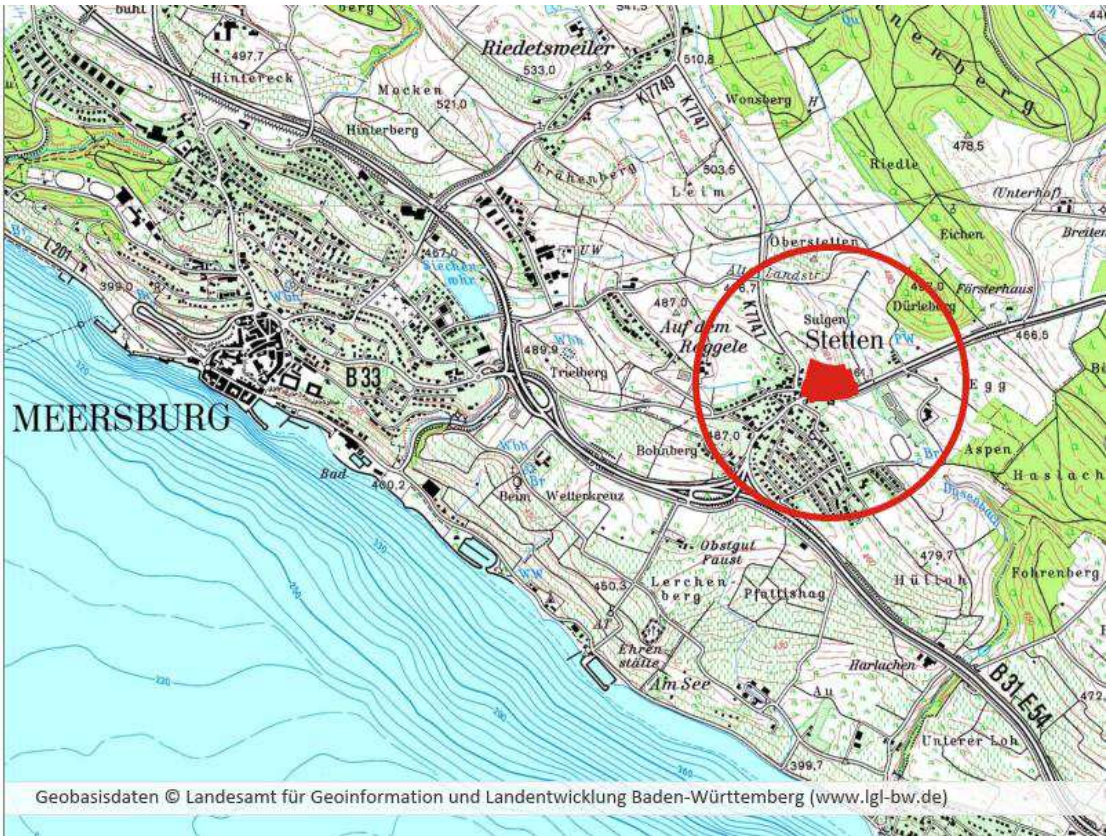
Gemeinde Stetten am Bodensee | intecta Bauentwicklung GmbH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Halde" mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf | Stand: 15.07.2024

A Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)
B Örtliche Bauvorschriften
C Begründung



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

GEGENSTAND

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Halde" mit örtlichen Bauvorschriften
Entwurf | Stand: 15.07.2024

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Stetten am Bodensee
Schulstraße 18
88719 Stetten

Telefon: 07532 6095
Telefax: 07532 6199

E-Mail: rathaus@gemeinde-stetten.de
Web: www.gemeinde-stetten.de

Vertreten durch: Herrn Daniel Heß, Bürgermeister

intecta Bauentwicklung GmbH
Tettnanger Straße 108
88214 Ravensburg

Telefon: 0751 766999-0
Telefax:

E.Mail: bernd.incerpi@intecta-rv.de
Web: www.intecta-rv.de/

Vertreten durch: Herr Bernd Incerpi

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin
Alexandra Ueber - M.Sc. Landschaftsökologie & Naturschutz

Memmingen, den .....

Simone Knupfer
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Hinweis zum Verfahren:

Die Aufstellung des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung „Halde“ erfolgte im beschleunigten Verfahren nach einem kombinierten Verfahren aus § 13a und § 13b BauGB mit Satzungsbeschluss am 22.05.2022. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 10.000 m². Er schließt sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Innerhalb des Plangebietes besteht der Bebauungsplan „Werbeanlagen an der Ortsdurchfahrt“ (rechtsverbindlich seit 12.11.2015), diese Teilfläche des Geltungsbereiches befindet sich planungsrechtlich im Innenbereich und ist gemäß den Vorgaben des §13a BauGB zu beurteilen (nähere Angaben siehe Begründung).

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes zur Unanwendbarkeit des § 13b BauGB (Überplanung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung) besteht nun nach Änderung des BauGB die Möglichkeit, Bauleitplanverfahren, die gemäß §13b BauGB begonnen wurden, unter Anwendung der neuen Überleitungsvorschriften im § 215a BauGB abzuschließen.

Verfahren nach § 13b BauGB, die in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung aufgestellt wurden, können durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Absatz 4 BauGB in Kraft gesetzt werden.

Sofern nach einer Vorprüfung des Einzelfalles erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung nicht ausgeschlossen werden können, ist im ergänzenden Verfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und der projektbedingt verursachte Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Da im vorliegenden Fall auf Grund der zu erwartenden Umweltauswirkungen (insbesondere Bodenversiegelung) absehbar ist, dass eine Umweltprüfung und Ausgleichsbilanzierung zwingend erforderlich sind, wurde von der Vorprüfung des Einzelfalles abgesehen.

Das gegenständliche Verfahren soll gemäß den Vorgaben des §215a in Verbindung mit §214 Abs. 4 BauGB weiter- bzw. durchgeführt werden. Es wird ein Umweltbericht erstellt.

Formaler Hinweis:
Der ursprüngliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Halde“ wurde vom Büro Meixner Stadtentwicklung GmbH mit Sitz in Friedrichshafen erstellt. Da der genannte Zweig der Meixner Gruppe zwischenzeitlich aufgelöst wurde, wird die Überleitung der Plangrundlagen (gem. § 215a BauGB) vom Planungsbüro LARS consult übernommen, welches auch die Umweltprüfung durchführt. Das ursprüngliche Plankonzept (zeichnerischer Teil und Textteil) der Meixner Stadtentwicklung GmbH bleibt unverändert erhalten; es wird lediglich in den Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Ausgleichsbedarf sowie in der Begründung ergänzt.

Alle Änderungen gegenüber der ursprünglichen Fassung werden in blau dargestellt.

Hinweis zum Vorhabenbezug:

Im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB)

Präambel

Nach §§ 10, 12 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Stetten den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Halde“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 215 a BauGB in einem ergänzenden Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB aufgestellt

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Halde“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __.__.____

Beigefügt ist

die Begründung mit Stand vom __.__.____
sowie der Umweltbericht vom __.__.____

Dem Plan liegt ein konkreter Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015; letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Halde“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie Planzeichnung jeweils in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Stetten, den __.__.____

Bürgermeister Daniel Heß

In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Halde“ der *Gemeinde Stetten* tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__._____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Stetten, den __.__.____

Bürgermeister Daniel Heß

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Halde“ ist der Zeichnerische Teil vom 15.07.2024 maßgeblich.

