



meixner[®]
Stadtentwicklung

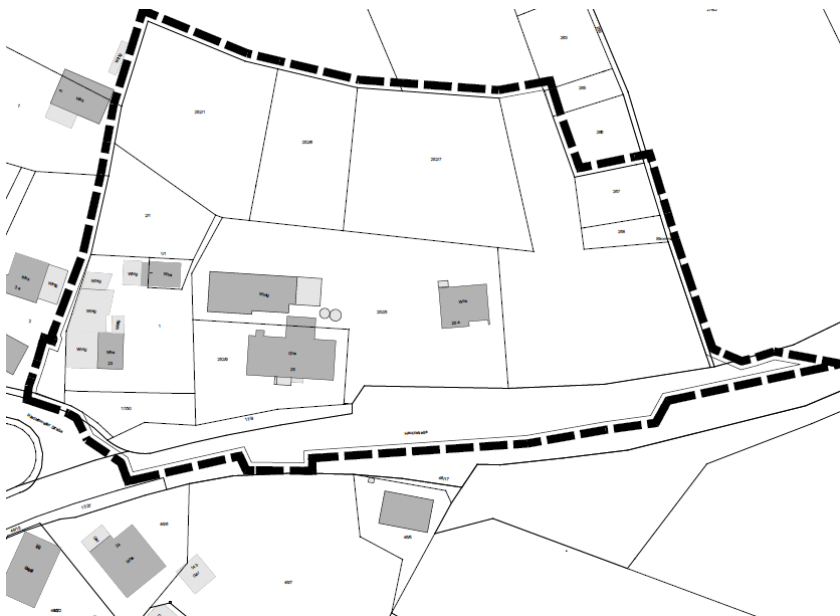
Gemeinde Stetten am Bodensee

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Halde“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Begründung zu den

**PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
MIT INTEGRIERTER ABARBEITUNG DER UMWELTBELANGE**

16.02.2023



meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen

MGS-19-A095 – Bebauungsplan „Halde“, Stetten am Bodensee



Auftraggeber:

Gemeinde Stetten am Bodensee
Herr Bürgermeister Daniel Heß
Schulstraße 18
88719 Stetten am Bodensee



Auftragnehmer:

meixner
Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541 3887520
E-Mail: info@meixner.de
meixner-stadtentwicklung.de

Bearbeiter Stadtplanung:

Thorsten Reber

Prokurist

Sofia Ntineli

M. Eng. Raumplanung und Entwicklung

Bearbeiter Landschaftsplanung:

Heidrun Ernst

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur und -planung

Alexandra Ueber

M.Sc. Landschaftsökologie und Naturschutz

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	5
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
2.	Plangebiet und Untersuchungsraum	5
2.1	Lage des Plangebiets	5
2.2	Umgebung	5
3.	Einordnung in die Bauleitplanung	6
3.1	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg	6
3.2	Regionalplan 2020 Bodensee-Oberschwaben – Entwurf zur Anhörung (2020)	7
3.3	Flächennutzungsplan	7
3.4	Bebauungsplanverfahren	8
3.5	Brutto-Wohndichte	11
3.6	Wohnraumbedarf	12
4.	Geschützte Landschaftsbereiche	13
4.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte	13
4.2	Landesweiter Biotopverbund / Wildtierkorridor	14
4.3	Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete / wassersensible Bereiche	14
5.	Bestand	16
5.1	Nutzungen	16
5.2	Erschließung	16
5.3	Topografie	16
5.4	Einbindung in das Landschaftsbild	17
6.	Umweltbelange	17
6.1	Rechtliche Grundlage	17
6.2	Methodik und Grundlagen	18
6.3	Raum- und Konfliktanalyse	19
6.3.1	Bestandsaufnahme, Umweltauswirkungen und Vorschläge zu Vermeidung und Minimierung	19
6.3.2	Zusammenfassende Wirkungsabschätzung	30
6.4	Maßnahmenkonzept	31
6.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	31

6.4.2	Minimierungsmaßnahmen.....	33
6.4.3	Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	38
7.	Immissionsschutz	39
8.	Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes	42
8.1	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen.....	42
8.1.1	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	44
8.2	Flächenbilanz	45
9.	Dokumentation der Änderungen am Bebauungsplanentwurf	46
10.	Literatur und Quellen	47
11.	Anhang	48
11.1	Pflanzlisten	48
11.1.1	Pflanzliste I	48
11.1.2	Pflanzliste II	49
11.2	Fotodokumentation (Stand 2020).....	50

1. Vorbemerkung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs **und der erhöhten Nachfrage danach** wird in der Gemeinde Stetten am Bodensee **in Zusammenarbeit mit der intecta Bauentwicklung GmbH** der Bebauungsplan „Halde“ aufgestellt. Um das Gebiet einer Wohnnutzung zuführen zu können, wird in Absprache mit **der Gemeinde Stetten am Bodensee** ein Bebauungsplan im kombinierten Verfahren aus § 13a und § 13b BauGB aufgestellt, da die südlichen Bereiche des Plangebiets als Innenbereich, die übrigen Flurstücke als Außenbereich angesehen werden.

2. Plangebiet und Untersuchungsraum

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. **1,3** ha und befindet sich im nordöstlichen Teil von Stetten am Bodensee. Nördlich und östlich wird das Gebiet von Gehölzen eingegrenzt, südlich von der Bundesstraße 33 (Hauptstraße) und im Westen von Heckenstrukturen und weiterer Bebauung.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

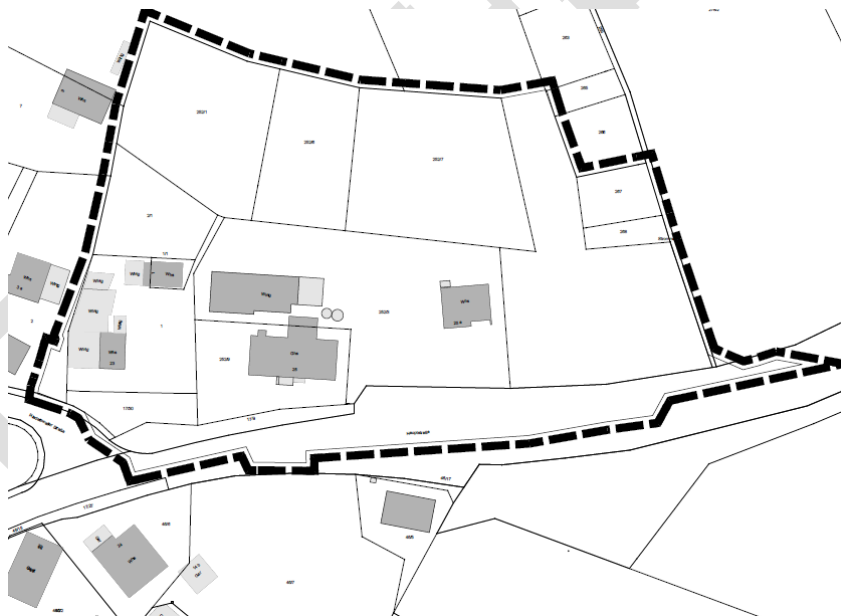


Abbildung 1: Lageplan mit **Geltungsbereich**, o.M.

2.2 Umgebung

Im östlichen Anschluss befinden sich aufgelassene Kleingärten sowie eine Intensivobstplantage. Auch weiter nördlich wird intensiver Obstanbau betrieben; zudem liegen hier

kleinstrukturierte Gärten. Im Westen befindet sich die Wohnbebauung beidseitig der Riedtsweiler Straße. Südlich der Hauptstraße schließen – von West nach Ost – Wohngebäude, ein größerer Privatgarten, ein Regenrückhaltebecken sowie das außerhalb der Ortschaft liegende Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Stetten an. Im Bereich der Hauptstraße verläuft der verdolte Dysenbachzufluss.

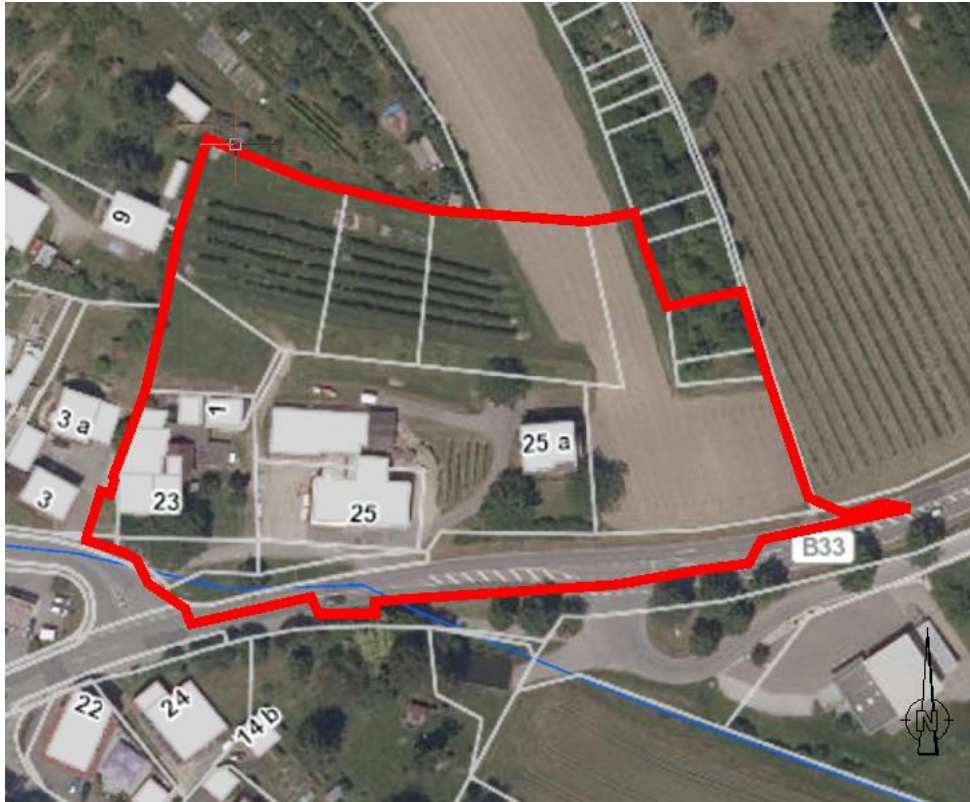


Abbildung 2: Luftbild mit **Plangebiet** (rot), o.M.

3. Einordnung in die Bauleitplanung

3.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 sieht u.a. folgende Ziele und Grundsätze für die Stadtentwicklung vor:

- Ziel 3.1.2: Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus [...] zu konzentrieren.
- Ziel 3.1.9: Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven sind zu berücksichtigen [...].
Das Plangebiet arrondiert und erweitert die bestehende Siedlungseinheit.
- Grundsatz 3.2.2: -Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen.

Die Planung dient der Umsetzung von Wohnbebauung in Ergänzung an eine bestehende Siedlungseinheit.

Die vorgesehene Planung greift die o.g. Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans auf.

3.2 Regionalplan 2020 Bodensee-Oberschwaben – Entwurf zur Anhörung (2020)

Das Planungsgebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben. **Der als Satzung beschlossene** Regionalplan für dieses Gebiet vom 25.06.2021 stellt südlich des Plangebiets eine Straße für den überregionalen Verkehr (Kategorie 2) dar. Nördlich befindet sich ein Regionaler Grünzug (Vorranggebiet). Stetten ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung (Z) dargestellt.

