines sandig-kiesigen Materials sind zur Verhinderung einer Längsdrainage im Abstand von ca. 50 m Querriegel aus wasserhemmenden Böden (Lehmschlag) oder Beton vorzusehen, die auch die Leitungszone und – sofern rolliges Material verwendet wird – die Bettungsschicht und den Bodenaustausch einschließen.

In den Grundstücken sollen Regenwasserzisternen eingebaut werden. Der Baugrund im Tiefenbereich der anzuordnenden Zisternen ist vorwiegend gering wasserdurchlässig. Weiterhin ist dort mit Druckwasser aus den durchlässigen Schichtbereichen zu rechnen. Es ist zu empfehlen, die Auftriebssicherheit der Zisternen unter Berücksichtigung eines extremen Grund- und Sickerwasserstands, der bis auf Geländeniveau reicht, zu bemessen. Durch Anordnung von dauerhaft funktionierenden Dränagen kann der Extremwasserstand ggf. tiefer nivelliert werden.

Für die Planung, Ausführung und Prüfung der Verfüllung sind die DIN EN 1610 sowie die ZTV E-StB zu beachten.

## **9. ALTLASTEN**

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

## **10. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

### **Art der baulichen Nutzung**

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiete** (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des gesamten Plangebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig und ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen im **Allgemeinen Wohngebiet** – Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - soll dem westlich gelegenen vorhandenen Wohngebiet als auch der geplanten Nutzung Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sollen Störungen der vorhandenen Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung werden primär im Stadtzentrum von Ochsenhausen konzentriert und kommen somit für diesen Bereich im Weiteren ebenfalls nicht in Betracht.

Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes bleibt durch die vorgenannten Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er die Zahl der **Vollgeschosse**, eine höchstzulässige **Grundflächenzahl** (GRZ), eine höchstzulässige **Geschossflächenzahl** (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen **Wandhöhe** (WH) und **Gebäudehöhe** (GH) festsetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung mit homogenem Erscheinungsbild unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse erzielt werden.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) BauNVO Satz 2 darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 % überschritten werden. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

### **Höhenlage der Gebäude**

Die **Erdgeschossrohfußbodenhöhe** (EFH) orientiert sich an den geplanten angrenzenden Straßenhöhen und an den vorhandenen Geländehöhen.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

In Anbetracht der geplanten Bebauung wird im Plangebiet eine „**offene Bauweise**“ festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. In Teilbereichen des Plangebietes sind ausschließlich **Doppelhäuser** oder **Hausgruppen** (Reihenhäuser oder Kettenhäuser) zulässig. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser wird aus Rücksicht auf die angrenzende Bestandsbebauung die **Stellung der Hauptbaukörper** festgelegt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus

dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

### **Nebenanlagen / Flächen für Tiefgaragen, Garage und Carports**

Die Anordnung der Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

**Stellplätze** sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Hierdurch ist innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung gegeben, das gilt ebenso für Nebenanlagen. Als Einschränkung sind die Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten. Dies ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich und stellt sicher, dass vor senkrecht zur Straße angeordneten Garagen noch genügend Stauraum zur Verfügung steht, der als weiterer Stellplatz angerechnet werden kann.

### **Verkehrsflächen**

Die Verkehrserschließung wird als **öffentliche Verkehrsfläche** mit **Straßenbegrenzungslinie** festgesetzt. Zur Sicherung öffentlicher Parkierungsmöglichkeiten werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als „**öffentliche Parkierung**“ festgesetzt.

In dem Kreuzungsbereich zur Kreisstraße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit entsprechende **Sichtwinkel** festgesetzt, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind.

In Anbetracht der geplanten Straßenherstellung im Hangbereich in einem Streifen von 3,0 m Tiefe entlang der Grundstücksgrenzen mögliche Stützbauwerke oder Anpassungen an das Gelände auf privaten Grundstücksbereich zulässig.

### **Grünordnung**

Die Festsetzungen von **Bepflanzungsmaßnahmen** erfolgen im öffentlichen Raum und privaten Raum. Darüber hinaus werden zur freien Landschaft hin Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen sowie Bepflanzungsfestsetzungen pro Einzelgrundstück.