1.2 Art der baulichen Nutzung

§ 12 (3) Nr. 1 BauGB

1.2.1 „Wohnen 1“, „Wohnen 2“

- Zulässig sind:
  - Wohngebäude- und räume
  - Ver- und Entsorgungsanlagen
  - Terrassen
  - Tiefgaragen und Zufahrten
  - Treppenhäuser zur Tiefgarage
  - Überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten
  - Sonstige dem Betrieb der Wohngebäude dienende Nebenanlagen

1.2.2 „Seniorenwohnen“

- Zulässig sind:
  - Wohngebäude und -räume mit betreutem Wohnen und/oder Gemeinschaftswohnen
  - Gemeinschaftsräume
  - Ver- und Entsorgungsanlagen
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Lagerräume
  - Tiefgaragen und Zufahrten
  - Treppenhäuser zur Tiefgarage
  - Überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten
  - Sonstige dem Betrieb der Wohngebäude dienende Nebenanlagen
  - 2 E-Ladestationen für Elektroautos
  - Heizungsanlage mit Zufahrt

1.2.3 „Wohnen/ Seniorenwohnen/ Gewerbe“

- Zulässig sind:
  - Wohngebäude und -räume
  - Wohngebäude und -räume mit betreutem Wohnen und/oder Gemeinschaftswohnen

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Anlagen für Verwaltungen
- Lagerräume
- Tiefgaragen und Zufahrten
- Treppenhäuser zur Tiefgarage
- Überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten
- Sonstige dem Betrieb dienende Räume und Nebenanlagen

1.3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO

1.3.1 Zulässige Grundfläche (GR)

§ 19 BauNVO

- Die maximal zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

  Sie darf durch

  - Stellplätze jedweder Art und Zufahrten zu diesen
  - Zufahrt und Einhausung der Zufahrt zur Tiefgarage
  - Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
  - Andere befestigte Flächen sowie
  - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO,

  gem. §19 Abs. 4 BauNVO im gesamten Geltungsbereich des Plangebiets um weitere 5.365 m² überschritten werden.

1.3.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 08.11.2022 zu entnehmen bezogen auf N.N/ (ü. N.N) mit einer zulässigen Varianz von ±0,30 m.
- Die Wandhöhe wird definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.
- Die Firsthöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt des Gebäudes.

1.3.3 Bauweise

§ 22 BauNVO

- Die Bauweise ist entsprechend dem zeichnerischen Teil festgesetzt.
- Es wird eine offene Bauweise (o) und eine abweichende Bauweise (a) mit a= 80,00 m festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen bestimmt.

1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

- Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Tiefgarage sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Anzahl der Wohneinheiten

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

- Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten wird:
    - Im Bereich „Wohnen 1“ auf insgesamt 40
    - Im Bereich „Wohnen 2“ auf insgesamt 12
    - Im Bereich „Seniorenwohnen“ auf 40
    - Im Bereich „Wohnen/ Seniorenwohnen/ Gewerbe“ auf 16

  Wohneinheiten begrenzt.

1.7 Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

- Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtfelder sind von baulichen Anlagen (auch Stellplätzen) frei zu halten. Zulässig sind Bepflanzungen und Einfriedungen bis maximal 0,6 m Höhe über der Fahrbahn.
- Die im zeichnerischen Teil als von einer Bebauung freizuhaltende Fläche ist von baulichen Anlagen jeglicher Art frei zu halten, davon ausgenommen sind Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports, Diese sind bis zu einem Abstand von 6,00 m vom Fahrbahnrand zulässig.

1.8 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt als öffentliche Verkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.
- In dem im zeichnerischen Teil als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzten Bereich sind jegliche Zufahrten entlang der Kreisstraße unzulässig.

1.9 Behandlung von Niederschlagswasser

§ 9 (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.

1.10 Öffentliche Grünflächen

§ 9 (1) Nr.15 BauGB

- Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil sind im Norden und Osten des Plangebietes öffentliche Grünflächen als Ausgleichsflächen festgesetzt. Die hier umzusetzenden Maßnahmen sind der nachfolgenden Festsetzung „Flächen zum Schutz, zur Pflege

und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (CEF-Maßnahmen)“ zu entnehmen.

- Auf den öffentlichen Grünflächen ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.
- Ausgenommen hiervon ist ein für Kleintiere durchlässiger Zaun zur Abgrenzung der Grünfläche vom Baugebiet.

1.11 Private Grünflächen

§ 9 (1) Nr.15 BauGB

- Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil sind Osten des Plangebietes private Grünflächen zur Eingrünung festgesetzt. Auf den privaten Grünflächen ist entsprechend des nachfolgend festgesetzten Pflanzgebots eine Immissionsschutzhecke zu pflanzen.

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

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Zum Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln ist auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche eine zwei- bis dreireihige, mindestens 3 m hohe Hecke zu pflanzen. Der Pflanzabstand in und zwischen den Reihen liegt bei 1 m. Diese ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Hecke muss eine gleichmäßige Struktur aufweisen. Lückenbildungen sind zu vermeiden. Artenempfehlung: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hasel (*Corylus avellana*), Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

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

§ 9 (1) Nr.24 BauGB

- Der Bezug der Häuser 7 bis 12 darf erst nach Beendigung des Baus der Häuser 1 und 2 sowie des Doppelhauses 5/6 erfolgen. Erst mit Bestehen dieser Gebäude ist eine abschirmende Wirkung der Häuser 7 bis 12 gewährleistet.

1.13.1 Lärmschutzfestsetzung LS 1

- Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer) der Gebäude sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109:2018 Teil 1 und Teil 2 (Schallschutz im Hochbau) auszuführen. Die jeweils nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße sind anhand der Rasterlärmkarte der Schalltechnischen Untersuchung vom 16.02.2023 zu ermitteln. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
- Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büroräume) der Gebäude sind auf die Nordseite der Gebäude zu orientieren. Die schutzbedürftigen Räume, die keine Fensteröffnung in Richtung Norden aufweisen sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) zu versehen.

1.13.2 Lärmschutzfestsetzung LS 2

- Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer) der Gebäude sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109:2018 Teil 1 und Teil 2 (Schallschutz im Hochbau) auszuführen. Die jeweils nach DIN 4109 erforder-

lichen resultierenden Schalldämmmaße sind anhand der Rasterlärmkarte der Schalltechnischen Untersuchung vom 16.02.2023 zu ermitteln. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

- Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büroräume) der Gebäude sind auf die Nord- oder Westseite der Gebäude zu orientieren. Die schutzbedürftigen Räume, die keine Fensteröffnung in Richtung Norden oder Westen aufweisen sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) zu versehen.

1.13.3 Lärmschutzfestsetzung LS 3

- Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der zum Schlafen bestimmten Räume des Gebäudes sind auf die Nord-, Süd- oder Westseite des Gebäudes zu orientieren. Die schutzbedürftigen Räume, die keine Fensteröffnung in die genannten Richtungen aufweisen sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) zu versehen.