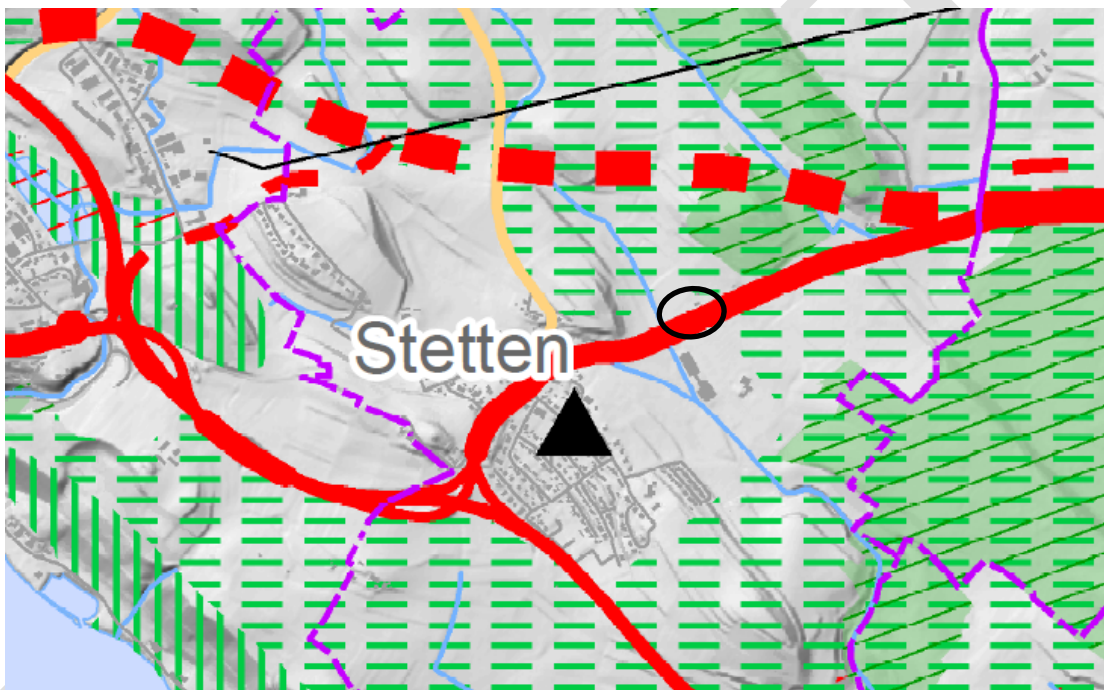


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben vom 25.06.2021. [15]

3.3 Flächennutzungsplan

Der Großteil des Plangebiets ist bereits als gemischte Baufläche (M) Bestand ausgewiesen. Der südliche, bereits bebaute Bereich ist Teil des Bebauungsplans „Werbeanlagen an der Ortsdurchfahrt“ (2015) [1].

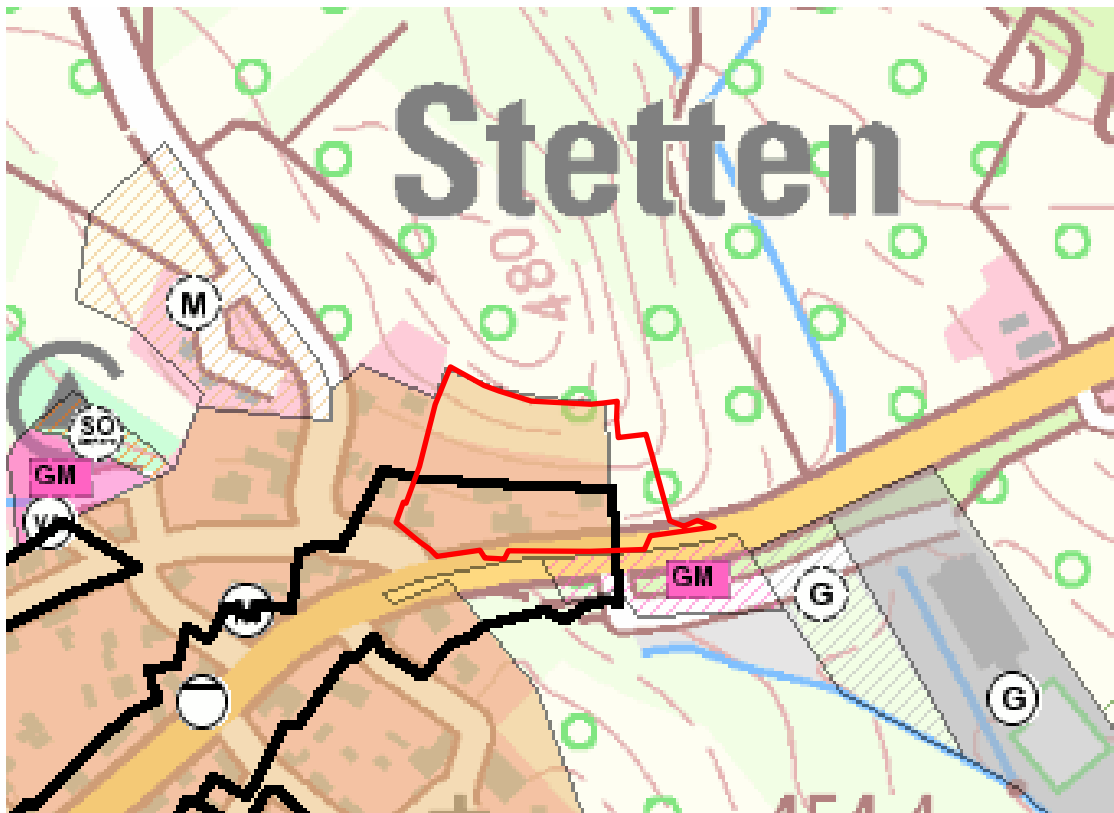


Abbildung 4: Ausschnitt des Raumordnungskatasters [1], Plangebiet rot, Karte o.M.

3.4 Bebauungsplanverfahren

Innerhalb des Plangebietes besteht der Bebauungsplan „Werbeanlagen an der Ortsdurchfahrt“ (rechtsverbindlich seit 12.11.2015), der den südlichen Bereich des vorgesehenen Bebauungsplans umfasst (Fl.-St. Nr. 1, 1/1, 2 zum Teil, 8/2 zum Teil, 17/9, 17/30, 252/3 und 252/9 jeweils zum Teil).

In Absprache mit **der Gemeinde Stetten am Bodensee** ist der Bebauungsplan im kombinierten Verfahren aus §13a und §13b aufzustellen, da die südlichen Bereiche des Plangebietes, die sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Werbeanlagen an der Ortsdurchfahrt“ befinden, als Innenbereich, die übrigen Flurstücke (Fl.-St. Nr. 252/1, 252/6, 252/7, 252/8, 267) als Außenbereich angesehen werden.

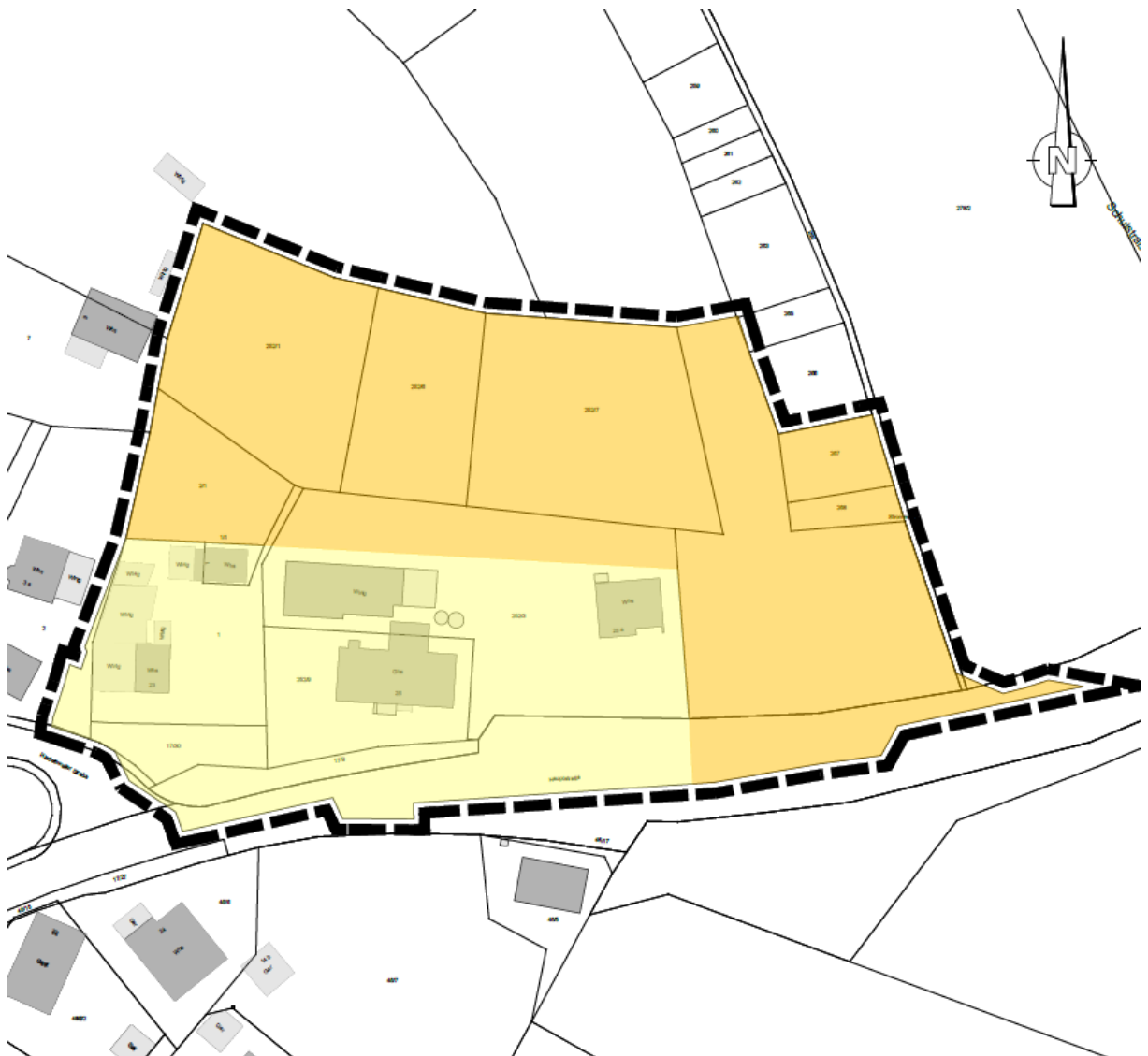


Abbildung 5: Abgrenzung der Flurstücke im Innenbereich (gelb) und im Außenbereich (orange).

Das Bebauungsplanverfahren wird für den Innenbereich gem. § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die zulässige Grundfläche liegt mit 2.190 m² deutlich unter 20.000 m². Somit kommt § 13a Abs. 1 Nr. 1 zur Anwendung. Eine überschlägige Prüfung gem. Anlage 2 BauGB ist demnach nicht erforderlich.

Erfüllte Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist jedoch der Nachweis, dass durch das Vorhaben nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Außerdem dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines Natura 2000 – Gebietes vorliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB).

Weiterhin gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demnach sind nachfolgende Angaben bzw. Untersuchungen nicht erforderlich:

- Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB
- Monitoring nach § 4c BauGB

Außerdem gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche unter 20.000 m²) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung (§§ 13 ff. BNatSchG) ist in der Regel nicht erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren wird für den Außenbereich gem. § 13b BauGB durchgeführt. Für dessen Anwendung gelten folgende Voraussetzungen:

- Zulässigkeit von Wohnnutzung:
Im Plangebiet wird ein Gebiet Suis Generis in Anlehnung an §4 BauNVO (WA) festgesetzt.
- Anschluss an im Zusammenhang bebauter Ortsteile:
Das Plangebiet schließt im **Westen und im Süden** an vorhandene Wohnbebauung an.
- Größe der Grundfläche max. 10.000 m²:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann mit der festgesetzten Grundfläche eine Grundfläche von **2.450** m² realisiert werden. Die Grundfläche beträgt somit deutlich unter 10.000 m².
- Aufstellungsbeschluss muss bis zum **31.12.2022** gefasst sein:
Der Gemeinderat der Gemeinde Stetten am Bodensee hat am 22.11.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Halde“ **erneut** gefasst.
- Satzungsbeschluss bis spätestens 31.12.2024:
Der Satzungsbeschluss wird voraussichtlich im Jahresvorlauf 2023 gefasst.
- Es besteht kein Ausschlussgrund bezüglich UVP-Pflicht oder Natura 2000 im Plangebiet

Ziel der Planung ist die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes. Aufgrund der geplanten Nutzung ist deutlich, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird. Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen des §13a und § 13b BauGB sind somit vollumfänglich erfüllt.

Beim beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

3.5 Brutto-Wohndichte

Zur geplanten Brutto-Wohndichte sei folgendes gesagt:

Gemäß Statistischem Landesamt Baden-Württemberg wird die Belegungsdichte für Stetten aus dem Jahr 2021 angenommen:

1,9 EW pro Whg.

Für die Seniorenresidenz wird angesetzt:

1,0 EW pro Whg.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Plangebiets gilt:

Zahl der zulässigen Whg. pro Gebäude nach Art der baulichen Nutzung:

Wohnen 1: 40

Wohnen 2: 12

Seniorenwohnen: 40

Wohnen / Seniorenwohnen / Gewerbe: 16

Summe der Whg.: 108

Daraus ergebende Einwohner:

Minimum: $52 \times 1,9 + 56 \times 1,0 = 154,8$

Maximum: $52 \times 1,9 + 40 \times 1,0 + 16 \times 1,9 = 169,2$

Nettobaupläche: 0,81 ha

EW/ha:

Minimum: $154,8 \text{ EW} / 0,81 \text{ ha} = 191,1 \text{ EW} / \text{ha}$

Maximum: $169,2 \text{ EW} / 0,81 \text{ ha} = 208,9 \text{ EW} / \text{ha}$

Bewertung der Brutto-Wohndichte:

Die Planung liegt deutlich über den im PS 2.4.1 Z (6) des Regionalplanentwurfs angegebenen und einzuhaltenden Werten, das Ziel ist somit erfüllt.