Die im Plan festgesetzten **öffentlichen Grünflächen** haben die Zweckbestimmungen: Verkehrsgrünfläche und Gewässerrandstreifen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen vorzusehen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist das anfallende Oberflächenwasser von signifikant abflusswirksamen Flächen wie Dach- und Hofflächen, Kfz-Stellflächen und Zufahrten über RW-Kanäle dem geplanten Stauraumkanal im Straßenraum zuzuführen.

### **Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung**

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind die unterschiedlichen Nutzungsbereiche durch entsprechende Planzeichen voneinander abgegrenzt.

Als **nachrichtliche Übernahme** ist entlang der überörtlichen Verkehrsstraße der 201b eine 10,0m breite Abstandsfläche – Anbauverbotsstreifen - von baulichen Anlagen freizuhalten. Der erforderliche 5,0m Gewässerrandstreifen wurde ebenfalls nachrichtlich übernommen.

## 11. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 07.05.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Niederweiler Straße II“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Am 02.03.2020 fand eine Bürger-Informationsveranstaltung statt und vom 09.03.2020 - 21.03.2020 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Vom 04.01.2020 bis 21.01.2020 - verlängert LRA Ravensburg bis 04.02.2020 - fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden statt.

Am 22.10.2024 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Niederweiler Straße II“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 24.10.2024 lag der Bebauungsplan vom 24.10.2024 bis 25.11.2024 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

## 12. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche:	<b>16.100 m<sup>2</sup></b>
14 EFH / ca. 14 bis 20 WE	
1 RH / 4 WE	
<u>4 MFH / ca. 26 WE</u>	
gesamt ca.	44 - 50 WE
<u>Grundstücke</u>	
1 - 1587 m <sup>2</sup>	11 - 626 m <sup>2</sup>
2 - 504 m <sup>2</sup>	12 - 574 m <sup>2</sup>
3 - 504 m <sup>2</sup>	13 - 538 m <sup>2</sup>
4 - 503 m <sup>2</sup>	14 - 585 m <sup>2</sup>
5 - 507 m <sup>2</sup>	15 - 1051 m <sup>2</sup>
6 - 510 m <sup>2</sup>	16 - 541 m <sup>2</sup>
7 - 561 m <sup>2</sup>	17 - 1093 m <sup>2</sup>
8 - 613 m <sup>2</sup>	18 - 1312 m <sup>2</sup>
9 - 645 m <sup>2</sup>	19 - 1062 m <sup>2</sup>
10 - 577 m <sup>2</sup>	
	<b>13.880 m<sup>2</sup></b>
Verkehrsflächen	<b>1.800 m<sup>2</sup></b>
12 öff. P	<b>220 m<sup>2</sup></b>
Gewässerrandstreifen	<b>200 m<sup>2</sup></b>

## 13. UMWELTBERICHT

(siehe Anlage: Umweltbericht, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom 09.10.2024 / überarbeitet 23.12.2024)

Auf einer bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche am Ortsrand zwischen Wilhelmsdorf und Niederbiegen entsteht ein Wohngebiet. Das Planungsgebiet für das neue Baugebiet wird zu den offenen Seiten mit gliedernden und ortsranggestaltenden Grünflächen eingerahmt. Der Grünflächenanteil des Planungsgebietes beträgt ca. 45 % der Fläche. Die gestalterischen, städtebaulichen und landschaftlichen Aspekte, die das Baugebiet berücksichtigt sind:

- Direkte Anbindung an das Gemeindegebiet und die Siedlung von Wilhelmsdorf,

- Zusammenschluss der Siedlungsflächen zwischen Wilhelmsdorf und Niederbiegen, ohne dabei in die freie Landschaft vorzudringen,
- Einfassung des Planungsgebiets mit strukturreichen, ortsrandgliedernden, raumwirksamen Grünflächen hin zur freien Landschaft. Dadurch werden die Standort-, Habitat- und Artenvielfalt für Tiere und Pflanzen sowie die daraus entstehenden Wechselbeziehungen gefördert.

Es kommt in Folge der Herstellung von Gebäuden, Erschließungsflächen und sonstige Außenanlagen trotz Vermeidungsmaßnahmen zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Deshalb muss bei den Grün- bzw. Freiflächen ein besonderes Augenmerk auf eine angemessene Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft gelegt werden. Dazu sind die Festsetzungen im Bebauungsplan sowie die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen unbedingt zu beachten.