1.14 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Zauneidechsen)

§ 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 9 (1) Nr.20 BauGB

- Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft („Maßnahme 1“ und „Maßnahme 2“) dienen dem Ausgleich des durch die Umsetzung der Planung verloren gehenden Zauneidechsenhabitats. Die Maßnahmen wurden zeitlich vorgezogen (d.h. im Frühjahr 2021) umgesetzt, so dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Folgende Maßnahmen sind festgesetzt (detaillierte Angaben: siehe „Artenschutzrechtliche Prüfung, Konzeption CEF-Maßnahme Zauneidechse“, meixner Stadtentwicklung GmbH vom 22.03.2021, ergänzt 16.02.2023):

- Maßnahmen-Fläche 1
  - Anlage einer Extensivwiese/Blühsaum/Wechselbrache auf etwa drei Fünftel der Fläche durch Oberbodenabtrag, Ansaat und anschließende Pflege (zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts, wechselndes Stehenlassen von Altgrasstreifen)
  - Anlage einer Sukzessionsfläche auf etwa zwei Fünftel der Fläche durch Oberbodenabtrag; Mahd zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs nach Bedarf etwa alle 2-3 Jahre mit Abtransport des Mahdguts und Belassen von Altgrasstreifen
  - Schaffung von Sonn- und Eiablageplätzen sowie Winterquartieren durch Einbringung von drei Sandlinsen und zwei Sand-Totholzhaufen (auf ca. 20m²)
  - Schaffung von Deckungsmöglichkeiten durch Einbringung von Steinschüttungen, Klafterholzstapeln und Totholzelementen/Wurzelstuppen (auf ca. 40m²) sowie Pflanzung kleiner Gruppen von Dornensträuchern (siehe Pflanzliste II im Anhang) mit Altgras- und Krautsaum (auf ca. 30m²)
  - Anlage und dauerhafte Erhaltung einer fachgerecht angelegten Trockensteinmauer als Zauneidechsenhabitat

- Maßnahmen-Fläche 2 (Fl.-Nr. 267)
  - Abbruch und Abtransport der Gartenhütte
  - Auflichten der Bodenflächen durch Rodung und Entnahme von verwilderten Ziersträuchern (z.B. Essigbaum) und Brombeergestrüpp
  - Erhaltung von Einzelgehölzen wie Feldahorn und Obstbäumen (z.B. Kirsche)
  - an zwei geeigneten Stellen ca. 20 cm Oberbodenabtrag und Einbringung von Sandlinsen (Korngröße > 2 mm) zur Schaffung von Winterquartieren und Flächen zur Eiablage

- zur Vermeidung von Verbuschung einmal jährliches Ausmähen von Schlingpflanzen, Brombeeren und Gehölzjungaufwuchs über einen Zeitraum von 5 Jahren. Das Schnittgut ist abzutransportieren.

Im Februar/März 2023 werden zur Aufwertung der Habitatfläche Klafterholzstapel sowie Totholz- und Wurzelstubben angelegt. Außerdem wird auch hier künftig eine zweischürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes durchgeführt.

- Die Maßnahmenflächen sind während der Bauzeit durch einen Reptilienzaun von der Baufläche zu trennen, um eine zwischenzeitliche Einwanderung von Zauneidechsen ins Baufeld zu vermeiden. Der Zaun ist bis zum Abschluss der Baumaßnahmen dauerhaft zu unterhalten.

1.15 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fledermäuse, Vögel)

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Anbringung von Fassadenquartieren für Fledermäuse
  - An die Ostfassade der neuen Gebäude 1, 9, 10, 11 und 12 sind in warmer, windstiller 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 und Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1FTH (Bezugsquelle Schwegler) sowie Fledermaus Wandquartier FWQ-M und Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier 2-teilig FFGJ (Bezugsquelle Hasselfeldt).
  - Bei Beschädigung sind die Quartiere zu reparieren oder ggf. zu ersetzen.

- Anbringung von Vogel-Nistkästen
  - 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. Sperlingskoloniehaus 1SP und Halbhöhle 2HW (Bezugsquelle Schwegler) sowie Nistkasten für Sperlinge Art. Nr. SPMQ und 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.

1.16 Ausschluss unbeschichteter Bleche

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.), sind Oberflächen aus Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- Dacheindeckungen aus nichtbeschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei sind nicht zulässig.

1.17 Vogelschlagsichere Ausführung der Außenfassaden

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

- Für die Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Große zusammenhängende Glasflächen an Außenfassaden und transparente Bauteile sind in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam zu reduzieren.

- Für Fenster und transparente Bauteile ab 3 m² sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden.
- Alternativ sind andere geeignete Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen gemäß den aktuellen fachlichen Empfehlungen zu wählen (siehe z.B. die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizer Vogelwarte Sempach).

1.18 Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung und PV-Module

§ 9 (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 ultraviolettem Licht (z.B. warmweiße LED-Leuchten oder andere nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenverträgliche Leuchtmittel) zu wählen.
- Im Plangebiet sind ausschließlich insektenfreundliche PV-Module zu verwenden. Die Module sind wenig reflektierend und polarisierend auszuführen. Hierfür sind sie durch nichtpolarisierende Zellränder oder weiße Gitter zu ergänzen.

1.19 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

- Für die Befestigung von oberirdischen Stellplätzen, Terrassen und untergeordneten Wegen (z.B. Fußwege zur Erschließung der Hauseingänge) sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die von Tiefgaragen unterbaut sind.

1.20 Naturnahe Gehölzauswahl

§ 9 (1) Nr.25a BauGB

- Für alle Gehölz-Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind standortgerechte, gebietsheimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzliste I im Anhang).
- Für Hecken sind ausschließlich Laubgehölze zulässig (d.h. keine Hecken aus Nadelgehölzen wie Thuja usw.).

1.21 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort

§ 9 (1) Nr.25a BauGB

- Auf den nicht überbauten Flächen des festgesetzten Baugebietes (d.h. außerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen) sind mindestens 10 Laubbäume als Hochstamm 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.
- Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Anzahl und nach Möglichkeit gleicher Wertigkeit zu ersetzen.

1.22 Begrünung von Tiefgaragen

§ 9 (1) Nr.25a BauGB

- Die Dachflächen nicht überbauter Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren kulturfähigen Bodenschicht/Substratschicht 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.
- Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

1.23 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB

Durch das gegenständliche Vorhaben entsteht durch Eingriffe in die Schutzgüter Biotoptypen, Boden und Landschaftsbild ein Gesamtausgleichsbedarf von 139.667 Ökopunkte. Der Ausgleich soll auf externen Flächen durch den Kauf von Ökopunkten kompensiert werden. Die Wertpunkte mit den zu Grunde liegenden Ausgleichsfläche(n) werden von einem Grundstückseigner erworben. Die Maßnahmen mit den entsprechenden Wertpunkten wurden vorab in Art und Umfang von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde geprüft und genehmigt.

Für den ökologischen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden dem gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Halde“ Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zugewiesen. Die Maßnahmen auf den hierfür vorgesehenen Flächen können voraussichtlich nicht festgesetzt werden, da sich die Ausgleichsflächen außerhalb des Zuständigkeitsbereiches der Gemeinde Stetten befinden.

Der erforderliche Nachweis der dem Eingriff zugeordneten Ökokontomaßnahme wird bis zum Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes nachgereicht.

Hinweise

1.24 Bodenschutz

Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück wiederzuverwenden bzw. einzubauen (Böschungen, landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden zu berücksichtigen. Hierzu gehören:

- 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.
- Erdmassenbewegungen und Versiegelung sollten auf das notwendige Maß reduziert werden, ein 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.
- Auf einen ordnungsgemäßen Umgang mit dem Mutterboden ist besonders zu achten (z.B. getrennte Lagerung, Vermeidung von Verdichtungen bei Lagerung).

Auf Flächen, die zum Anbau landwirtschaftlicher Sonderkulturen (Intensivobst, Hopfen, Weinbau) genutzt wurden oder werden, besteht die Besorgnis von nutzungsbedingten Schadstoffanreicherungen mit Schwermetallen, Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Pflanzenschutzmitteln (Organochlorpestiziden).