3.6 Wohnraumbedarf

Der Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung kann durch die der Gemeinde vorliegenden Bedarfslisten (Interessenbekundungen) nachgewiesen werden. Aus Datenschutzgründen werden diese jedoch nicht als Anlage geführt, sondern im Folgenden lediglich zusammengefasst dargestellt.

Bedarf Stand 2022:

Anfragen aus der Gemeinde Stetten:

37 Personen

Anfragen aus der Gemeinde Stetten und nähere Umgebung (Bereich Verwaltungsgemeinschaft):

106 Personen

Bürgerinnen und Bürger in Stetten im Alter Ü60:

329 Personen

Entspricht einem Anteil an der Bevölkerung Stettens von knapp über 30%

Anfragen nach einer Seniorenresidenz:

Ca. 30 Personen

Die Gemeinde Stetten hatte ferner die vergangenen 10 Jahren nicht die Möglichkeit aufgrund des nicht vorhandenen Flächenangebots, sich weiter zu entwickeln. Der Bedarf hat sich somit über die Jahre angestaut.

Durch den Bau einer Seniorenbetreuung wird neuer Wohnraum frei, der dann von Familien genutzt bzw. übernommen werden kann. Dies trägt ebenfalls zu einer Flächensparnis bei, da durch den sich daraus ergebenden Wohnraumgewinn der Bedarf dieser Personengruppe gedeckt werden kann durch die Nutzung vorhandener Potenziale.

4. Geschützte Landschaftsbereiche

4.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte

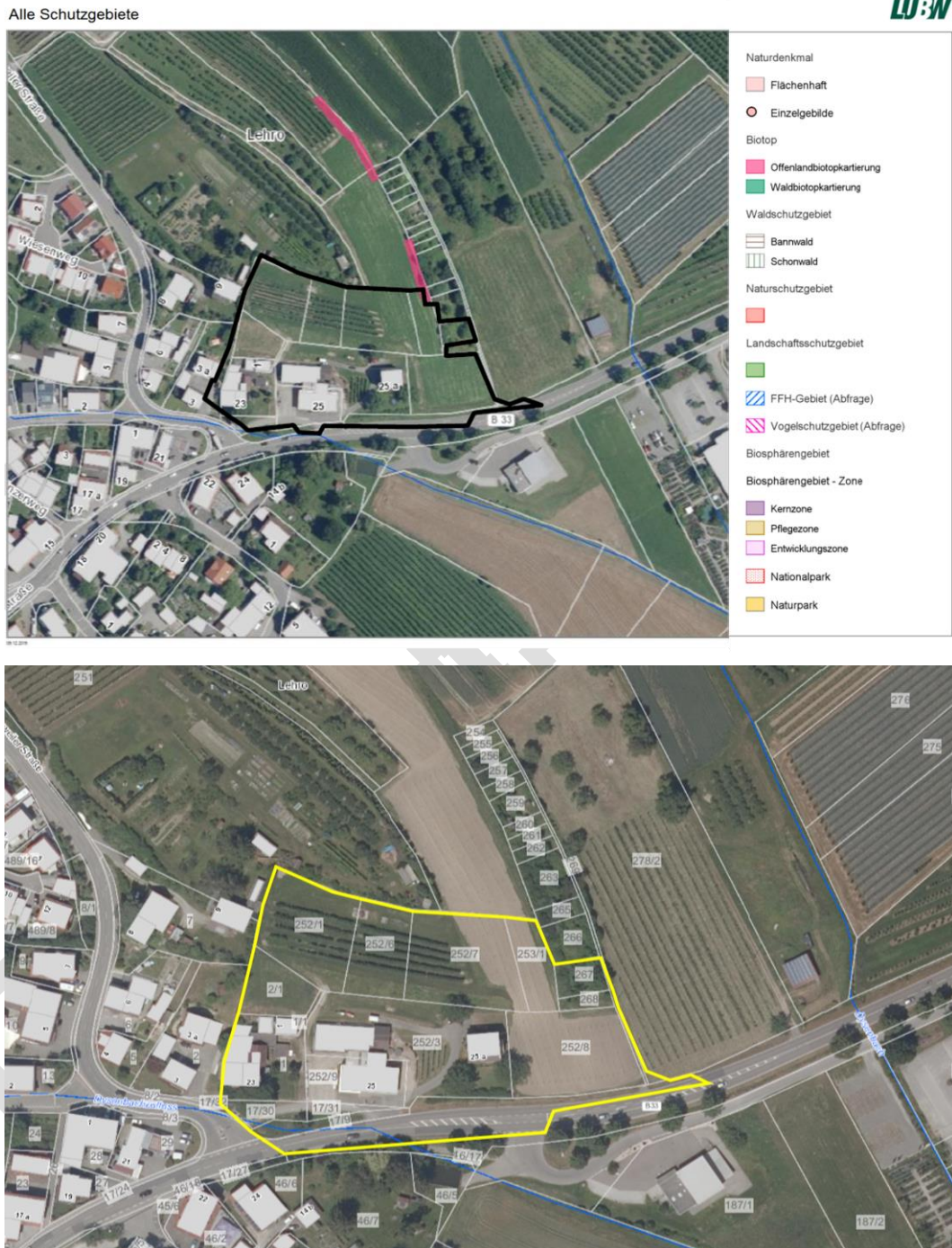


Abbildung 6: Schutzgebiete und geschützte Biotope im Umkreis des Plangebietes, oben: Planstand 21.06.2021, unten: aktuelle Planung o.M. [11]

Innerhalb des Plangebiets. Es liegen keine Schutzgebiete oder geschützten Biotope [11]. Das ehemals nordöstlich angrenzende Offenlandbiotop „Hecke ‚Halde‘ östlich Stetten“ (Biotop-Nr. 183214356232) wurde nach der neuen amtlichen Biotopkartierung aus dem

Jahr 2022 aus dem Biotopverzeichnis genommen. Der südliche Teilbereich, welcher an den Geltungsbereich angrenzte, gilt durch eine schleichende Entwertung (u.a. Ausbreitung von Essigbaum) inzwischen als nicht geschützter Heckenzaun an Gartengrundstücken. Der nördliche Teilbereich des Biotops existiert nicht mehr. Dieser Teilbereich des Biotops wurde unrechtmäßig entfernt, vor dem Hintergrund des §30 BNatSchG und §33 NatSchG besteht eine Wiederherstellungspflicht. Da sich das ehemalige Biotop außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet und das Grundstück nicht im Besitz des Vorhabenträgers ist, wird die Wiederherstellungspflicht des Biotops hier nicht näher behandelt.

Etwa 400 m in südlicher Richtung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Bodensee-ufer“ (Schutzgebiets-Nr. 4.35.031), bei dem eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden kann.

4.2 Landesweiter Biotopverbund / Wildtierkorridor

Flächen des landesweiten Biotopverbundes und Wildtierkorridore werden durch das Vorhaben nicht berührt [11].

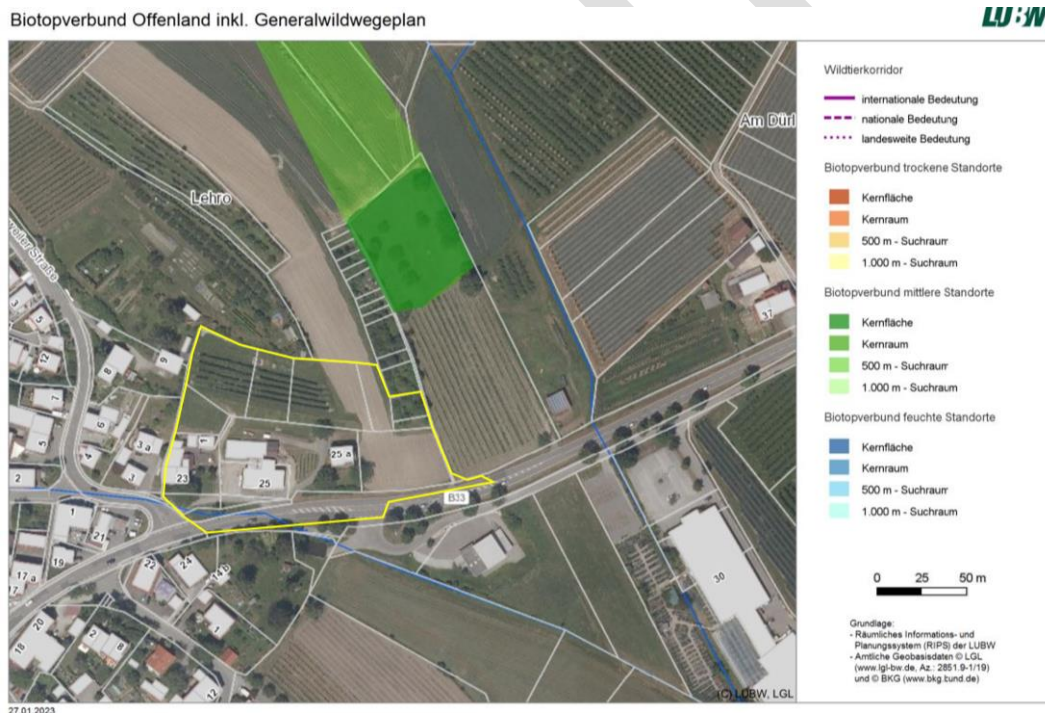


Abbildung 7: Landesweiter Biotopverbund im Umkreis des Plangebietes (gelb umgrenzt), o.M. [11]

4.3 Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete / wassersensible Bereiche

Quellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete oder Überflutungsflächen des HQ₁₀, HQ₅₀, HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich etwa 215 m in östlicher Richtung („WGS Stetten-Dürleberg“, WGS-Nr.-Amt 435.016).

Hinweise auf eine Betroffenheit des Wasserschutzgebiets gibt es nicht.

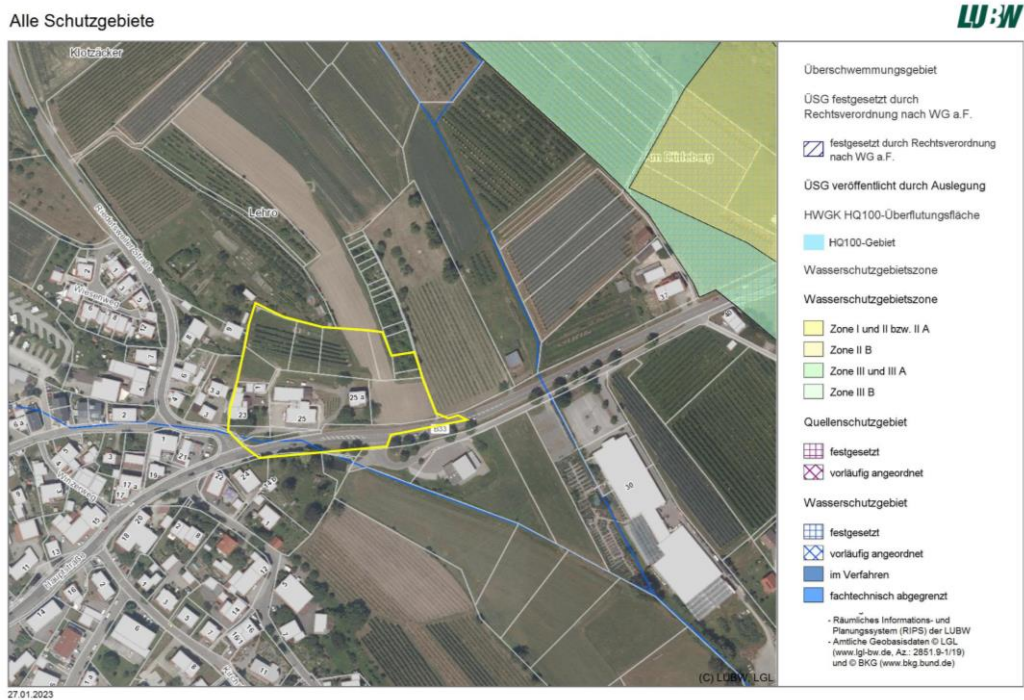
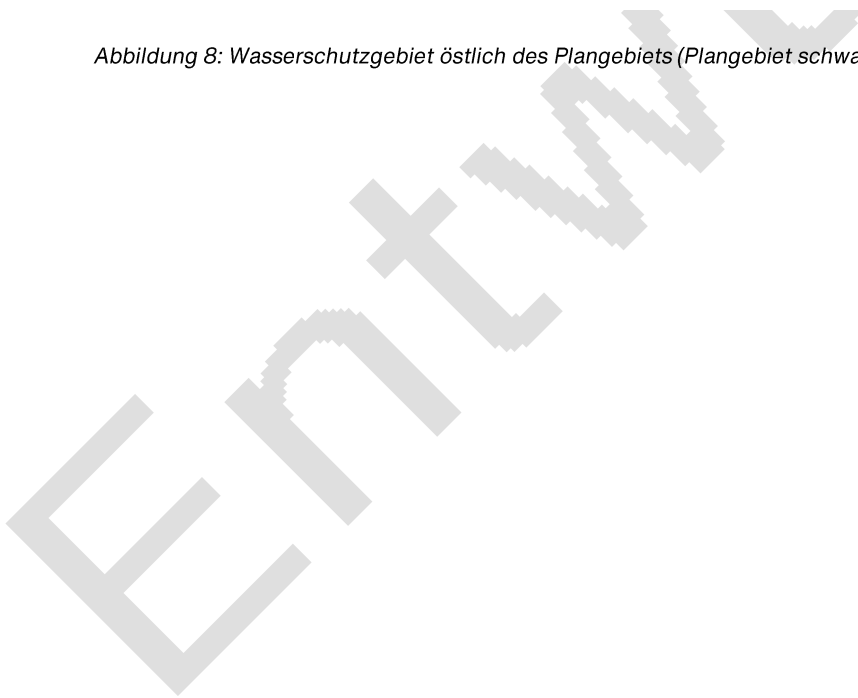


