



# STADT BAD WURZACH

## KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

### **zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils EGGMANNSRIED unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sowie § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745) hat der Gemeinderat der Stadt Bad Wurzach am 17.02.2003 folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Eggmannsried“ beschlossen:

#### **§ 1**

##### **Gegenstand**

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Eggmannsried wird im Bereich westlich und östlich des Mühlenweges sowie westlich des Greutweges in Unterschwarzach / Eggmannsried durch folgende Grundstücke der Gemarkung Unterschwarzach / Eggmannsried, die sich teilweise im Außenbereich befinden, abgerundet:

Flst. Nr. 523 (Greutweg) teilweise, Flst. Nr. 524 mit Gebäude Greutweg 2, Flst. Nr. 524/1 mit Gebäude Greutweg 4, Flst. Nr. 525 mit Gebäude Greutweg 8 teilweise, Flst. Nr. 529 (Mühlenweg) teilweise, Flst. Nr. 547/1 (Bach) teilweise, Flst. Nr. 548/1 mit Gebäude Mühlenweg 8 teilweise, Flst. Nr. 549/1 mit Gebäude Mühlenweg 6, Flst. Nr. 550/1 mit Gebäude Mühlenweg 4, Flst. Nr. 552/4 mit Gebäude Mühlenweg 2 und Flst. Nr. 553 mit Gebäude Mühlenweg 10 und 12 teilweise.

#### **§ 2**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für die in § 1 genannte Abrundung ist der Lageplan des Kreisplanungsamtes Ravensburg vom 01.10.2002 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 3**

##### **Textliche Festsetzungen**

Für die bauliche Nutzung innerhalb des Flurstücks 525 werden aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- 1) Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO):  
Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse im Plangebiet wird begrenzt

auf zwei Vollgeschosse.

- 2) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO):  
- offen -  
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3) Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB):  
An den Einmündungen der künftigen privaten Zufahrten in den Mühlenweg sowie in den Greutweg sind in beiden Richtungen jeweils Sichtfelder mit den Abmessungen 3 / 70 m auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art (z. B. Bepflanzung, Umzäunung) oberhalb einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 4) Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):  
Das auf den Grundstücken von befestigten Flächen abfließende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser ist entweder im Rahmen des Gemeindegebrauchs nach § 26 des Wassergesetzes (WG) in ein öffentliches Gewässer einzuleiten oder über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist ein Rückhalte- bzw. Pufferbecken zur Drosselung der Zuleitung auf den natürlichen Oberflächenabfluss vorzuschalten.



#### § 4 Hinweise

- 1) Niederschlagswasserbeseitigung:  
Bei der Herstellung von Sickermulden sind diese mit mindestens 30 cm Oberbodenabdeckung zu versehen; die Ausführung der Dacheindeckung aus Metall (Kupfer, Zink, Titan-Zink, Blei), auch in Teilbereichen, ist in diesem Fall nicht zulässig. Ebenso ist ein Herbizid- und Düngemittelsatz in Versickerungsanlagen nicht statthaft. Die Sickeranlagen sind mit einem Notüberlauf entweder in ein öffentliches Gewässer oder in die öffentliche Kanalisation mit Sammelkläranlage auszustatten. Das Niederschlagswasser sollte dem Gewässer oder der Sickermulde möglichst oberirdisch zugeleitet werden.  
Sowohl Ableitungen als auch Sickeranlagen sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszugestalten.  
Untergeschosse sollten wegen der möglichen Versickerung von Niederschlagswasser wasserdicht ausgeführt werden.  
Die Baurechtsbehörde kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Vorlage entsprechender Nachweise zur Niederschlagswasserbeseitigung verlangen.  
Bei der Beseitigung des Regenwassers ist darauf zu achten, dass Fremdgrundstücke nicht beeinträchtigt werden. Sollten bei der Ableitung von Niederschlagswasser Fremdgrundstücke in Anspruch genommen werden, wird zur dauerhaften Sicherung der Ableitung die Eintragung einer Grunddienstbarkeit o.ä. empfohlen.  
Die Versickerung von Regenwasser über Sickerschächte bedarf nach den §§ 2 und 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 7 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine wasserrechtliche Erlaubnis kann allerdings nicht in Aussicht gestellt werden, da dieser Benutzungstatbestand eine erhebliche Gefahr für das Grundwasser darstellt. Deshalb sind bestehende Sickerschächte außer Betrieb zu nehmen.
- 2) Abwasserbeseitigung:  
Die im Plangebiet anfallenden Abwässer sind entsprechend der örtlichen Abwassersatzung der kommunalen Sammelkläranlage zuzuleiten. Fremdwasser darf der örtlichen Kanalisation nicht zugeleitet werden. Drainagen sind nur zulässig wenn
  1. kein Grundwasser abgesenkt wird und
  2. der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet.Andere Drainagen sind nicht zulässig.