Um die Gesundheit künftiger Bewohner nicht zu gefährden und die ordnungsgemäße Verwertung bzw. Entsorgung des anfallenden Erdaushubmaterials zu gewährleisten, sind Bodenuntersuchungen durch einen auf dem Gebiet des Bodenschutzes / der Altlasten fachkundigen Gutachter dringend erforderlich.

Im Rahmen der Anhörung zum Erschließungsvorhaben sowie den nachfolgenden Bauanträgen wird die Aufstellung von Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzepten gefordert und zur Voraussetzung für die Zustimmung zur Baufreigabe gemacht. Grundlage für die Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzepte sind die Ergebnisse der o.g. Bodenuntersuchungen.

1.25 Schutz des Grundwassers

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

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich anzuzeigen (§43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Für Grund-, Hang-, Schichtwasser ist eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, sodass eine Drainage nicht erforderlich ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind somit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Anzeigen und Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind an das Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu richten.

1.26 Denkmalschutz

Das Planungsgebiet liegt in seinem südlichen Abschnitt im Bereich des archäologischen Prüffallgebiets „Mittelalterliche Siedlung Stetten“. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich auch in den an das Prüffallareal angrenzenden Flächen mit archäologisch relevanten Strukturen zu rechnen ist. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

1.27 Altlasten

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 - Umweltschutzamt anzuzeigen.

1.28 Nachbarschutz

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

1.29 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Auf die Vorschriften des § 9 Landesbauordnung Baden-Württemberg wird hingewiesen.

1.30 Abfallrecht

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Brandschutz

Die Feuerwehr Stetten verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug, allerdings kann die Drehleiter der Feuerwehr Meersburg in der fachtechnisch erforderlichen Zeit für Maßnahmen der Menschenrettung lagebedingt für Nutzungseinheiten über den Einsatzgrenzen der vierteiligen Steckleiter in Einsatz gebracht werden. Dies setzt allerdings die entsprechenden Aufstellflächen sowie die zugehörigen Zufahrten nach § 2 LBOAVO sowie VwV Feuerwehrflächen voraus. Da Schiebleitern mit einer Nennrettungshöhe von 8 bis 12 m nur begrenzt für wirksame Lösch- und vor allem Rettungsarbeiten im Sinne des § 15 LBO geeignet sind, muss in diesem Fall im geregelten Wohnungsbau der zweite Rettungsweg über eine Drehleiter oder eine weitere notwendige Treppe sichergestellt werden. Bei einer Nennrettungshöhe von mehr als 8 m aus Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen ist die Brandschutzdienststelle anzuhören. Für Sonderbauten nach § 38 LBO besteht grundsätzlich die Forderung nach baulichen Rettungswegen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Präambel

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Stetten am __.__.____ zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Halde“ folgende örtliche Bauvorschriften beschlossen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Halde“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __.__.____.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: § 27 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (GBl. S. 617, 622).
- Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) vom 07. Juli 1997, letzte berücksichtigte Änderung: Überschrift und §§ 6 und 11 geändert durch Artikel 153 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 18)
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015; letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

Ordnungswidrigkeiten

Eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO liegt vor, wenn ein vorsätzliches oder fahrlässiges Zuwiderhandeln gegenüber den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften erfolgt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000, - € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Dachformen
- zu Dachneigungen
- zu Dachaufbauten
- zu Materialien
- zu Farben
- zu Einfriedungen
- und zur Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplans “Halde“ bestehend aus Text und Planzeichnung mit Begründung in der jeweiligen Fassung vom __.__._____dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Stetten, den __.__.____

Bürgermeister Daniel Heß

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Halde“ der Gemeinde Stetten tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__._____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Stetten, den __.__.____

Bürgermeister Daniel Heß

2. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

- (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab am 01.03.2010, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Halde“ und den Örtlichen Bauvorschriften ist der Zeichnerische Teil vom 11.05.2023 maßgeblich.

2.1 Dachgestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung

- Die zulässigen Dachformen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 11.05.2023 zu entnehmen.

2.1.2 Dachdeckung

- Für die Dachdeckung sind ausschließlich graue bis anthrazitgraue und rote bis braune Materialien mit nicht glänzender Oberfläche zulässig.
- Hinweis: Infolge des modifizierten Entwässerungssystems sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink oder Bleiblechen unzulässig.

2.2 Außengestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen

- Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- Grundstücks- und Garagenzufahrten, öffentliche und private Stellplätze sowie Fußwege und weitere geeignete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.

2.2.2 Einfriedungen

- Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.
- Davon ausgenommen sind Sichtschutzwände bis zu einer Länge von 3 m.
- Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m als Zäune oder freiwachsende Hecken zulässig (s. Pflanzliste II im Anhang).
- Einfriedungen müssen entlang der Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m und entlang von Fußwegen einen Abstand von 0,25 m einhalten.
- Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 15 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

2.3 Stellplatzverpflichtung

- Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Stetten am Bodensee in ihrer aktuellen Fassung.
- Abweichend von der Stellplatzsatzung sind für Seniorenwohnungen 0,3 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

2.4 Fahrradstellplätze

- Die Zahl der nachzuweisenden Fahrradstellplätze beträgt:
    - Bei Wohneinheiten < 55 m² Wohnfläche 1
    - Bei Wohneinheiten 55 m² < 100 m² Wohnfläche 1,5
    - Bei Wohneinheiten > 100 m² Wohnfläche 2

C BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung 4
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 4
2. Plangebiet und Untersuchungsraum 4
2.1 Lage des Plangebiets 4
2.2 Umgebung 4
3. Einordnung in die Bauleitplanung 5
3.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg 5
3.2 Regionalplan 2020 Bodensee-Oberschwaben – Entwurf zur Anhörung (2020) 5
3.3 Flächennutzungsplan 6
3.4 Bebauungsplanverfahren 7
3.5 Brutto-Wohndichte 9
3.6 Wohnraumbedarf 10
4. Geschützte Landschaftsbereiche 11
4.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte 11
4.2 Landesweiter Biotopverbund / Wildtierkorridor 12
4.3 Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete / wassersensible Bereiche 12
5. Bestand 14
5.1 Nutzungen 14
5.2 Erschließung 14
5.3 Topografie 14
5.4 Einbindung in das Landschaftsbild 14
6. Umweltbelange 15
6.1 Rechtliche Grundlage 15
6.2 Maßnahmenkonzept 17
6.2.1 Vermeidungsmaßnahmen 17
6.2.2 Minimierungsmaßnahmen 19
6.2.3 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen 23
7. Eingriffsregelung 24
Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs 24
Gesamtbilanz ohne externe Ausgleichsmaßnahmen 25
Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen 25
Kauf von Ökopunkten 25
8. Immissionsschutz 25
9. Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes 27
9.1 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen 27
9.1.1 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften 28

9.2 Flächenbilanz 29
10. Dokumentation der Änderungen am Bebauungsplanentwurf 30
11. Literatur und Quellen 31
12. Anhang 32
12.1 Pflanzlisten 32
12.1.1 Pflanzliste I 32
12.1.2 Pflanzliste II 33
12.2 Fotodokumentation (Stand 2020) 34

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.