Abbildung 8: Wasserschutzgebiet östlich des Plangebiets (Plangebiet schwarz markiert), o.M. [11]



5. Bestand

5.1 Nutzungen

Der südliche Bereich des Plangebiets ist bereits großflächig durch Gebäude und Straßen versiegelt, bereichsweise befinden sich hier Einzelbäume und Gehölze. Das westliche sowie das östliche Gebäude werden derzeit bewohnt, das Gebäude im Nordwesten ist ein stark zerfallenes Wohngebäude. Das nördliche Gebäude des ehemaligen Weinguts Leo Maier ist eine Lagerhalle, das südliche Gebäude eine alte Scheune. Der nördliche sowie der östliche Bereich des Plangebiets wurden ehemals als Intensivobstplantage (ca. 0,3 ha) und zum Weinanbau (ca. 0,2 ha) genutzt.

Der östliche Bereich wird derzeit als Grünland genutzt, an den eine partiell als Offenlandbiotop geschützte Feldhecke angrenzt.



5.2 Erschließung

Das Plangebiet ist im Süden von der Bundesstraße 33 (Hauptstraße) und im Westen von der „Riedetsweiler Straße“ erschlossen.



5.3 Topografie

Das Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. 15 m ab.

5.4 Einbindung in das Landschaftsbild

Das Plangebiet ist derzeit im südlichen und westlichen Teil durch die vorhandene Bebauung - teils auch mit größeren Gebäuden (Hallen) - sowie durch die eingestreuten Gehölzstrukturen geprägt. Kennzeichnend sind zudem die Ortsrandlage sowie das starke Gefälle in Richtung Ortschaft. Die Einbindung in die umliegende Landschaft ist wegen der nördlich und östlich angrenzenden bzw. nahe gelegenen Kleingarten-/Gartenanlagen gut. Der nördliche Teil des Gebietes ist jedoch auf Grund des ansteigenden Geländes vergleichsweise exponiert.

6. Umweltbelange

6.1 Rechtliche Grundlage

In Absprache mit dem Landratsamt Bodenseekreis ist der Bebauungsplan im kombinierten Verfahren aus § 13a und § 13b BauGB aufzustellen, da die südlichen Bereiche des Plangebiets als Innenbereich, die übrigen Flurstücke als Außenbereich angesehen werden. Die zulässige Grundfläche in dem derzeit als Außenbereich anzusehenden Teil des Plangebietes liegt 10.000 m² (siehe Bebauungsplan). Somit ist eine der Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB erfüllt. Eine überschlägige Prüfung gem. Anlage 2 BauGB ist demnach nicht erforderlich.

Weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist der Nachweis, dass durch das Vorhaben nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Außerdem dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes vorliegen. (§ 13a Abs. 1 Satz 4 und 5).

Der Bebauungsplan soll der Fortentwicklung und Verbesserung der Wohnsituation dienen; vorgesehen sind allgemeines Wohnen sowie eine Seniorenwohnanlage. Aufgrund dieser Nutzung ist deutlich, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird. Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Umkreis von 1 km um das Plangebiet und sind damit von der Planung nicht betroffen.

Weiterhin gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1. Demnach sind nachfolgende Angaben bzw. Untersuchungen nicht erforderlich

- Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Angaben nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB
- Monitoring nach § 4c BauGB

Außerdem gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche unter 20.000 m²) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung (§§ 13 ff. BNatSchG) ist in der Regel nicht erforderlich.

6.2 Methodik und Grundlagen

Im Rahmen der Abarbeitung der Umweltbelange erfolgt eine Raum- und Konfliktdanalyse, die den Umweltzustand der Schutzgüter Fläche, Geologie und Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten, Biotope und Biodiversität, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter sowie die voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen durch das Vorhaben auf diese beschreibt. Zusätzlich werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung dieser Wirkungen dargestellt.

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans und geht insofern darüber hinaus, dass Funktionsbeziehungen in ihrem Zusammenhang ersichtlich sind und die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens abgegrenzt werden.

Da der Vollzug des Bebauungsplanes prinzipiell zu einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann, wurden im Bestandsgebiet artenschutzrechtliche Kartierungen durchgeführt (siehe Artenschutzrechtliche Prüfung vom 16.02.2023). Basierend auf den Kartierergebnissen werden mögliche Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 44 f BNatSchG aufgezeigt und Maßnahmen vorgeschlagen, durch welche das Eintreten von Verbotstatbeständen vermieden werden kann (Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen).

6.3 Raum- und Konfliktanalyse

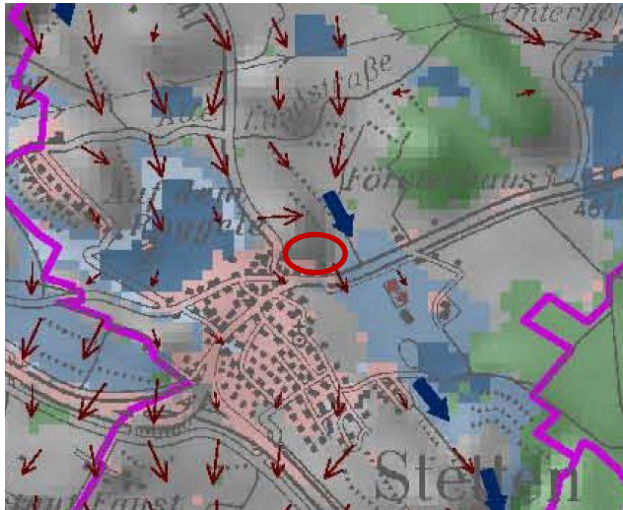
6.3.1 Bestandsaufnahme, Umweltauswirkungen und Vorschläge zu Vermeidung und Minimierung

Bestand und Beeinträchtigungen	Umweltauswirkungen durch das Vorhaben	Vermeidung/ Minimierung
Fläche		
<p>Im Koalitionsvertrag der Bundesregierung wurde im Rahmen der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie die Reduzierung des Flächenverbrauchs auf 30 Hektar pro Tag bis zum Jahr 2020 als Ziel formuliert. Im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches (03.11.2017) wurde das Schutzgut Fläche in die zu berücksichtigenden Belange der Umwelt neu aufgenommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a).</p> <p><u>Bestand</u></p> <p>Das südliche Plangebiet war bis zum Winterhalbjahr 2021/22 bebaut, die nördlichen Flächen werden als Grünland genutzt. Die Topographie ist stark bewegt, das Gelände fällt von Nord nach Süd stark ab. Westlich grenzt weitere Wohnbebauung, nördlichen befinden sich Schrebergärten, östlich weitere Freiflächen und Intensivobst, südlich wird der räumliche Geltungsbereich von der Hauptstraße (B33) begrenzt.</p> <p><u>Beeinträchtigungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ehemals bestehende Bebauung 	<ul style="list-style-type: none"> • Dauerhafte Versiegelung der Flächen für Wohnbebauung • Verlust der nördlichen Fläche für andere Nutzungen • Weitgehende Einhaltung der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie 	<p>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Teil- statt Vollversiegelung, u.a. (vgl. Kapitel 6.4)</p>

Bestand und Beeinträchtigungen	Umweltauswirkungen durch das Vorhaben	Vermeidung/ Minimierung
Geologie und Boden		
<p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten in der Geologischen Einheit Tettang-Subformation und ist geprägt von Drumlins und wenig reliefiertem Till aus Diamikten mit Partien aus Kies und Feinsedimenten (verbreitet zwischen dem Bodensee und der Inneren Jungendmoräne, GK 50). Die Bodenlandschaft „Verbreitungsgebiet der Jungmoränen, Schotter und Beckensedimente“ ist vom Leitboden Parabraunerde aus Geschiebemergel geprägt (BK 200 [8]). Das Plangebiet ist in der Bodenkundlichen Kartierung (BK 50 [8]) als Siedlung dargestellt. Umliegend befindet sich die bodenkundliche Einheit U56 Erodierter Parabraunerde und Rigosol-Parabraunerde aus Geschiebemergel, die voraussichtlich im Plangebiet vorliegt. Durch die vorhandene anthropogene Überprägung ist der Funktionserfüllungsgrad der Böden jedoch beeinträchtigt oder durch Versiegelung bereits verloren.</p> <p>Geotope oder Moorböden befinden sich nicht im Plangebiet oder dessen Wirkungsraum.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vollständiger Verlust bereits beeinträchtigter Bodenfunktionen sowie Veränderung des Bodengefüges durch Versiegelung 	<p>Teil- statt Vollversiegelung, Bodenschutz, u.a. (vgl. Kapitel 6.4)</p>

Bestand und Beeinträchtigungen	Umweltauswirkungen durch das Vorhaben	Vermeidung/ Minimierung																		
<p><i>Bodenfunktionen:</i></p> <p>NATBOD = Natürliche Bodenfruchtbarkeit AKIWAS = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf FIPU = Filter und Puffer für Schadstoffe NATVEG = Sonderstandort für natürliche Vegetation</p> <p><i>Bewertung:</i> 1 = gering 2 = mittel 3 = hoch 4 = sehr hoch 8 = keine hohen oder sehr hohen Bewertungen 9 = keine Angabe</p> <table border="1" data-bbox="259 683 1016 935"> <thead> <tr> <th>Flurstücks Nummer</th> <th>NAT-BOD</th> <th>AKI-WAS</th> <th>FIPU</th> <th>NAT-VEG</th> <th>Gesamtbewertung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>nördliches Plangebiet</td> <td>2,5</td> <td>2,0</td> <td>3,5</td> <td>9</td> <td>2,67</td> </tr> <tr> <td>nördliches Plangebiet</td> <td colspan="5">Keine Bewertung, da Einstufung als Siedlungsgebiet (folglich keine Daten aus Bodenkartierung)</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Beeinträchtigungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Eingeschränkter Funktionserfüllungsgrad durch ehemalige Versiegel und Verdichtung • Stoffliche Einträge durch landwirtschaftliche Nutzung (z.B. Pestizide, Dünger) 	Flurstücks Nummer	NAT-BOD	AKI-WAS	FIPU	NAT-VEG	Gesamtbewertung	nördliches Plangebiet	2,5	2,0	3,5	9	2,67	nördliches Plangebiet	Keine Bewertung, da Einstufung als Siedlungsgebiet (folglich keine Daten aus Bodenkartierung)						
Flurstücks Nummer	NAT-BOD	AKI-WAS	FIPU	NAT-VEG	Gesamtbewertung															
nördliches Plangebiet	2,5	2,0	3,5	9	2,67															
nördliches Plangebiet	Keine Bewertung, da Einstufung als Siedlungsgebiet (folglich keine Daten aus Bodenkartierung)																			