Das anrechenbare Ausgleichserfordernis von 120.855 Wertpunkten wird teilweise außerhalb des Geltungsbereiches über zwei Teilflächen des im Eigentum des Auftraggebers befindlichen Flurstücke 805 und 871/1 (Gemarkung Wilhelmsdorf) und den Eingrünungsmaßnahmen des Plangebiets Fl.-Nr. 803, 871/8 und 875 erbracht.

Damit verbleibt ein Kompensationsbedarf von 112.655 Wertpunkten, die nicht in Form von Maßnahmen zur Aufwertung des Umweltzustands innerhalb des Gemeindegebiets, umgesetzt werden können. Trotz der Bemühungen der Gemeinde, konnten keine Flächen erworben werden für die Umsetzung naturschutzfachlicher Kompensationsmaßnahmen. Es ist daher erforderlich, die entsprechenden Wertpunkte mittels Kauf von Ökopunkten (ReKo GmbH, Regionale Kompensationspool Bodensee Oberschwaben GmbH) auszugleichen.

Unter Anrechnung der plangebietsinternen Kompensationsmaßnahmen mit 8.200 Wertpunkten und den zugekauften 115.000 Punkten ist ein Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des Gesetzes erreicht. Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für den Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, für den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima sowie für Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

### **Monitoring/ Überwachung**

Das Monitoring bezieht sich auf erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dies gilt insbesondere für Umweltauswirkungen, deren Prognose unsicher ist, oder bei denen bereits ein kritischer Bereich erreicht ist.

Art, Umfang und Zeitpunkt eines dem Projekt angemessenen Monitorings bestimmt die Gemeinde!

Erhebliche Umweltauswirkungen infolge der Umsetzung der Planung zeichnen sich nicht ab und sind gegenwärtig nicht zu erwarten. Diese sollen auch ohne konkrete Überwachungsmaßnahmen im Rahmen der üblichen bauaufsichtlichen Pflichten erkannt werden. Innerhalb des Planungsprozesses wurden seitens der Fachbehörden keine Parameter benannt. Die Gemeinde geht allen Hinweisen nach, die auf erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Zuge der Plandurchführung hindeuten und nutzt die Informationen der Behörden (§ 4(3) BauGB) und aus der Bevölkerung.

Die Gemeinde behält sich ein Einschreiten vor, sofern sich die Kompensationsmaßnahmen als unzureichend erweisen, nicht ordnungsgemäß hergestellt oder widerrechtlich beseitigt werden. Plangebietsinterne Maßnahmen werden i.d.R. im Freianlagenplan Bestandteil der Baugenehmigung. Die Umsetzung plangebietsexterne Maßnahmen werden durch die Eigentümer sichergestellt und selbst hergestellt. Eine Erstkontrolle soll 2-3 Jahre nach Ablauf der Entwicklungspflege und erneut in 5 und 10

Jahren durchgeführt werden. Ebenso wäre die dauerhafte Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen von der unteren Naturschutzbehörde zu prüfen. Die Überwachung bezieht sich auch auf unsachgemäßen Umgang mit dem Boden während der Bauzeit und auf die Entsorgung des Niederschlagswassers und des Abfalls, soweit diese erhebliche Umweltauswirkungen haben können. In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden kann in einem solchen Fall auf Kosten des Verursachers auch ein externer Gutachter mit dieser Überwachung (Datenerhebung, Bewertung, Überwachung) beauftragt werden.

## **14. ANLAGEN**

- 14.1 Artenschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Bewertung**, Wilfried Löderbusch, Diplom-Biologe, Markdorf, vom 11.08.2021
- 14.2 Umweltbericht**, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom 09.10.2024 / überarbeitet 23.12.2024
- 14.3 Baugrundgutachten**, Kugel Schlegel Wunderer GbR, Beratende Geologen und Ingenieure, Ravensburg vom 01.07.2020
- 14.4 Hydrogeologisches Gutachten**, Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH, Bad Wurzach-Arnach vom 30.07.2021
- 14.5 Geotechnisches Ergänzungsgutachten**, Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH, Bad Wurzach-Arnach vom 30.08.2022
- 14.6 Erläuterungen und Hinweise** des Landkreis Ravensburg für die Bauleitplanung – Bodenschutz
- 14.7 Erläuterungen und Hinweise** für die Bauleitplanung - Abwasser, Grundwasser vom Landratsamt Ravensburg, Bau- und Umweltamt vom April 2022
- 14.8 Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg** zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassung "Neuwiesen" und der Quelfassungen "Schwendeholz", "Tafern", "Höhreute", "Niederweiler", "Vergut" vom 12.12.1995