Auf befestigten (Hof-) Flächen, deren Niederschlagswasser dezentral über Versickerung oder Ableitung in ein oberirdisches Gewässer entsorgt werden, dürfen keine Tätigkeiten vorgenommen werden, von denen Gewässerverunreinigungen ausgehen können.

(Im Greutweg liegt der öffentliche Kanal DN 400. Die Dimensionierung ist ausreichend für die zu erwartende hinzutretende Bebauung. Die Möglichkeit der Einleitung in ein ortsnahes Gewässer ist ebenfalls gegeben, da entlang dem Mühlenweg der Mühlebach verläuft).

3) Koordinierung der Baumaßnahmen mit Leitungsträgern:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es erforderlich, dass bei den einzelnen Bauvorhaben im Plangebiet der Beginn und der Ablauf der Baumaßnahmen mit den betreffenden Versorgungsträgern (z. B. Deutsche Telekom AG Ravensburg) so früh wie möglich abgestimmt wird.

4) Denkmalschutz:

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Tübingen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

5) Pflichten der Eigentümer (§126 BauGB):

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.
3. Ferner sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für Straßenbeleuchtungskörper einschließlich Fundamente und Leitungsführung sowie Kabelverteilerschränke zu dulden.

Zur Sicherung von bestehenden Leitungstrassen während der Durchführung von Bauarbeiten wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten mit den entsprechenden Leitungsträgern (EnBW, Telekom, Thüga, Stadt Bad Wurzach, etc.) in Verbindung zu setzen und Trassenaukünfte einzuholen.

6) Bodenschutz:


Bei der Planung und Durchführung der Bauarbeiten ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden zu beachten.

Bereits in der Planung ist zu berücksichtigen, dass möglichst wenig überschüssiger Erdaushub anfällt und dieser auf dem eigenen Grundstück wiederverwertet werden kann (Massenausgleich). Überschüssiges Material ist abzuführen und rechtlich einwandfrei zu entsorgen bzw. über die Erdaushubbörse beim Landratsamt Ravensburg potentiellen Abnehmern anzubieten.

**§ 5  
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bad Wurzach, den 17.02.2003

  
Burkle  
(Bürgermeister)



Je.

Im Zuge der Aufstellung dieser Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach § 1a BauGB durchgeführt (s. folgende Ausarbeitung).  
Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

---

**BESTANDSBEWERTUNG; EINRIFFSANALYSE UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN ZUM § 1 A BAUGB**

**BESTAND UND BESTANDSBEWERTUNG** (Stand September 2002)

Die Bewertung des betroffenen Landschaftsteiles vor dem geplanten Eingriff wird nachfolgend anhand der Umweltbereiche Geologie, Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie bezüglich des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion aufgezeigt.