Bestand und Beeinträchtigungen	Umweltauswirkungen durch das Vorhaben	Vermeidung/ Minimierung
Wasser		
<p>Das Plangebiet liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit der glazialen Becken- und Moränensedimente. Dabei handelt es sich um Porengrundwasserleiter mit mittlerer bis geringer Durchlässigkeit und stark wechselnder Ergiebigkeit. Lokale Vorkommen von Feinsedimenten wirken als Grundwassergeringleiter. Lokal tritt eine hydraulische Stockwerksgliederung durch bindige Zwischenlagen auf [8]. Ein Wasserschutzgebiet befindet sich in etwa 215 m Entfernung in östlicher Richtung. Südlich an das Plangebiet angrenzend bzw. in geringem Abstand verlaufend, befindet sich der verdolte Dysenbachzufluss (Gewässer-ID 5574), während etwa 80 m östlich des Plangebiets der Dysenbach (Gewässer-ID 12575) verläuft. Beide sind Fließgewässer II. Ordnung und von wasserwirtschaftlicher Bedeutung.</p> <p>Quellenschutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Überflutungsflächen von HQ₁₀, HQ₅₀, HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}.</p> <p><u>Beeinträchtigungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Eingeschränkter Funktionserfüllungsgrad durch ehemalige Versiegelung und Verdichtung • Stoffliche Einträge durch landwirtschaftliche Nutzung (z.B. Pestizide, Dünger) 	<ul style="list-style-type: none"> • Weitere Minimierung der Grundwasserneubildung sowie des Retentionsvermögens durch Versiegelung 	<p>Teil- statt Vollversiegelung, Schutz des Grundwassers, u.a. (vgl. Kapitel 6.4)</p>

Bestand und Beeinträchtigungen	Umweltauswirkungen durch das Vorhaben	Vermeidung/ Minimierung
Klima/ Luft		
<p>Dem Klimaatlas Baden-Württemberg [10] ist für das Plangebiet eine mittlere Jahrestemperatur von 9,6–10°C und ein mittlerer Jahresniederschlag von 901-950 mm zu entnehmen.</p> <p>Gemäß Klimafibel Bodensee-Oberschwaben [13] herrschen im Plangebiet (rot markiert) Nord-Süd-Hangwind-Systeme. Kaltluftströme von Nord nach Süd in Richtung Bodensee verlaufen östlich des Plangebiets. Kaltluftstaubereiche befinden sich südwestlich des Plangebiets.</p>  <p>Abbildung 9: Ausschnitt aus der Klimafibel Bodensee-Oberschwaben [14]</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Geringfügige Erhöhung der lokalen Temperaturen durch Versiegelung • Reduzierung der Kalt- und Frischluftbildung 	<p>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Neupflanzung von Gehölzen u.a. (vgl. Kapitel 6.4)</p>

Bestand und Beeinträchtigungen	Umweltauswirkungen durch das Vorhaben	Vermeidung/ Minimierung
<p>Die ehemals vorhandenen und im Winterhalbjahr 2021/22 entfernten Sträucher und Baumbestände im südlichen Plangebiet wirkten als Luft- und Staubfilter, die Freiflächen im Norden dienen der Kaltluftentstehung. Aus dem Kfz-Verkehr auf den angrenzenden Straßen (insbesondere der Bundesstraße) können sich Schadstoffe in der Luft anreichern. Die ehemals bereits vorhandene Bebauung trug kleinflächig bzw. in geringem Umfang zu lokalen Luftherwärmungen bei und stellte ein – wenn auch vergleichsweise kleines - Hindernis für die Luftdurchströmung dar. Beides ist als geringe Vorbelastung für das Schutzgut Klima/Luft einzustufen.</p> <p><u>Beeinträchtigungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ehemals bestehende und angrenzende Bebauung (lokale Klimaerwärmung, Begrenzung des Kaltlufteinflusses von Westen) • Südlich angrenzende B33 (Schadstoffemissionen) • Landwirtschaftliche Nutzung (stoffliche Emissionen) 		
Arten, Biotope und Biotopdiversität		
<p>Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen strukturarme, intensiv genutzte Flächen. Der südliche Teil des Gebietes wurde durch die bis Winterhalbjahr 2021/22 bestehenden Gebäude geprägt. Hier befanden sich sechs ältere, zum Teil mit Efeu bewachsene Bäume (4x Walnuss, 2x Eibe) sowie eine relativ</p>	<ul style="list-style-type: none"> • durch Gebäudeabbruch Zerstörung potenzieller Lebensstätten von Fledermäusen (Einzel-/Zwischenquartiere) 	<p>Bauzeitenbeschränkungen (Rundung außerhalb der Vogel-schutzzeiten, Gebäudeabbruch im Februar bzw. – in Gebäuden ohne Hinweise auf Fledermäuse</p>

Bestand und Beeinträchtigungen	Umweltauswirkungen durch das Vorhaben	Vermeidung/ Minimierung
<p>schmale und artenarme Laubhecke. Im nördlichen und östlichen Teil befindet sich eine stickstoffreiche, viel geschnittene Fettwiese mittlerer Standorte. Zwischen den ehemals bereits bebauten und dem offenen Bereich liegt eine steile Böschung. Die Böschungsbereiche werden selten gemäht und sind mäßig artenreich (Altgrasbestände mit verschiedenen Kräutern wie Thymian u.a.).</p> <p>Innerhalb des Plangebiets oder dessen Wirkungsraum liegen keine Schutzgebiete oder geschützten Biotope.</p> <p>Die Untersuchung möglicher <u>Fledermaus</u>-Vorkommen erfolgte durch die Begehung der Gebäude am 27.01.2020 sowie durch vier Detektor-Begehungen zwischen Früh- und Spätsommer (06.05., 25.06., 14.07. und 03.09.2020) durch die Landschaftsökologin Fr. Ueber. Die Erfassung der <u>Brutvögel</u> erfolgte mittels 4 Begehungen im Frühling und Frühsommer 2020 (18.03., 09.04., 24.04. und 27.05.2020) durch den Biologen Jeremy Barker. Die vorkommenden <u>Reptilien</u>-Arten wurden durch Hrn. Barker im Rahmen von vier Begehungen am 16.04., 30.06., 29.07. und 19.08. (jeweils 2020) erfasst.</p> <p>Detailliertere Ergebnisse und Aussagen zu Verbotstatbeständen finden sich in der Artenschutzrechtlichen Prüfung vom 22.03.2021, ergänzt 16.02.2023.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Durch Rodung der Gehölze und Gebäudeabbruch Verlust potenzieller Brutstätten für Zweigbrüter bzw. Gebäudebrüter (keine erhebliche Beeinträchtigung, Brutnachweise nur von Haussperling und Hausrotschwanz, evtl. auch Amsel) • Durch Überbauung Verlust eines Teilhabitats einer reproduzierenden Zauneidechsen-Population • Störungen innerhalb oder im Umfeld des Gebietes lebender Tiere primär während der Bauphase durch Emissionen (Staub, Lärm, zusätzlicher Verkehr, u.a.) • Verlust von Nahrungsflächen für die o.g. Tierarten, jedoch nicht von arten- und naturschutzfachlich hochwertigen Bereichen 	<p>– im Winterhalbjahr, Abräumarbeiten und Geländemodellierungen bevorzugt September bis Oktober bzw. Mitte März bis Mitte April), bauzeitlicher Schutz für die angrenzende Feldhecke (z.B. Baustellenzaun), Vermeidung von Vogelschlag, Installation einer insektenfreundlichen Beleuchtung, Nachpflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern, Schaffung von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse mit Vergrämung aus dem Plangebiet, Integration von Vogel- und Fledermausquartieren (je 5 Nistkästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter sowie 10 Fledermausquartiere an den Fassaden der neuen Gebäude), u.a. (vgl. Kapitel 6.4)</p>

Bestand und Beeinträchtigungen	Umweltauswirkungen durch das Vorhaben	Vermeidung/ Minimierung
<p>Zusammenfassend ist die Eignung des Plangebietes als Lebensraum für <u>Fledermäuse</u> wie folgt einzuschätzen: Die ehemals vorhandenen Bäume boten kein Quartierpotential. In den Gebäuden ergaben sich keine Hinweise auf Wochenstuben oder Winterquartiere. Potenzielle Einzel- und Zwischenquartiere konnten in den Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Beim Plangebiet handelt es sich nicht um ein essenzielles Nahrungshabitat. Durch die landwirtschaftliche Nutzung (Grünland) und den Mangel an Leitstrukturen ist das nördliche Plangebiet als Nahrungshabitat wenig geeignet und wird hauptsächlich für Transferflüge frequentiert. Die höchste Fledermausaktivität war entlang der Straßenzüge und ehemaligen Gebäude im südlichen Plangebiet sowie im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung im Westen festzustellen, da hier das Nahrungsangebot offensichtlich besser war (Insekten an Straßenlaternen, im Efeu an den Bäumen, im Altgras an der Böschung usw.). Die Gehölze östlich des Plangebietes (u.a. Feldhecke) dienen Fledermäusen als Leitstrukturen für die Jagd. Insbesondere die nördlich liegenden Streuobstbestände sowie die alten Schrebergartenanlagen nordöstlich des Plangebietes weisen durch die vorkommenden Gehölze und den größeren Blütenreichtum im Unterwuchs ein reichhaltiges Nahrungsangebot auf.</p> <p>Für <u>Vögel</u> hat das Plangebiet wegen seiner Strukturarmut einen geringen Wert als Bruthabitat und zur Nahrungssuche. Als</p>		

Bestand und Beeinträchtigungen	Umweltauswirkungen durch das Vorhaben	Vermeidung/ Minimierung
<p>Nahrungs- und Verbundhabitat sind vor allem die umliegenden Streuobstwiesen und Feldhecken von Bedeutung. Vor allem kulturfolgende Vogelarten (wie Sperlinge, Hausrotschwanz, Drosseln, Rotkehlchen und Finken) fanden mit den vormals vorhandenen Gehölzstrukturen und Gebäude Brutmöglichkeiten im Plangebiet. Die ehemals bestehenden Bäume boten wegen fehlender Höhlen nur eingeschränkte Brutmöglichkeiten, jedoch vor allem für Freibrüter wie Amsel (die vermutlich im Efeu brüteten). Hinweise auf streng geschützt Arten wie Schwalben oder Schleiereulen gab es an den Gebäuden nicht.</p> <p>Bei der Erfassung der <u>Reptilien</u> gelangen an allen vier Terminen Zauneidechsen-Nachweise. Insbesondere durch die zentral im Gebiet gelegene südexponierte Böschung sowie durch einen Steinhäufen im Nordwesten hat das Gebiet momentan einen mittleren bis hohen Wert für Zauneidechsen. Bei den Zauneidechsen im Gebiet und im Umfeld handelt es sich um eine reproduzierende Population; das Plangebiet stellt vermutlich ein Teilhabitat dieser Population dar.</p> <p><u>Beeinträchtigungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • z.T. ehemals vorhandene Bebauung (anstelle von Bewuchs; für Vögel und Fledermäuse jedoch partiell nutzbar) • Landwirtschaftliche Nutzung 		

Bestand und Beeinträchtigungen	Umweltauswirkungen durch das Vorhaben	Vermeidung/ Minimierung
Landschaft		
<p>Das Plangebiet wurde im südlichen Bereich von den ehemals vorhandenen Gebäuden und einzelnen Gehölzen geprägt; im nördlichen und östlichen Teil umfasst es intensiv genutztes, strukturarmes Grünland. Prägend ist die zentral im Gebiet liegende Böschung sowie generell das Geländegefälle in Richtung Süden. Für das Landschaftsbild wesentliche Elemente befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets; zur Erhöhung der landschaftlichen Vielfalt sowie zur Eingrünung der Ortsränder tragen vor allem die Streuobstbäume im Norden sowie die östlich liegenden Gehölze (geschützte Feldhecke, alte Schrebergärten) bei.</p> <p><u>Beeinträchtigungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Anthropogene Überprägung (südliche und angrenzende Bebauung, landwirtschaftliche Nutzung) 	<ul style="list-style-type: none"> • Temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Rodungen, Baustelleneinrichtungen, Lagerung, Bodenauf- und -abtrag • Dauerhaft Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch Verdichtung der Bebauung (Eindruck einer stärkeren „Verstädterung“; Eingrünung durch Anlage neuer Grünbereiche und Dachbegrünung gesichert) 	<p>Einbindung in die Landschaft, Gestaltung unbebauter Flächen und Vorgärten, u.a. (vgl. Kapitel 6.4)</p>
Mensch, Bevölkerung, Gesundheit und Erholung		
<p>Das Plangebiet liegt am Rand der kleinen Gemeinde Stetten, welche kulturlandschaftlich durch die Rebärten an den süd-exponierten Steilhängen geprägt wird. Eines der ehemaligen Gebäude im Plangebiet wurde auch als Weingut genutzt; zwischendurch standen die Gebäude leer. Einige der Gebäude befanden sich in einem brüchigen Zustand und im Zuge der Pla-</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Baubedingte Emissionen (Lärm, Staub, u.a.) • Temporäre, visuelle Beeinträchtigung durch Baustelleneinrichtungen 	<p>Anpflanzen einer Immissionschutzhecke (zum Schutz gegen abdriftende Spritzmittel)</p>