Plan aufgestellt am: 28.11.2024

Planer:



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

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

Langenargen, den 10.12.2024 / 23.12.2024

Rainer Waßmann, Stadtplaner

Wilhelmsdorf, den 13.04.2026

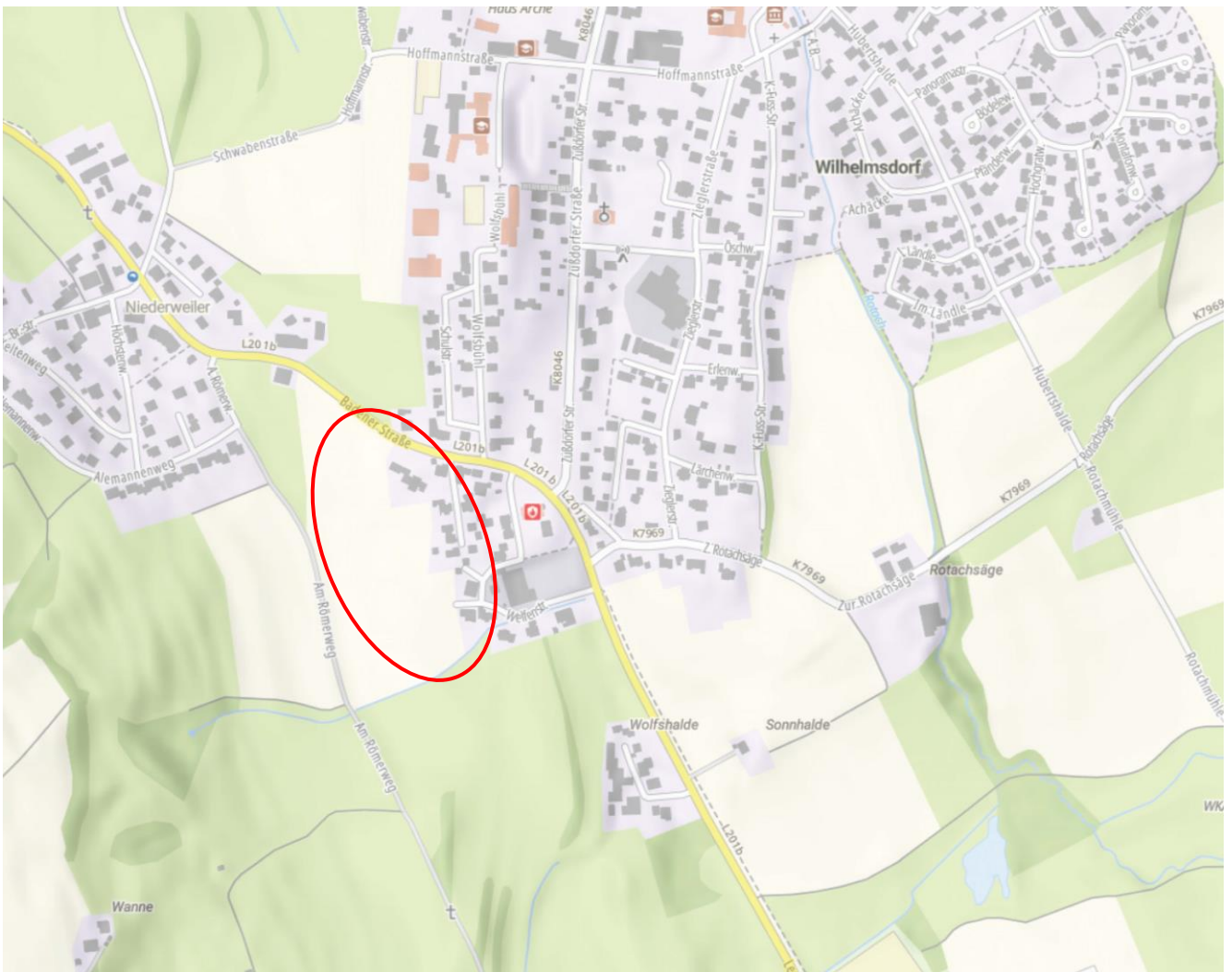


Sandra Flucht, Bürgermeisterin



## II) SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Niederweiler Straße II“

Fassung vom: 28.11.2024



## RECHTSGRUNDLAGEN

**Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg**

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.V 25.11.2023

**Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg**

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wilhelmsdorf in öffentlicher Sitzung am 09.12.2024 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Niederweiler Straße II“ als Satzung beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Niederweiler Straße II“ deckungsgleich. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Niederweiler Straße II“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 28.11.2024
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 28.11.2024

## § 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

## § 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Niederweiler Straße II“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Wilhelmsdorf, den 13.04.2026



*Sandra Flucht*  
Sandra Flucht, Bürgermeisterin

## AUSFERTIGUNGSVERMERK

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Niederweiler Straße II“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 09.12.2024 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Wilhelmsdorf, den 13.04.2026



*Handwritten signature in blue ink.*

.....  
Sandra Flucht, Bürgermeisterin

## TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Niederweiler Straße II“

### 1. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

#### 1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

#### 1.2 Dachform / Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Zulässig Dachformen und Dachneigungen gem. Planeintrag. Flachdächer begrünt oder geneigte Dächer begrünt bis zu einer Dachneigung von 10° sind zulässig und erwünscht.

Bei Doppelhäusern ist bei beiden Haushälften dieselbe Dachneigung zu errichten.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

#### 1.3 Dachaufbauten § 74 (1) 1 LBO

Dachaufbauten sind nur zulässig als Giebel- bzw. Schleppegauben oder Flachdachgauben. Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig.

Der Mindestabstand der Gauben vom Ortgang ist mit 1,5 m festgesetzt. Dacheinschnitte sind nur zulässig mit Überdachung gemäß Dachaufbauten.