- Geologie, Boden  
Im Plangebiet steht Moräne der Risseiszeit mit Böden der Altmoränenlandschaft an. Als Bodentyp haben sich Parabraunerden mit großer Entkalkungstiefe ausgebildet. Das Plangebiet ist bereits zu ca. 60 % baulich genutzt, weitere 30 % der Fläche sind durch Abbruch- und Planierarbeiten (Schleifung ehemalige Hofstelle) beeinträchtigt; natürliche Bodenhorizonte sind in diesem Bereich nicht mehr vorhanden.
- Wasser  
Die momentan nicht baulich genutzten Flächen werden teilweise als Grünland genutzt (0,15 ha), wobei bezüglich des Grundwassers von keiner Beeinträchtigung auszugehen ist. Für den Bereich der ehemaligen (momentan geschleiften) Hofstelle sind allerdings Beeinträchtigungen durch Versickerung von Gülle bzw. Silage-Sickersaft möglich.  
Entlang des Mühlbachweges verläuft im Plangebiet der kanalisierte „Mühlbach“ Außerhalb des Plangebietes verläuft entlang des Greutweges der aus Richtung Unterschwarzach kommende „Lochgraben“.
- Klima  
Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von ca. 640 m über NN. Die Hauptwindrichtung liegt bei West bis Nord. Die noch vorhandenen offenen Grünlandflächen haben bedingt Funktion als Kaltluftentstehungszonen.
- Flora, Fauna, Biotopstrukturen  
Das Plangebiet unterliegt momentan folgender Nutzung (s. auch Flächenbilanz):
  - Flächen rechts des Mühlenweges: Wohnbebauung
  - Flurstücke 524 und 524/1: ehemaliges Mühlengebäude, landwirtschaftliches Gebäude, Wohnhaus, Obstgarten, Nutzgarten
  - ehemalige (momentan geschleifte) Hofstelle: Bauschuttflächen, planierte Geländeteile, restliche Nebengebäude der Hofstelle, Reste von Streuobst- u. Hausgärten
  - Restflächen zwischen ehemaliger Mühle und ehemaliger Hofstelle: Grünland, 3 Streuobstbäume

- Umgebung des Plangebietes  
Im Norden Dorfgebiet, im Nordosten Greutweg mit anschließendem Bach und Ufergehölz, anschließend Grünland, von Osten bis Südwesten Grünland.
- Landschaftsbild, Erholung  
Das Plangebiet liegt unmittelbar am südlichen Rand des Dorfes Eggmannsried, ist allerdings aufgrund der topographischen Verhältnisse wenig einsehbar. Eine wesentliche Erholungsfunktion ist nicht zu erkennen.

### EINGRIFFSBEWERTUNG

Der Bestandsaufnahme und -bewertung sind Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe gegenüberzustellen.

Gemäß § 1 a BauGB wird aufgrund der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (im westlichen Teilbereich) entsprechend der örtlichen Situation ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,08 ha.

Prognose der Einwirkungen auf die Naturraumfaktoren, entstehende Zielkonflikte:

- Boden  
Die geplanten baulichen Maßnahmen betreffen lediglich ca. 50 % der Planungsfläche, wobei dieser Bereich überwiegend durch den Abbruch der landwirtschaftlichen Hofstelle geprägt ist (Bauschutt, Fundamente, planierte Flächen).  
Lediglich im Bereich der ehemaligen Grünlandfläche entstehen durch Überbauung Einwirkungen in Form von Verdichtung und Oberflächenversiegelung.
- Wasser  
Einwirkungen in den Wasserhaushalt entstehen geringfügig durch verstärkten Oberflächenwasserabfluss sowie durch Kanalisierung und Versiegelung von Flächen. Die Grundwasserverhältnisse werden insgesamt gegenüber der früheren Situation verbessert.
- Flora, Fauna, Biotopstrukturen  
Mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen erfolgt ein minimaler Verlust von intensiv genutzten Grünlandflächen. Die noch vorhandenen Streuobstbäume werden erhalten.
- Landschaftsbild, Erholung  
Die geplante Baugebietsausweisung ersetzt die abgegangene Hofstelle. Bedingt durch die topographische Situation des zur Überbauung vorgesehenen Geländes ist eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

### EINGRIFFSMINDERUNG

Grundsätzlich ist zu prüfen, ob sich die Planungsziele mit einem qualitativ oder quantitativ geringeren Eingriff in den Naturhaushalt verwirklichen lassen. Eingriffsmindernde Maßnahmen gleichen die durch den geplanten Eingriff zu erwartenden Störungen im Naturhaushalt nicht aus. Sie können aber die Erheblichkeit eines Eingriffs vermindern.