Bestand und Beeinträchtigungen	Umweltauswirkungen durch das Vorhaben	Vermeidung/ Minimierung
<p>nungen wurden alle Gebäude im Winter 2021/2022 abgebrochen. Von einer Nutzung als Nah- oder Feierabenderholungsgebiet ist aufgrund der fehlenden Wege nicht auszugehen.</p> <p><u>Beeinträchtigungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Landwirtschaftliche Nutzung (Geruchsemissionen, potenziell erhöhte Schadstoffemissionen) • Angrenzende Verkehrsflächen, vor allem die B33 		
Kultur- und Sachgüter		
<p>Für das Plangebiet und seine Umgebung sind keine Kulturdenkmale, archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmale bekannt. Bei den Wohngebäuden handelt es sich zwar um Sachgüter; teilweise sind die Bestandsgebäude jedoch in einem sehr schlechten Zustand.</p> <p><u>Beeinträchtigungen</u></p> <p>--</p>	<p>--</p>	<p>Denkmalschutz (vgl. Kapitel 6.4)</p>

6.3.2 Zusammenfassende Wirkungsabschätzung

Tabelle 1: Abschätzung der Wirkungen auf die Schutzgüter

	Wirkfaktor	Schutzgüter								
		Fläche	Boden	Wasser	Klima/Luft	Arten (Tiere)	Biotope (Pflanzen)	Landschaft	Mensch	Kultur-/ Sachgüter
Baubedingt	Stoffliche Emissionen (Schadstoffe von Baumaschinen, Staub etc.)				○	○	○	○	○	
	Nichtstoffliche Emissionen (Lärm, Erschütterungen, Licht etc.)					○			○	
	Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lagerflächen)	○	○			○		○	○	
	Mechanische Wirkungen/ Bodenarbeiten		○			○	○			
	Rodung von Vegetation (Gehölze, Einzelbäume, ...), Abriss von Gebäuden		○	○	▼	▼	▼	▼	○	
Anlagebedingt	Voll- und Teilversiegelung	▼	▼		▼	⊗	▼	▼	▼	
	Neubau Wohngebiet								▲	
Betriebsbedingt	Stoffliche Emissionen (Gartennutzung, Verkehr, Hausbrand)		○		○	○	○	○	○	
	Nichtstoffliche Emissionen (Licht, Lärm etc.)					▼			▼	

▲ positive Auswirkungen ○ temporäre, unerhebliche Beeinträchtigungen ▼ negative Auswirkungen ⊗ erhebliche Beeinträchtigungen

6.4 Maßnahmenkonzept

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Fortpflanzungsstätten geschützter Arten werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

6.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

V1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB)

Hinweis: Es wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück - etwa zur Geländegestaltung - wiederzuverwenden.

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen.

Begründung: Entlastung der Erddeponien und automatische Verwendung gebiets-eigenen Materials. Schutz des Bodengefüges vor unnötiger Verdichtung durch Baustelleneinrichtungen.

Schutzgüter Fläche, Geologie und Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten, Biotope und Biodiversität, Landschaft, Mensch

V2 Schutz des Grundwassers

Hinweis: Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Fette, Diesel, etc.) in den Boden gelangen.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

Begründung: Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt und Schutz des Grundwassers vor irreversiblen Beeinträchtigungen.

Schutzgüter Boden und Wasser

V3 Baufeldfreimachung (Rodungen, Gebäudeabriss, Geländemodellierung)

Hinweise:

Rodungen: Um erhebliche Beeinträchtigungen von Tierarten zu vermeiden, welche die Gehölze als Lebensraum nutzen (z.B. Vögel und Fledermäuse), ist bei Rodungs- und Abräumarbeiten § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Gehölzbestände zu entfernen. Sämtliche Rodungsarbeiten sind daher außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

Gebäudeabriss: Um die Tötung von streng geschützten Fledermäusen zu vermeiden (Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG), sind Gebäudeabrisse in der Zeitspanne vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen. Für die Gebäude mit der Nummer 01, 02 und 03 wird der Monat Februar für die Abrissarbeiten festgelegt, da die Tiere dann wieder fluchtfähig sind. Die Abrissarbeiten sind bei trockener Witterung durchzuführen, damit evtl. anwesende Tiere wegfliegen können.

Sollten während der Rodungs-/Abrissarbeiten Fledermäuse gefunden werden, sind die Arbeiten am entsprechenden Baum/Gebäude zu unterbrechen und ein Mitarbeiter der AG Fledermausschutz zur Bergung der Tiere zu informieren (für den Regierungsbezirk Tübingen Fr. Pia Wilhelm, Telefon-Nr. 07503/739).

Geländemodellierungen: Um die Tötung von streng geschützten Zauneidechsen (Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG) zu vermeiden, sind Geländemodellierungen im Habitat von Zauneidechsen nur von Mitte März bis Mitte April und von September bis Oktober zulässig. Nachdem die Zauneidechsen aus dem Baugebiet vergrämt worden sind, können Geländemodellierungen während der Bauzeit durchgehend erfolgen.

Begründung: Vermeidung einer erheblichen Störung oder Tötung von brütenden Vögeln, Fledermäusen oder Zauneidechsen, Zerstörung von Brutplätzen/Gelegen und Quartieren, u.a.

Die Aufnahme der artenschutzfachlich begründeten Vermeidungsmaßnahme erfolgt hinweislich im Bebauungsplan., da eine Festsetzung von zeitlichen Regelungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht möglich ist. Diese Maßnahme ist jedoch zwingend als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen.

Schutzgut Arten, Biotop und Biodiversität

V4 Behandlung von Niederschlagswasser

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB: Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist einem noch zu errichtenden Stauraumkanal unterhalb der südlich liegenden Verkehrsflächen zuzuleiten, dort zu sammeln und gedrosselt einer drainierten Sickermulde zuzuleiten. Eine Filterung erfolgt durch die Oberbodenschicht, das so gereinigte Niederschlagswasser wird in den Dysenbach eingeleitet.

Begründung: Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, wenn keine wasserrechtlichen, sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Schutzgut Wasser

V5 Anbringung von Fassadenquartieren für Fledermäuse

Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: An die Ostfassade der neuen Gebäude 1, 9, 10, 11 und 12 sind in warmer, windstillere Lage insgesamt 10 Fledermausquartiere anzubringen. Die Quartiere sind in verschiedenen Höhen (mind. 8 m Abstand zum Boden) anzubringen. Hindernisse vor dem Anflugbrett, wie z.B. Äste, sind zu vermeiden. Empfohlen werden z.B. Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ, Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1FTH, (Bezugsquelle Schwegler), Fledermaus Wandquartier FWQ-M, Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier 2-teilig FFGJ (Bezugsquelle Hasselfeldt). Bei Beschädigung sind die Quartiere zu reparieren oder ggf. zu ersetzen.

Begründung: Schaffung von Ersatzquartieren für die im Gebiet vorkommenden Fledermäuse; Erhaltung der Artenvielfalt innerhalb der Siedlung.

Schutzgut Arten, Biotope und Biodiversität

V6 Anbringung von Vogel-Nistkästen

Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter sind jeweils 5 Nistkästen ab 3 m Höhe aufwärts an die windabgewandten Fassaden der neuen Gebäude 1 und 2 anzubringen. Empfohlen werden z.B. Sperlingskolonienhaus 1SP, Halbhöhle 2HW (Bezugsquelle Schwegler), Nistkasten für Sperlinge Art. Nr. SPMQ, Nistkasten für Nischenbrüter Art. Nr. NBH (Bezugsquelle Hasselfeldt). Die Nistkästen sind einmal jährlich im Winter zu reinigen und bei Beschädigung zu reparieren oder ggf. zu ersetzen.

Begründung: Schaffung von Ersatznistmöglichkeiten für siedlungstypische Vogelarten; Erhaltung der avifaunistischen Artenvielfalt innerhalb der Siedlung.

Schutzgut Arten, Biotope und Biodiversität

6.4.2 Minimierungsmaßnahmen

M1 Private Grünflächen

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB: Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ festgesetzt.

Die Flächen sind entsprechend der Festsetzung „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (CEF-Maßnahmen)“ (siehe A2 unter Punkt 6.4.3) zu gestalten und zu pflegen. Eine bauliche Nutzung ist auf den privaten Grünflächen nicht zulässig. Entsprechend der Zweckbestimmung sind auch weitere Dauernutzungen, welche das Entwicklungsziel gefährden, z.B. regelmäßiges Begehen und Verweilen zu Erholungszwecken, zu unterlassen.

Begründung: Die Grünflächen „Ausgleichsfläche“ dienen der Umsetzung der CEF-Maßnahmen für die Zauneidechsen und sollen sicherstellen, dass die ökologische

Funktion der bei Umsetzung der Planung verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Schutzgut Arten, Biotope und Biodiversität

M2 Naturnahe Gehölzauswahl

Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Für alle Gehölz-Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind standortgerechte, gebietsheimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzliste I im Anhang). Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja-Hecken) sind unzulässig.

Begründung:

Sicherung der Nahrungsgrundlage für Tiere (einheimische Gehölze als Grundlage der Nahrungsketten), ortstypische/landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung zur besseren Einbindung der Bebauung in das ländliche Umfeld, Erhaltung der floristischen Eigenart des Gebietes, Vermeidung monotoner Heckenmauern mit Abschottungseffekt

Schutzgüter Arten, Biotope und Biodiversität, Landschaft

M3 Pflanzung von Bäumen

Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Innerhalb des Baugebietes sind mindestens 10 standortgerechte Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen. Bei den Bäumen im Siedlungsraum ist es wichtig, Arten mit geringerem Platzbedarf sowie mit wenig Blütenstaub- und Fruchtanfall zu finden. Zudem müssen die Bäume mit z.T. widrigen Standortbedingungen zurechtkommen (Versiegelung, Trockenheit, im Winter Streusalz im Wurzelbereich). Um die Vitalität der zu pflanzenden Gehölze – und damit auch die Verkehrssicherheit – dauerhaft zu gewährleisten, muss hier in Abweichung zur sonstigen Artenauswahl auf gärtnerische Sorten sowie z.T. auf nicht heimische Arten zurückgegriffen werden. Aus gestalterischen Gründen werden in Bereichen, die an öffentliche Grün- oder Verkehrsflächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen.

Begründung:

Schaffung von Lebensraum für Tiere, Verbesserung des Kleinklimas (Schattenspende, Schadstoff- und Staubfilterung, Transpiration, geringere Aufheizung der versiegelten Flächen), Durchgrünung des Siedlungsbildes, Ortsrandeingrünung

Schutzgüter Arten, Biotope und Biodiversität, Klima/Luft, Landschaft

M4 Begrünung von Tiefgaragen, Garagen und Carports

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a BauGB: Die Dachflächen nicht überbauter Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren kulturfähigen Bodenschicht/Sub-

stratschicht von mindestens 0,6 m zu versehen und so zu begrünen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. **Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Stärke des kulturfähigem Bodenmaterial und / oder Substrat mindestens 1,2 m bei Bäumen der Wuchsklasse II betragen. Pro Baum sind mindestens 40 m³ durchwurzelbarer Raum herzustellen.** Ausgenommen hiervon sind die Bereiche, die für die Anlage von Stellplätzen, Terrassen, Wegen, technischen Anlagen usw. befestigt werden.

Örtliche Bauvorschrift gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO: Garagen und Carports sowie Nebenanlagen sind mit Flachdach oder geneigten Dächern mit einer Dachneigung von max. 20° auszuführen. Sie sind extensiv mit einer Kraut-Gras-Sedum-Vegetation zu begrünen (mindestens 10 cm Substratdicke).

Begründung: Die Begrünung der Tiefgaragen, Garagen und Carports dient dazu, den Wasserrückhalt zu erhöhen und Niederschlagswasser-Abflussspitzen zu mindern. Gleichzeitig trägt die Begrünung durch Staubfilterung, Luftbefeuchtung und die Reduktion innerörtlicher Aufheizungseffekte zu einer Verbesserung der klein-klimatischen Verhältnisse bei. Zudem werden durch Gründächer zusätzliche Lebensräume für Kleinlebewesen (z.B. Insekten) geschaffen, was der Artenvielfalt im Gebiet zugutekommt. Die Gründächer tragen darüber hinaus zu einem optisch ansprechenderen Erscheinungsbild der neuen Bebauung bei und erleichtern die Einbindung in die angrenzende freie Landschaft.

Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten, Biotope und Biodiversität, Landschaftsbild, Mensch

M5 Ausschluss unbeschichteter Bleche

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Für die Dacheindeckung sind unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titan-Zink, Blei) unzulässig.

Begründung: Minimierung der Auswirkungen auf das Grundwasser durch Schadstoffeinträge.

Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser

M6 Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen und PV-Module

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Für die Außenbeleuchtung sind umweltverträgliche, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Die Beleuchtung ist nach unten auszurichten und so zu konzentrieren, dass möglichst wenig Streulicht erzeugt wird. **Eine Ausrichtung der Beleuchtungseinrichtungen in Richtung Nordosten ist unzulässig.** Es sind Leuchtmittel mit geringem Anteil an blauem und ultravioletttem Licht (z.B. warmweiße LED-Leuchten oder andere nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenverträgliche Leuchtmittel) zu wählen.

Es sind ausschließlich insektenfreundliche PV-Module im Plangebiet zu verwenden. Die Module sind wenig reflektierend und polarisierend auszuführen. Hierfür sind sie durch nichtpolarisierende Zellränder oder weiße Gitter zu ergänzen.

Begründung: Minimierung der Auswirkungen auf nachtaktive Insekten (v.a. Lockwirkung), Minimierung der Beeinträchtigung von nachtaktiven Vögeln und Fledermäusen. Minimierung der nächtlichen Lichtemissionen in die Landschaft.

Minimierung der Reflektion zum Schutz von Insekten (v.a. Lockwirkung durch Verwechslung der Module mit einer Wasserfläche).

Schutzgut Arten, Biotope und Biodiversität, Landschaft, Mensch

M7 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB: In den festgesetzten Wohngebieten sind für oberirdische öffentliche Stellplätze, nicht überdachte sowie weitere geeignete Flächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.

Begründung: Teilerhalt der Bodenfunktionen, Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt (u.a. Stärkung des Wasserkreislaufes durch die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser, Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses), Verringerung der thermischen Belastung durch Aufheizung.

Schutzgüter Fläche, Geologie und Boden, Wasser

M8 Tierfreundliche Einfriedungen

Festsetzung §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Sichtschutzwände bis zu einer Länge von 3,00 m.

Begründung: Die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen dient der Wohnqualität im Gebiet und schafft großzügig offene Straßenräume. Die Regelung von Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen dient der Sicherung der Leichtigkeit des Verkehrs. Einfriedungen sind kleintierfreundlich mit einem Bodenabstand von 10 cm zu errichten, um eine Habitatvernetzung für Kleintiere (v.a. Säugetiere und Insekten) sicherzustellen.

Schutzgüter Arten, Biotope und Biodiversität, Landschaft und Mensch

M9 Vogelschlagsichere Ausführung der Außenfassaden

Festsetzung §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Da normkonkretisierende Maßstäbe zu einer Risikoabschätzung des Vogelschlags an Glas fehlen, besteht bei der Beurteilung

eine naturschutzfachliche Einschätzungsprerogative der Fachbehörden. Der Vogelschlag an Glas ist bauobjektbezogen zu betrachten und es sind in jedem Fall Maßnahmen zu treffen, welche eine Erhöhung der Mortalität vermeiden. Zum derzeitigen Planstand auf Bebauungsplan-Ebene können keine näheren Aussagen zum Vogelschlag getroffen werden, da Größe, Reflektionsgrad etc. von Scheiben noch nicht präzise festgelegt und somit auch keiner artenschutzrechtliche Einschätzung unterzogen werden können. Konkrete Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung vollständig abzuhandeln und festzusetzen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten an Fensterfronten mit großen Glasflächen Maßnahmen wie z.B. die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben und die Verminderung von Reflexionen ergriffen werden.

- Transparente Scheiben für Vögel sichtbar machen durch: Geprüfte Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien – wichtig insbesondere bei Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen, Windschutzwänden oder nicht transparente Bauteile wählen.
- Reflexion zu vermindern durch: Geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen wie z.B. außenliegender Sonnenschutz.

Wichtig: UV-reflektierendes Glas sowie Aufkleber oder aufgeklebte Vogelsilhouetten sind nicht ausreichend. Reflexionsarmes Glas ist lediglich eine Basismaßnahme und allein kein wirksamer Schutz. Es wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach verwiesen. Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wild lebenden Vögeln gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

Begründung: Zur Verhinderung des Tötungsrisikos durch Vogelschlag nach § 44 BNatSchG müssen verglaste Flächen (wie z.B. Fenster, Balkongeländer, Durchgänge, verglaste Ecksituationen usw.) so ausgeführt werden, dass sie für Vögel unkritisch und sichtbar sind. Schutz wildlebender Vogelarten, Verringerung der Mortalität durch menschliches Einwirken, ggf. Verbesserung der Zustände der lokalen Populationen.

Schutzgut Arten, Biotope und Biodiversität

M10 Bodenschutz

Hinweis: Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen.

Reduzierung von Erdmassenbewegungen und Versiegelung auf das notwendige Maß, Massenausgleich vor Ort ist anzustreben.

Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau. Fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten“

Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten sind zu vermeiden.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.

Begründung: geringerer Eingriff in das Bodengefüge und somit weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen. Geringerer Eingriff in den Wasserhaushalt durch Erhalt der Bodenfunktionen. Schutz von Boden und Grundwasser vor Verunreinigungen.

Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser

M11 Denkmalschutz

Hinweis: Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Begründung: Um keine wertvollen o.g. archäologischen Funde oder Befunde zu gefährden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen und oben genannter Hinweis zu beachten.

M12 Altlasten

Hinweis: Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen. Werden bei den Baumaßnahmen verdächtige Flächen festgestellt (z.B. Müllablagerungen, Verunreinigungen des Bodens, etc.) ist dies unverzüglich dem Landratsamt Bodenseekreis anzuzeigen.

Begründung: Schutz vor irreversiblen Umweltschäden und -verunreinigungen.

Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Arten, Biotope und Biodiversität, Mensch

6.4.3 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

A1 Vergrämung von Zauneidechsen

Hinweis: Die Zauneidechsen wurden vor Beginn der Baumaßnahmen in geeignete Ersatzhabitate vergrämt. Es erfolgte eine Einschränkung der Habitateignung für Zauneidechsen durch abschnittsweises Abdecken der Bauflächen. Im Frühjahr

2021. Unmittelbar vor Baubeginn erfolgt eine Nachkontrolle und ggf. ein Abfangen verbliebender Tiere durch einen Experten.

Begründung: Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG in Bezug auf die streng geschützten Zauneidechsen

Schutzgut Arten, Biotope und Biodiversität

A2 Ersatzhabitat Zauneidechse (CEF-Maßnahme)

Festsetzung: Unmittelbar nördlich sowie östlich wurde für die Zauneidechsen ein Ersatzhabitat mit einer Fläche von ca. **1.000 m²** angelegt. Die Fläche wurde mit Rohbodenstandorten, Brachflächen, Ruderalvegetation, Sonnenplätzen, Eiablageplätzen und Winterquartieren (z.B. Sandlinsen, ca. 70 cm tief) und Deckungsmöglichkeiten (z.B. Altgrasstreifen, Wurzelstubben) angelegt und dauerhaft als Zauneidechsenhabitat erhalten. **2022 wurde ein Monitoring durchgeführt, welches den Erfolg der Maßnahme bescheinigt. Das Monitoring wird bis einschließlich 2024 mit 4 Begehungen pro Jahr fortgeführt.** Das Ersatzhabitat wird mit einem Reptilienzaun in Richtung Baufeld umgrenzt, um die Einwanderung von Zauneidechsen ins Baufeld zu vermeiden. Der Zaun ist bis zum Abschluss der Baumaßnahmen dauerhaft zu unterhalten.

Begründung: Erhaltung der ökologischen Funktion der im Plangebiet verloren gehenden Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang, dadurch Vermeidung einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Population

Schutzgut Arten, Biotope und Biodiversität

7. Immissionsschutz

Südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt die Bundesstraße B 33 (Hauptstraße) an. Im Südosten des Gebietes befindet sich die Feuerwehr der Gemeinde Stetten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die Geräuscheinwirkungen der Bundesstraße auf das Plangebiet gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) ermittelt und bewertet (Schalltechnische Untersuchung vom **16.02.2023**, meixner Stadtentwicklung GmbH). Die Berechnungen zeigen, dass die für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht im kompletten Gebiet eingehalten werden können. Nachfolgend sind die Ergebnisse für die einzelnen Häuser aufgeführt.

Haus 1: Die Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte am Haus 1 tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) an der abgewandten Nordseite eingehalten werden. An den restlichen Fassaden werden die Werte tagsüber um bis zu 11 dB(A) und nachts um bis zu 14 dB(A) erheblich überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die als Grenze für schädliche Umwelteinwirkungen herangezogen werden, werden tagsüber um 7 und nachts um 10 dB(A) überschritten.

Haus 2: Tagsüber wird der Orientierungswert an der Nord- und Westfassade eingehalten. An der Süd- und Ostfassade wird der Wert bis zu 10 dB(A) überschritten. Während der Nachtzeit wird der Orientierungswert von 45 dB(A) im Norden und im Westen eingehalten. Überschreitungen um bis zu 12 dB(A) treten nachts an der Südfassade und um bis zu 7 dB(A) an der Ostfassade auf. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden wie bei Haus 1 an der Süd- und Ostfassade überschritten.

Haus 9 bis 12: Die Häuser 9 bis 12 werden durch die vorgelagerte Bebauung zum größten Teil abgeschirmt. Der Tagesorientierungswert wird an allen Gebäuden eingehalten. Während der Nachtzeit ist mit einer geringfügigen Überschreitung von 1 dB(A) im 3. Obergeschoss an der Südfassade des Haus 12 zu rechnen.

Haus 7 und 8: Tagsüber wird der Orientierungswert am Doppelhaus 7/8 eingehalten. Während der Nachtzeit treten Überschreitungen im 2. OG an der Südfassade um bis zu 1 dB(A) auf. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten. Durch die vorgelagerten Gebäude (Haus 5/6 und Haus 2) wird das Gebäude abgeschirmt.

Haus 5 und 6: Am Doppelhaus 5/6 werden die Orientierungswerte tagsüber und nachts an der Ost- und Südfassade überschritten. Die Überschreitung beträgt tagsüber bis zu 3 dB(A) und nachts bis zu 6 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tagsüber eingehalten und nachts im 1. und 2. OG an der Süd- und an der Ostfassade um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Haus 3 und 4: Am Doppelhaus 3/4 werden die Orientierungswerte tagsüber nur an der abgewandten Nordfassade (Haus 4) eingehalten. Überschreitungen um bis zu 9 dB(A) tagsüber und um bis zu 12 dB(A) nachts sind an den restlichen Fassaden zu erwarten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an diesen Fassaden ebenfalls überschritten.

Aufgrund der städtebaulichen Planung, die mehrgeschossige Gebäude vorsieht sowie der Topografie (Steigung innerhalb des Plangebietes von Süden nach Norden um ca. 14,5 m), müssten aktive Lärmschutzmaßnahmen mit enormer Höhe ausgeführt werden, um auch die obersten Geschosse zu schützen. Da zudem die Erschließung von der B 33 (Hauptstraße) erfolgt wird aus o.g. Gründen auf die Verwirklichung von einer durchgehenden aktiven Lärmschutzmaßnahme verzichtet. Der Konflikt wird durch die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung der schutzbedürftigen Räume, Mindestschalldämmmaß der Außenbauteile, Einbau von fensterunabhängiger Be- und Entlüftung) gelöst. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Häuser 9 bis 12 und das Doppelhaus 7/8 erst bezogen werden dürfen, wenn die Häuser 1 und 2 sowie das Doppelhaus 5/6 errichtet sind.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuscheinwirkungen der Feuerwehr auf das Gebiet betrachtet. Die Berechnungen zeigen, dass durch den Normalbetrieb (Übungen im Freien, Parkverkehr etc.) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) in einem Abstand von ca. 14 m zur südlichen Geltungsbereichsgrenze geringfügig überschritten werden. **An den geplanten Häusern werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.**

Das Martinshorn wird bei Übungen selten eingesetzt. Für diesen Fall werden zur Bewertung die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse (tagsüber 70 dB(A)) herangezogen.