Die max. Breite der Dachaufbauten einschließlich. evtl. Dacheinschnitte darf insgesamt 1/2 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

#### 1.4 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Die Dachflächen der Hauptgebäude bei geneigten Dächern sind mit Dachziegeln, Dachsteinen oder beschichteten Metallelementen in brauner, rotbrauner, grauer oder anthrazit Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind extensiv zu begrünen.

Zur Dacheindeckung nicht zulässig sind unbeschichtete Metalle und Materialien, die wassergefährdende Stoffe enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

Hinweis:

Nicht beschichtete Metaldächer aus Kupfer, Zink, Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss. Deshalb sind sie in Baugebieten mit Versickerung zu vermeiden. Auf den Leitfaden Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, DWA-A 138 wird verwiesen.

Die Versickerung von Metaldächern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser, und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden.

Alternative Materialien: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Edelstahl und Kunststoffteile.

## **1.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

**§ 74 (1) 3 LBO**

Innerhalb der Baugrundstücke sollten für Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) verwendet werden. 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.

### Versorgungseinrichtungen

wie z.B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind entlang öffentlicher Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite zu dulden sind.

## **1.6 Standplätze für Abfallbehälter**

**§ 74 (1) 1 LBO**

Standplätze für Abfallbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

## **1.7 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen**

**§ 74 (1) 3 LBO**

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen 0,8 m nicht überschreiten.

Zulässig im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind:

- Holzzäune
- freiwachsende landschaftsgebundene Hecken,
- Metallzäune, die locker / abwechselnd mit Kletterpflanzen und einzelnen Sträuchern zu bepflanzen sind.

### Einfriedungen generell

Nicht zulässig sind Einfriedungen aus Mauern und Gabionenwände sowie exotische Gehölze wie Thuja, Zypressen u.a. Zulässig sind hierfür nur heimische Pflanzen aus der Pflanzliste im Bebauungsplan. Generell nicht zulässig sind Stacheldrahtzäune.

Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, müssen Zäune einen Mindestabstand von mindestens 15 cm zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern muss verzichtet werden.

Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Höhe und der Abstand nach dem Nachbarrecht.