Nachfolgend aufgeführte eingriffsmindernde Maßnahmen sind vorgesehen:

- sinnvolle Wiederverwertung des überschüssigen Aushubmaterial durch Verwendung im Bereich der Baugrundstücke, Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Schotterrasen, Kies, Rasengitter, breittufiges Pflaster) im Bereich der Garagenzufahrten, Stellplätze, Gartenwege usw.)





- Sammeln des Regenwassers aus der Dachentwässerung, Zuleitung zu privaten Zisternen bzw. Versickerungsflächen.

**AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich (siehe Flächenbilanz).

**ERGEBNIS**

Die Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen hat insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Wesentliche Bereiche des Plangebietes sind bzw. waren bereits baulich genutzt. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.



**FLÄCHENBILANZ ZUR KLARSTELLUNGS- U. ERGÄNZUNGSSATZUNG  
Stadt Bad Wurzach – Ortsteil Unterschwarzach-Eggmannsried  
Bewertung der Eingriffsflächen vor und nach der Maßnahme**

**BESTAND**

Flächenart	anzurechnende Fläche m <sup>2</sup>	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
Wohnbebauung Mühlenweg	3.800	0,35	1.330
Bebauung Greutweg rechts	2.000	0,45	900
Grünland intensiv	1.500	0,30	450
ehemalige Hofstelle, Silo u.ä.	3.500	0,25	875
<b>Gesamtbewertungszahl Bestand</b>	<b>10.800</b>		<b>3.555</b>

**PLANUNG**

Flächenart	anzurechnende Fläche m <sup>2</sup>	Bewertungsfaktor	Bewertungszahl
Wohnbebauung Mühlenweg	3.800	0,30	1.140
Bebauung Greutweg rechts	2.000	0,45	900
Überbauung neu	1.000	0,0	0
Hausgärten	4.000	0,4	1.600
<b>Gesamtbewertungszahl Planung</b>	<b>10.800</b>		<b>3.640</b>

**BILANZIERUNG**

Gesamtbewertungszahl Bestand	3.555
Gesamtbewertungszahl Planung	3.640
<b>Ergebnis + / -</b>	<b>+ 85</b>

Bei Negativ-Bilanz erforderliche Ersatzmaßnahme z.B.
- keine -

PFLANZLISTE

- Als Bäume:
- Feldahorn (Acer campestre)
  - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
  - Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)
  - Zitterpappel (Populus tremula)
  - Vogelkirsche (Prunus avium)
  - Wildbirne (Pyrus communis)
  - Stieleiche (Quercus robur)
  - Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
  - Winterlinde (Tilia cordata)
  - Apfel / Hochstämme in Lokalsorten
  - Birnen / Hochstämme in Lokalsorten
  - Zwetschgen / Hochstämme
- Als Sträucher:
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
  - Haselnuss (Corylus avellana)
  - Liguster, immergrün (Ligustrum vulgare atrov.)
  - Liguster (Ligustrum vulgare)
  - Schlehe (Prunus spinosa)
  - Hundsrose (Rosa canina)
  - Salweide (Salix caprea)
  - Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Als Kletterpflanze:
- Waldrebe (Clematis vitalba)
  - Gemeiner Efeu (Hedera helix)
  - Wilder Wein (Parthenocissus quin. engelm.)
  - (Parthenocissus tric. Veitchii)