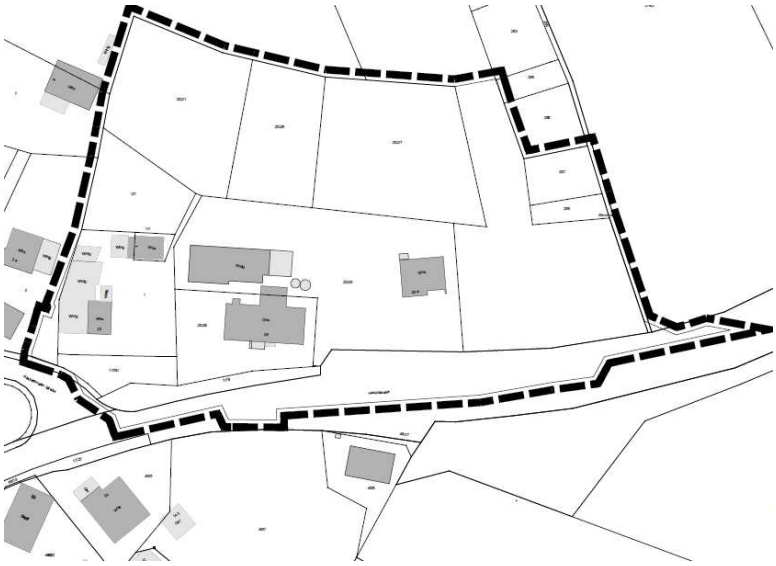


Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich, o.M.

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 Riedetsweiler 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.

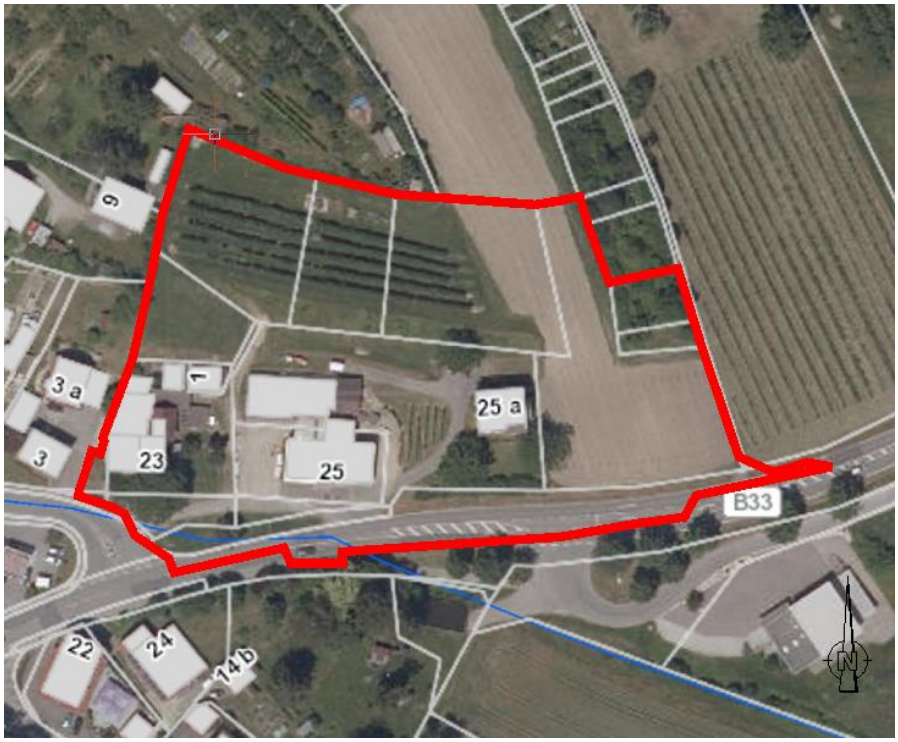


Abbildung 2: Luftbild mit Plangebiet (rot), o.M.

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.

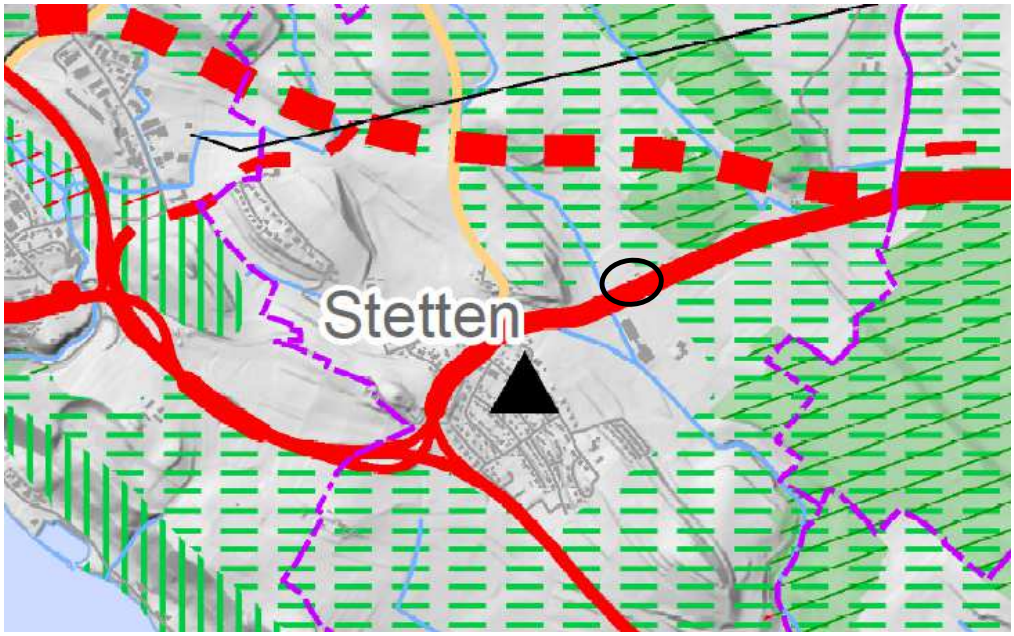


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben vom 25.06.2021. [15]

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].

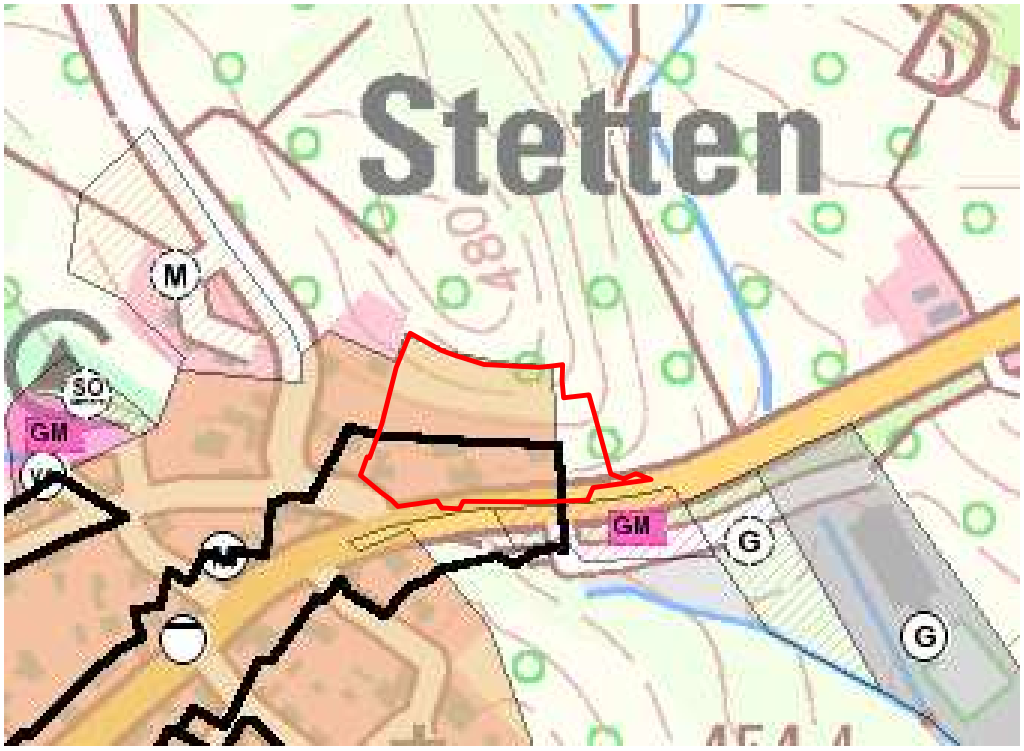


Abbildung 4: Ausschnitt des Raumordnungskatasters [1], Plangebiet rot, Karte o.M.