## **1.8 Aufschüttungen, Abgrabungen**

**§ 74 (1) 3 LBO**

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind generell bis zu 1,5 m Höhenunterschied gegenüber dem Urgelände (Bestandsgelände) zulässig, an den Nachbargrenzen bis zu 1,0 m Höhenunterschied. Höhere Abgrabungen sind im Bereich der Gebäudefassaden für Lichthöfe zur Belichtung von Untergeschossen / Keller zulässig.

Zur Überbrückung von Höhenunterschieden sind Böschungen mit Neigungen von 45° oder flacher und Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m erlaubt, an öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 1,0 m.

## 1.9 Stellplatznachweis

§ 74 (2) 2 LBO

Die Zahl der herzustellenden notwendigen Stellplätze beträgt bei Einzel- und Doppelhausbebauungen:

- bei  $WE \leq 50 \text{ m}^2$  Wohnfläche = 1,0 Stellplatz
- bei  $WE > 50 \text{ m}^2$  Wohnfläche = 2,0 Stellplätze

Der Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz angerechnet.

## 2. Anlagen zu den örtlichen Bauvorschriften

### 2.1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 28.11.2024

Wilhelmsdorf, den

13.04.2026



*Sandra Flucht*  
Sandra Flucht, Bürgermeisterin

## **TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFEN**

zum Bebauungsplan „Niederweiler Straße II“

### **INHALT:**

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,61 ha, mit den Flurstücken Nr. 875, 871/3, 871/4, 871/8, 803 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 871/9, 871/1 und 805.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch das Flurstück Nr. 871/5 (Gehweg entlang Landesstraße)

Im Osten durch die Flurstücke Nr. 871/2, 801/2, 801/3, 801/4, 804/3, 804, 796/3 (Welfenstraße) und Teilfläche 805,

Im Süden durch die Flurstücke Nr. 200/2 und Teilfläche 805

Im Westen durch die Flurstücke Nr. 200/7, 200/1, 871 sowie Teilflächen 871/1 und 871/9.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION



*Luftbild ohne Maßstab*

Der Planbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Wilhelmsdorf und schließt im Osten an den bestehenden Siedlungsbereich an. Gegenwärtig wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Direkt nördlich angrenzend verläuft die Erschließungsstraße Niederweiler Straße (L201b) und es grenzt ein von dichten Hecken umrandetes privates Grundstück (Fl.-Nr. 871/2) an. Südlich wird das Plangebiet von einem Graben, dem „Ödenbach“ (Gewässer II. Ordnung) begrenzt, im Westen liegen weitere landwirtschaftliche Flächen. Innerhalb des Plangebietes fällt das Gelände von Westen nach Osten ab.

### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

### 4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dacheindeckung, Dachgestaltung und Dachaufbauten** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Die Farbfestlegung zu **Dacheindeckungen** stehen im Einklang zur PV-Dachpflicht gemäß § 23 KlimaG. In der Regel werden hier dunkelblaue bis anthrazitfarbige PV-Anlagen auf den Dächern aufgebracht.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** lassen Flachdächer und geneigte Dächer zu in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen in Wilhelmsdorf. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

#### **Unzulässigkeit von Schotter- bzw. Steingärten**

Schotter- bzw. Steingärten bieten Kleintieren, wie z.B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 und 21a BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Darüber hinaus regelt § 9 Abs. 1 LBO dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Dies gilt auch für die Bauvorschriften zu **Aufschüttungen und Abgrabungen** des vorhandenen Geländes. Die Einschränkung von Geländeänderungen dient in erster Linie dazu, homogene und zusammenhängend gestaltete Freiflächen entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Bei der Formulierung der Regelung wird jedoch berücksichtigt, dass geringe Geländeänderungen zulässig sind, um eine Einfügung der Gebäude in die Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen zu ermöglichen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu bestimmten Arten der zulässigen **Einfriedungen** und deren Abstand von 0,20 m zur Verkehrsfläche sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich. Erfahrungsgemäß werden im ländlichen Raum überwiegend Zäune oder Lebend-Einfriedungen in Form von Hecken errichtet. Im Kontext

zu den Fahrbahnbreiten ist es erforderlich, den Abstand der Einfriedungen zum Straßenraum festzulegen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass gerade bei Heckenstrukturen, ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn eingehalten wird.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

Die Bauvorschrift zu **Abfallbehältern** ist aus Gründen der Straßenraumgestaltung gewählt worden.