Der Wert wird an den geplanten Gebäuden eingehalten. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

ENTWURF

8. Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes

Da die Darstellung der Umweltbelange Bestandteil der Begründung ist, befindet sich in diesem eine Abarbeitung und Begründung der Umweltthemen (siehe Kapitel 6.3).

8.1 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung ist ein zentraler Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Definition der Art der Baulichen Nutzung erfolgt nicht auf Grundlage des §9 BauGB i.V. mit den Vorschriften der BauNVO, sondern als Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens gem. §12 Abs. 3 Satz 2 BauGB. Dadurch können die Festsetzungen auf das konkrete Vorhaben angestimmt werden. Durch die Festsetzung der Zweckbestimmungen „Wohnen 1“, „Wohnen 2“, „Seniorenwohnen“, „Wohnen/ Seniorenwohnen/ Gewerbe“ soll ein für die Allgemeinheit verständlicher Begriff vorgegeben werden. Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgestellte Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abschließend. Demzufolge sind alle nicht aufgeführten, anderen Nutzungen nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß §13a und §13b BauGB. Die Festsetzungen sind dementsprechend auf das Vorhaben und die vorliegenden Planunterlagen des Vorhabenträgers abgestimmt. Eine Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude erfolgt über das Zusammenspiel des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dabei legen die Baugrenzen die Flächen fest, die überbaut werden dürfen.

Die Dichte orientiert sich an den vorliegenden Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und lässt zugleich noch Änderungen zu.

Die zulässige Grundfläche wird als absolute Zahl (in m²) für die Hauptgebäude („Wohnen 1“, „Wohnen 2“, „Seniorenwohnen“, „Wohnen/ Seniorenwohnen/ Gewerbe“) einschließlich der dazugehörigen Terrassen angegeben. Die zulässige Grundfläche ermöglicht die heut beabsichtigte Bebauung.

Zur Festlegung der Gebäudekubatur wird die Gebäudehöhe aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich gemacht. Dabei werden im Plangebiet vier Bereiche unterschieden. Einmal der Bereich „Wohnen 1“. Für diesen sind Gebäude mit Satteldach zulässig. Die Bereiche „Wohnen 2“, „Seniorenwohnen“ sowie „Wohnen/ Seniorenwohnen/ Gewerbe“ sind als Walmdachgebäude geplant.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die im Plan eingetragenen Baugrenzen sichern die vom Architekten geplante Kubatur der Baukörper. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ermöglicht die Errichtung der geplanten Gebäude mit seitlichem Grenzabstand.

Um eine flexible Weiterentwicklung der Anlage an sich ändernde Bedürfnisse zu gewährleisten sind Straßen, Zufahrten, Wege, andere befestigte Flächen sowie Nebenanlagen

im Sinne des §14 BauNVO, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Garage, Tiefgarage und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur in den im Plan eingetragenen Flächen zulässig.

Anzahl der Wohneinheiten

Zur Optimierung der Wohnraumkapazität sind im Bereich „Wohnen 1“ 40, im Bereich „Wohnen 2“ 12, im Bereich „Seniorenwohnen“ 40 sowie im Bereich „Wohnen/ Seniorenwohnen/ Gewerbe“ 16 Wohneinheiten zulässig.

Von einer Bebauung freizuhalten Flächen

Im zeichnerischen Teil sind die Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Diese Sichtdreiecke liegen in den Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen. Innerhalb der Sichtfelder sind alle baulichen Anlagen und Bepflanzungen unzulässig, die die Sicht für den Verkehr nachteilig beeinträchtigen. Die Festsetzung der Flächen ist erforderlich, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sicherzustellen. **Im Bereich der Anbauverbotszone, der als von einer Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt ist, sind jegliche bauliche Anlagen unzulässig. Davon ausgenommen sind Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports, die zu einem Abstand von 6,00 m von Fahrbahnrand zulässig sind.**

Verkehrsflächen

Zur Erschließung der Grundstücke ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der festgesetzte Fußweg dient der Durchwegung des Plangebiets und der Verbesserung der fußläufigen Anbindung an die bestehende Bebauung. **Entlang der Kreisstraße ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, der der Sicherheit des Verkehrs innerhalb des Plangebiets dient.**

Die südliche Verkehrsfläche, die in der Planzeichnung sich außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans befindet dient der äußeren Erschließung des Gebiets. Hier handelt es sich um Einbeziehung einzelner Flächen gem. § 12 Abs. 4 BauGB.

Behandlung von Niederschlagswasser

Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird einem noch zu errichtenden Stauraumkanal unterhalb der südlich liegenden Verkehrsflächen zugeleitet, dort gesammelt und gedrosselt einer drainierten Sickermulde zugeleitet. Das gefilterte Niederschlagswasser wird dem Dysenbachzufluss auf der Südseite der Hauptstraße (B 33) eingeleitet. Dies entspricht der Vorgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, wenn keine wasserrechtlichen, sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Pflanzungen

Schaffung von Lebensraum für Pflanzen und Tiere (Nahrungs-, Brut- und Rückzugshabitat), bioklimatisch ausgleichende Wirkung (Schattenspender, Schadstoff- und Staubfilterung, Transpiration, geringere Aufheizung der versiegelten Flächen). Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die bestehenden naturnahen Grünstrukturen zu erreichen.

Immissionsschutzhecke: Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Spritzmittel

Die Pflanzung dient dazu, die Abdrift des anfallenden Sprühnebels aufzufangen. Das dichte Blattwerk der Hecken bietet eine große, atmungsaktive Oberfläche, an der sich Staub und Schadstoffe verfangen können.

Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutz

Die Begründung der Lärmschutzfestsetzungen ist dem Kapitel 7. Immissionsschutz zu entnehmen.

8.1.1 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Dachform/ -neigung/ -farbe

Die örtlichen Bauvorschriften treffen Regelungen für die Gestaltung der Dachlandschaft. Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt Sattel- und Walmdächer fest.

Das Dach ist ein wichtiges Element für das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes. Um zu gewährleisten, dass die Dächer sich in die umgebende Dachlandschaft einfügen und das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes nicht beeinträchtigen sind nur nicht glänzende Ziegel oder Dachsteine zulässig. Die Farbgebung orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

Gestaltung unbebauter Flächen

Ziel der Regelung zur Gestaltung unbebauter Flächen ist die Sicherstellung der Begrünung nicht versiegelter Flächen.

Einfriedungen

Kleintierfreundliche Einfriedungen mit einem Bodenabstand von 15 cm sind mit dem Ziel vorgeschrieben, die Durchlässigkeit und damit eine Habitatvernetzung für Kleintiere (v.a. Säugetiere und Insekten) sicherzustellen.

Stellplatzverpflichtung

Die Anzahl der zu erbringenden Stellplätze orientiert sich an der betrieblichen Notwendigkeit und im Übrigen an der Stellplatzsatzung der Gemeinde Stetten am Bodensee in ihrer jeweils aktuellen Fassung. Für die Seniorenwohnungen ist 0,3 Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen.

Fahrradstellplätze

Um die zunehmende Fahrradnutzung im Gemeindegebiet von Stetten am Bodensee zu decken, sind neben den Stellplätzen auch Fahrradstellplätze nachzuweisen. Die Zahl der nachzuweisenden Fahrradstellplätze orientiert sich jeweils an die Wohnfläche.

8.2 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	7.681	59,8
Öffentliche Verkehrsfläche	2.972	23,1
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	200	1,6
Straßenbegleitgrün	460	3,6
Private Grünfläche	1.528	11,9
Gesamt	12.841	100

9. Dokumentation der Änderungen am Bebauungsplanentwurf

- Aufgrund der zur Beteiligung gem. §3 (2) und §4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf in der Fassung vom 21.06.2021 wie folgt geändert und erhält das Fassungsdatum 16.02.2023. Die Änderungen betrafen:
 - Anpassung des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
 - Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
 - Aktualisierung des Hinweises zu Denkmalschutz
 - Erläuterung des Wohnraumbedarfs
 - Nachweis zur Einhaltung der Brutto-Wohndichte
 - Anpassungen der Planzeichnung um Herausnahme des Biotops, Anpassung der Gebäudestellung gem. Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Aufnahme einer Anbauverbotszone im zeichnerischen und im textlichen Teil
 - Erläuterung der Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens in der Begründung
 - Klarstellungen in der Legende der Planzeichnung
 - Anpassung der Festsetzung zum Umgang mit dem Niederschlagswasser und der entsprechenden Begründung & Planzeichnung
 - Anpassung der Vorschrift zur Dachdeckung
 - Erhöhung des Abstands der Einfriedungen zur Geländeoberfläche auf 15 cm
 - Anpassung des Hinweises zu Grundwasser
 - Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz
 - Aufnahme eines Hinweises zum Abfallrecht
 - Aufnahme eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt in die Planzeichnung und in den Festsetzungen
 - Aufnahme eines Hinweises zu Brandschutz
 - Aktualisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans
 - Erhöhung der Bauweise um 80,00 m
 - Anpassen der Begründung zum Immissionsschutz
 - Anpassen der Festsetzungen zum Lärmschutz
 - Ergänzung des Maßnahmenkonzepts zur Zauneidechse
 - Ergänzung des inzwischen erfolgten Monitorings der CEF-Maßnahme
 - Klarstellung der Ausweisung der CEF-Maßnahmenfläche im Rechtsplan als private Grünfläche
 - Anpassen der Festsetzungen zum Thema Beleuchtung
 - Ergänzung der amtlichen Biotopkartierung 2022, Problematik Biotopabstand gelöst
 - Eintragung der Laubbäume außerhalb der Grünfläche in den Rechtsplan mit Pflanzbindung, Anpassung der Pflanzliste
 - Anpassung der Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragen
 - Anpassen Festsetzung bauliche Nutzung auf Grünflächen ist unzulässig
 - Vogelschlag nicht hinweislich, sondern als Festsetzung in den Rechtsplan
 - Aufnahme einer Immissionsschutzhecke in den Rechtsplan

10. Literatur und Quellen

- [1] BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- [2] BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- [3] DIN 18915 - DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (2002): Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Bodenarbeiten. – Ausgabedatum: 2002-08; Berlin (Beuth)
- [4] DIN 19731 - DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (1998): Bodenbeschaffenheit. Verwertung von Bodenmaterial. – Ausgabedatum: 1998-05; Berlin (Beuth)
- [5] GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND MEERSBURG (2011): Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Meersburg (2. Fortschreibung), Stand vom 17.11.2011
- [6] GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER NATUR UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- [7] GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER KULTURDENKMALE (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983, zuletzt geändert durch Artikel 29 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- [8] LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LRGB): Geodatendienste. <http://maps.lgrb-bw.de>
- [9] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2010). Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Heft 23, Karlsruhe.
- [10] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2007). Klimaatlas Baden-Württemberg. – DVD Karlsruhe.
- [11] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW): Daten- und Kartendienst der LUBW (UDO). <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>
- [12] MEYNEN, E. et al. (1953-1962): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands – 2 Bd. 1339 S. Bad Godesberg
- [13] MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT IN BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2011): Innere Werte im Siedlungsbestand, Beschleunigte Planung mit § 13a BauGB – Handlungsleitfaden für Stadtplaner und kommunale Entscheidungsträger, Stuttgart
- [14] REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN (2009): Klimafibel Bodensee-Oberschwaben
- [15] REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN (2021): Entwurf zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans in der Fassung des Satzungsbeschlusses der Verbandsversammlung am 25.06.2021
- [16] WASSERHAUSHALTSGESETZ vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5)

11. Anhang

11.1 Pflanzlisten

11.1.1 Pflanzliste I

Feuerbrandgefährdeten Arten dürfen nicht verwendet werden.

Auf die Einhaltung des Nachbarrechtsgesetzes wird verwiesen.

Bäume II. Ordnung (weniger als 15m Wuchshöhe)

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Alnus incana</i> ‚Aurea‘	Gold-Erle
<i>Amelanchier arborea</i> ‚Robin Hill‘	Baum-Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i> ‚Fastigiata‘	Pyramiden-Hainbuche
<i>Parrotia persica</i> ‚Vanessa‘	Eisenholzbaum
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Tilia cordata</i> ‚Rancho‘	Kleinkronige Winter-Linde

Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix x rubens</i>	Fahlweide

<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

11.1.2 Pflanzliste II

Gehölze für Strauchpflanzungen auf der Ausgleichsfläche,
Pflanzqualität: v. Str. 60-100 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

11.2 Fotodokumentation (Stand 2020)



Friedrichshafen, den



meixner[®]
Stadtentwicklung

Thorsten Reber, Prokurist

Stetten am Bodensee, den



Stetten
am Bodensee

Daniel Heß, Bürgermeister