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 Plangebiets, 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.

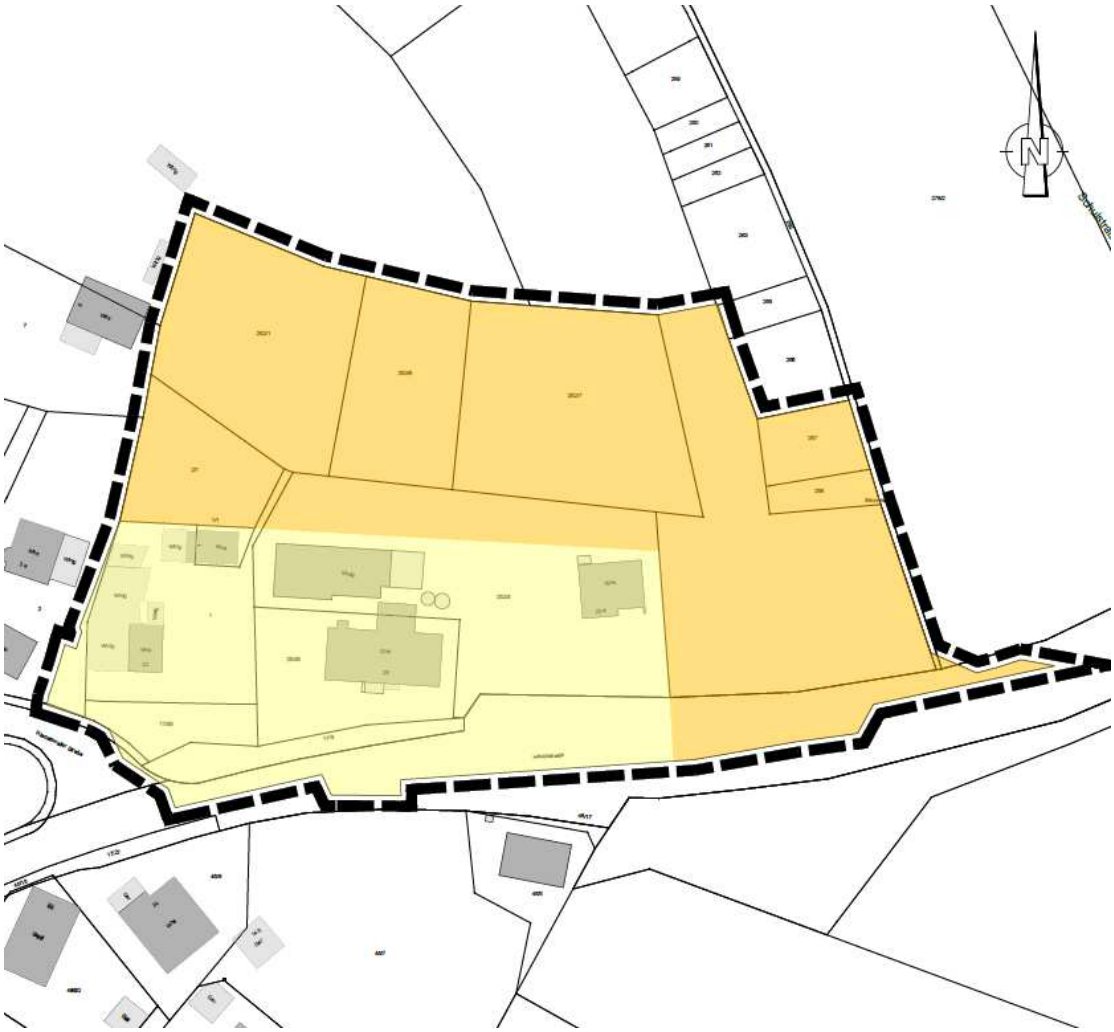


Abbildung 5: Abgrenzung der Flurstücke im Innenbereich (gelb) und im Außenbereich (orange).

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.~~

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes zur Unanwendbarkeit des § 13b BauGB (Überplanung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung) besteht nun nach

Änderung des BauGB die Möglichkeit, Bauleitplanverfahren, die gemäß §13b BauGB begonnen wurden, unter Anwendung der neuen Überleitungsvorschriften im § 215a BauGB abzuschließen.

Verfahren nach § 13b BauGB, die in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung aufgestellt wurden, können durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Absatz 4 BauGB in Kraft gesetzt werden.

Sofern nach einer Vorprüfung des Einzelfalles erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung nicht ausgeschlossen werden können, ist im ergänzenden Verfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und der projektbedingt verursachte Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Da im vorliegenden Fall auf Grund der zu erwartenden Umweltauswirkungen (insbesondere Immissionsthematik und Bodenversiegelung) absehbar ist, dass eine Umweltprüfung und Ausgleichsbilanzierung zwingend erforderlich sind, wurde von der Vorprüfung des Einzelfalles abgesehen.

Das gegenständliche Verfahren wird gemäß den Vorgaben des §215a BauGB in Verbindung mit §214 Abs. 4 BauGB abgeschlossen. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt und ein entsprechender Umweltbericht erstellt und in die Begründung integriert.

Aus Gründen der Rechtssicherheit im Heilungsverfahren (§215a BauGB in Verbindung mit §214 Abs. 4 BauGB) und aufgrund der Empfehlung des zuständigen Landratsamtes wird im Rahmen des gegenständlichen Projektes hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichserfordernis jedoch auch der Innenbereich nach § 13 a BauGB mitbilanziert.

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: 52x1,9 + 56x1,0 = 154,8

Maximum: 52x1,9 + 40x1,0 + 16x1,9 = 169,2

Nettobaufläche: 0,81 ha

EW/ha:

Minimum: 154,8 EW / 0,81 ha = 191,1 EW / ha

Maximum: 169,2 EW / 0,81 ha = 208,9 EW / ha

Bewertung der Brutto-Wohndichte:

Die Planung liegt deutlich unter 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 Flächenersparnis 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