### **Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO können verkehrliche oder städtebauliche Gründe die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung rechtfertigen. Im vorliegenden Baugebiet trifft dies zu.

#### Allgemeine Gründe:

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg gehört die Gemeinde Wilhelmsdorf zum ländlichen Raum. Die Gemeinde ist recht unzureichend an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr in Wilhelmsdorf deckt lediglich den nötigsten Bedarf ab. Daher ist auch in Zukunft verstärkt mit einer Zunahme der Anzahl der Kraftfahrzeuge zu rechnen, vor allem vor dem Hintergrund nach wachsender Mobilität in der Bevölkerung. Ein Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs kann zwar in Verdichtungsräumen zu weiteren Verbesserungen führen, er kann jedoch in der Regel im ländlichen Raum sicherlich nicht zu einer gleichwertigen Alternative zum motorisierten Individualverkehr ausgebaut werden. So ist davon auszugehen, dass die Haushalte speziell im Bereich von Einzel- und Doppelhausbebauungen i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

#### Gründe des Verkehrs:

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den von der baulichen Anlage ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden.

Mit den geplanten Straßenbreiten von 5,50 m innerhalb der internen Erschließung soll der Straßenraum nicht mehr ausschließlich Verkehrsbedürfnisse befriedigen, sondern zur Begegnungsstätte für die dort lebenden Menschen werden. Die Gestaltung des Verkehrsraums soll den Kfz-Verkehr beruhigen und zu einem Miteinander einladen. Für Kinder soll eine Umgebung mit mehr Sicherheit geschaffen werden. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn parkende Fahrzeuge weitgehend aus dem öffentlichen Verkehrsraum reduziert werden. Aus diesem Grunde sollen die internen Erschließungsstraßen überwiegend als gemischt genutzte Verkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

In diesen Bereichen kann die öffentliche Verkehrsfläche ihre Funktion als gemischt genutzte Verkehrsfläche jedoch nur dann erfüllen, wenn die Fläche nicht überwiegend zum Parken genutzt wird.

#### Gründe des Städtebaus:

Die durch die LBO festgesetzte Stellplatzzahl von 1 Stellplatz je Wohnung liegt weit unter dem Niveau des realen Stellplatzbedarfes, so dass der Parkierungsdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen sich noch weiter verstärken würde. Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen soll dieser Entwicklung entgegengewirkt werden.

Die Erhöhung der Stellplatzzahl führt ebenfalls dazu, dass die auf den privaten Grundstücken entstehende Stellplatzverpflichtung auch tatsächlich dort abgedeckt werden muss und die Inanspruchnahme des Straßenraumes zum Abstellen von Fahrzeugen reduziert wird.

Aus den genannten Gründen ist eine Erhöhung der Stellplatzzahl für die geplante Bebauung auf 1 - 2 Stellplätze je Wohnung erforderlich.

## 5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 07.05.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Niederweiler Straße II“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Am 02.03.2020 fand eine Bürger-Informationsveranstaltung statt und vom 09.03.2020 - 21.03.2020 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Vom 04.01.2020 bis 21.01.2020 - verlängert LRA Ravensburg bis 04.02.2020 - fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden statt.

Am 22.10.2024 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Niederweiler Straße II“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 24.10.2024 lag der Bebauungsplan vom 24.10.2024 bis 25.11.2024 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Plan aufgestellt am: 28.11.2024

Planer:



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

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

Langenargen, den 10.12.2024

.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Wilhelmsdorf, den 13.04.2026



.....  
Sandra Flucht, Bürgermeisterin

## TEIL I + II VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Niederweiler Straße II“

1. Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB am 07.05.2019
2. Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 (1) BauGB am 27.02.2020
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB am 27.02.2020
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB vom 04.01.2020 bis 21.01.2020  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB mit Bürger-Informationsveranstaltung am 02.03.2020 vom 09.03.2020 bis 21.03.2020
5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB / Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat am 22.10.2024
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB am 24.10.2024
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 09.10.2024 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 24.10.2024 bis 25.11.2024
8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO am 09.12.2024

Wilhelmsdorf, den 13.04.2026



Sandra Flucht, Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

am 19.12.2024

Wilhelmsdorf, den 13.04.2026



Sandra Flucht, Bürgermeisterin