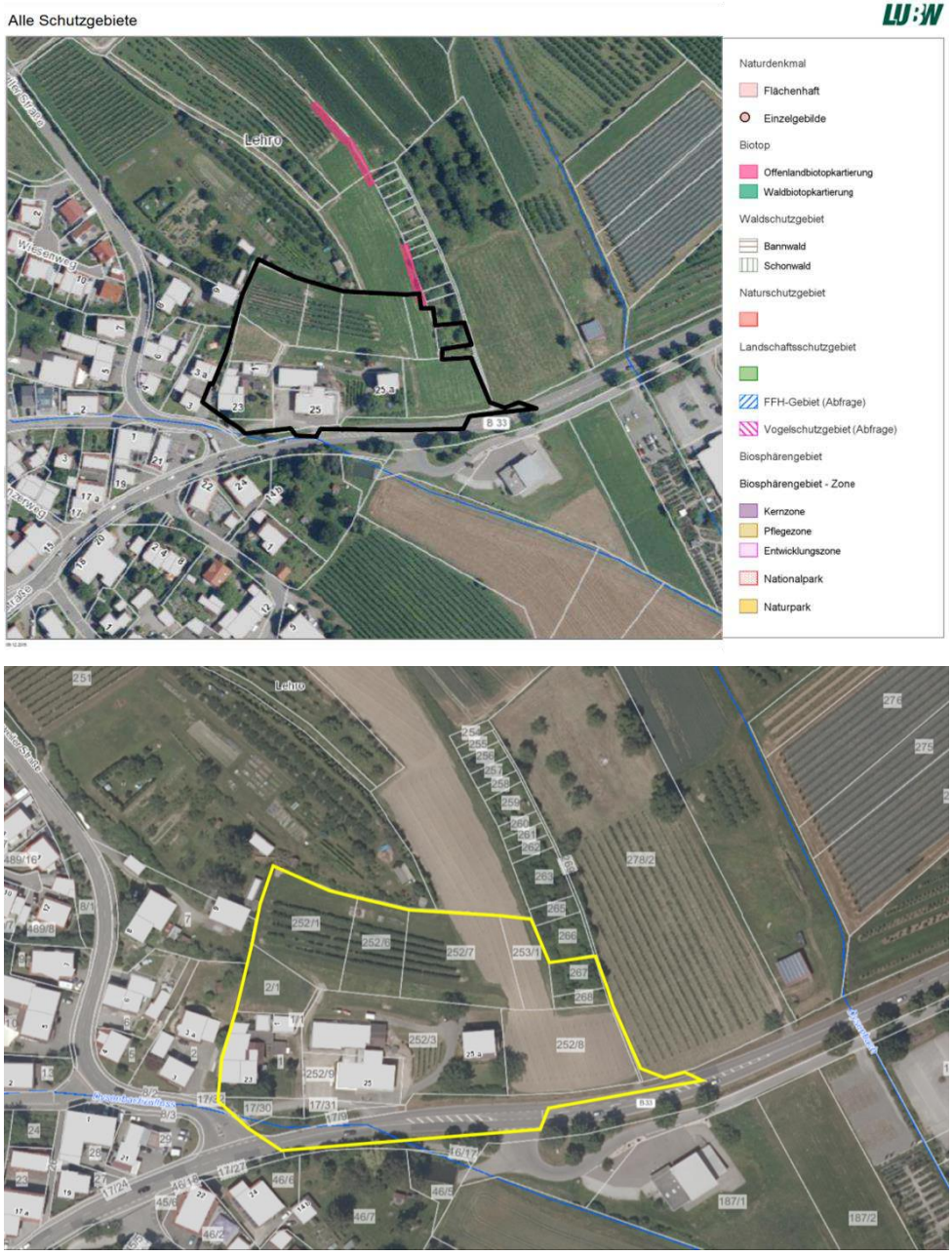


Abbildung 6: Schutzgebiete und geschützte Biotope im Umkreis des Plangebietes, oben: Planstand 21.06.2021, unten: aktuelle Planung o.M. [11]

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 „Bodenseeufer“ (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].

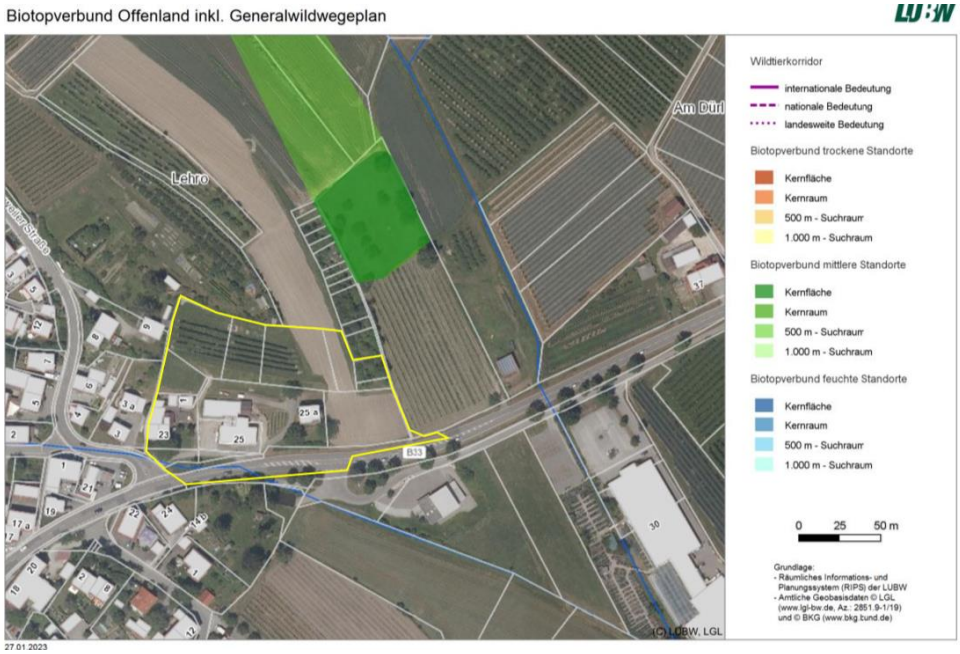


Abbildung 7: Landesweiter Biotopverbund im Umkreis des Plangebietes (gelb umgrenzt), o.M. [11]

4.3 Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete / wassersensible Bereiche

Quellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete oder Überflutungsflächen des HQ_{10}, HQ_{50}, HQ_{100} 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.

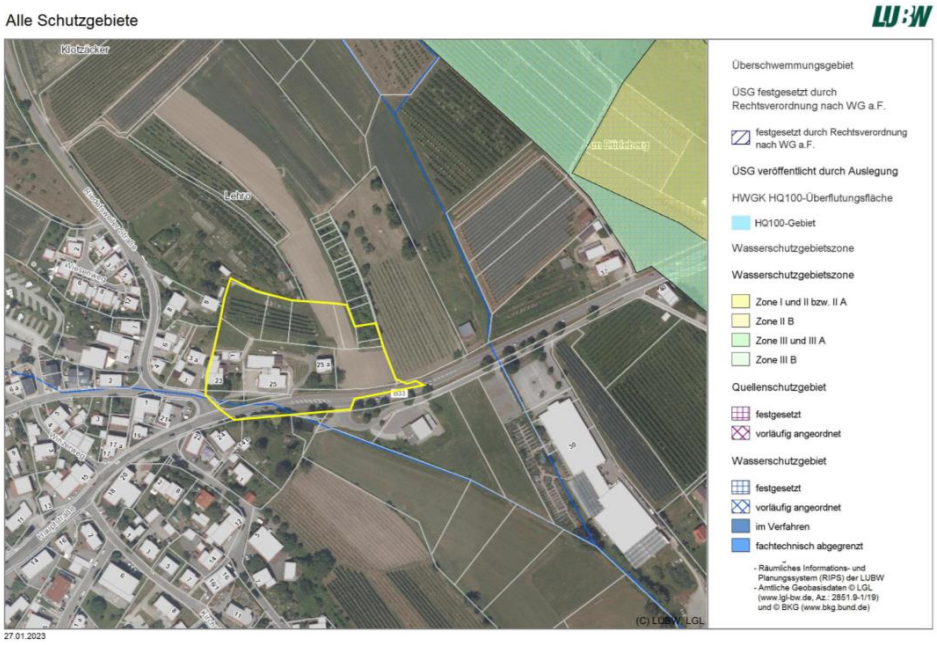


Abbildung 8: Wasserschutzgebiet östlich des Plangebiets (Plangebiet schwarz markiert), o.M. [11]

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

Das gegenständliche Verfahren wird gemäß den Vorgaben des §215a BauGB in Verbindung mit §214 Abs. 4 BauGB abgeschlossen. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt und ein entsprechender Umweltbericht erstellt. Die detaillierte Prüfung sämtlicher umweltrelevanter Schutzgüter ist dem beiliegenden Umweltbericht (Büro LARS consult Memmingen, 15.07.2024) zu entnehmen.

~~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.~~

Artenschutz

Im Rahmen einer artenschutzfachlichen Relevanzbegehung (Meixner Stadtentwicklung GmbH 2020) wurde das Plangebiet hinsichtlich seiner Bedeutung für planungsrelevante Tierartengruppen/-gildenbeurteilt und im Anschluss der weitere Untersuchungsumfang mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Folgende Kartierungen wurden im Jahr 2020 durchgeführt:

Vögel	4 Begehungen (zwischen März und Mai)
Fledermäuse	4 Begehungen (zwischen Mai und September)
Reptilien	4 Begehungen (zwischen April und August)

Um mögliche Verstöße gegen die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, wurden zum einen die Bäume im Vorfeld der Rodungen auf Baumhöhlen, Baumspalten, Nester von Brutvögeln, Horste von Greifvögeln sowie andere Quartiermöglichkeiten (z.B. Rindentaschen) untersucht und zum anderen die Gebäude vor Abriss einer Sichtprüfung auf lebende Individuen, Spuren wie Kot, Fraßreste, verfärbte Hangplätze und Todfunde sowie Vogelnester und potentielle Bruthöhlungen unterzogen. Die „Artenschutzrechtliche Prüfung, Konzeption der CEF-Maßnahme Zauneidechse“ (Fassung 22.03.2021, ergänzt 16.02.2023) der Meixner Stadtentwicklung GmbH ist den Anlagen beigefügt. Folgend werden die Ergebnisse der artenschutzfachlichen Untersuchung auszugsweise zitiert.

Für Vögel hat das Plangebiet wegen seiner Strukturarmut einen geringen Wert als Bruthabitat und zur Nahrungssuche. Als 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.

Die ehemals vorhandenen Bäume boten kein Quartierpotential für Fledermäuse. In den Gebäuden ergaben sich keine Hinweise auf Wochenstuben oder Winterquartiere. Potenzielle Einzel- und Zwischenquartiere, insbesondere während der Balzzeit, konnten in den Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde der Zeitraum des Gebäudeabrisses vorsorglich auf Februar, bei trockener Witterung festgelegt. 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.

Bei der Erfassung der Reptilien gelangen an allen vier Terminen Zauneidechsen-Nachweise. Insbesondere durch die zentral im Gebiet gelegene südexponierte Böschung sowie durch einen Steinhaufen 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. Durch geeignete Maßnahmen wurde Ersatzhabitat für die Zauneidechsen in unmittelbarer Umgebung hergestellt. Die Zauneidechsen werden vor Beginn der Baumaßnahmen in dieses Habitat vergrämt (u.a. mittels Vergrämungsvlies, Reptilienschutzzaun). Die Ersatzhabitate sind

durch eine regelmäßige Pflege möglichst optimal zu erhalten. Eine Störung jedweder Art während der Bauzeit ist zu unterlassen; die Ersatzhabitate sind vor Baubeginn mit einem Bauzaun zu schützen.

Bereits im August 2021 fanden sich bei einer Stichprobe auf der Ersatzfläche im Norden ein adultes Weibchen und vier juvenile Zauneidechsen (vgl. MEIXNER in lit. 2021). Zwischen Ende März und Mitte September 2022 wurden vier weitere Kontrollen durch das Büro SeeConcept durchgeführt. Davon fanden 3 Begehungen bis Juli statt, eine weitere Begehung im Spätsommer/Herbst diente dem Reproduktionsnachweis bzw. dem Nachweis von Jungtieren. Im Bereich der Teilfläche im Norden konnten Zauneidechsen festgestellt werden. Da in der Mehrzahl juvenile Tiere nachgewiesen werden konnten, kann von einer reproduktiven Population ausgegangen werden (SeeConcept, 04.10.2022). Das Monitoring wurde im Jahr 2023 mit 5 Begehungen im Zeitraum April bis August durch die selbstständige Biologin (M.Sc.) und Landschaftsökologin Fr. Opitz weiter fortgesetzt. Während regelmäßiger Kontrollen des gesamten Untersuchungsbereichs konnten im Bereich der künstlich hergestellten Habitate Zauneidechsen (auch Juvenile) nachgewiesen werden (u.a. beim Sonnenbaden) (Opitz, 09.02.2024). Die genannten Monitoring-Berichte sind den Anlagen beigefügt.

Das Monitoring läuft auch über die Baufertigstellung hinaus, um mögliche Wirkungen der Baukörper (z.B. Beschattung) beurteilen zu können. Wie lange das Monitoring erforderlich ist, wird auf Grundlage des ersten Monitoringberichts nach Baufertigstellung mit der unteren Naturschutzbehörde abschließend abgestimmt.

Weitere planungsrelevante Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie aus der Gruppe der Amphibien, Säugetiere, Fische und Weichtiere oder Insekten werden aufgrund der Habitatstrukturen und der Nutzung ausgeschlossen.

6.2 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:

6.2.1 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 gebietseigenen 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, Biotope 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, windstiller 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. Sperlingskoloniehaus 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

6.2.2 Minimierungsmaßnahmen

M1 Öffentliche und private Grünflächen

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

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Festsetzung „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (CEF-Maßnahmen)“ (siehe A2 unter Punkt 6.2.3) zu gestalten und zu pflegen. Eine bauliche Nutzung ist auf den öffentlichen Grünflächen nicht zulässig. Entsprechend der Zweckbestimmung sind auch weitere Dauernutzungen, welche das Entwicklungsziel gefährden, z.B. regelmäßiges Begehen und Verweilen zu Erholungszwecken, zu unterlassen.

Auf den privaten Grünflächen ist entsprechend des hier festgesetzten Pflanzgebots eine Immissionsschutzhecke zu pflanzen.

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. Die privaten Grünflächen dienen der Ortsrandeingrünung sowie dem Schutz vor Spritzmitteleinträgen aus der östlich angrenzenden Obstanlage.

Schutzgut Arten, Biotope und Biodiversität

M2 Immissionsschutzhecke

Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Zum Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln ist auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche

eine zwei- bis dreireihige, mindestens 3 m hohe Hecke zu pflanzen. Der Pflanzabstand in und zwischen den Reihen liegt bei 1 m. Diese ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Hecke muss eine gleichmäßige Struktur aufweisen. Lückenbildungen sind zu vermeiden. Artenempfehlung: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hasel (*Co-rylus avellana*), Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

Begründung:

Schutz vor Spritzmitteleinträgen aus der östlich angrenzenden Obstanlage; Eingrünung des Ortsrandes bzw. der neuen Bebauung

Schutzgüter Mensch und Orts-/Landschaftsbild

M3 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

M4 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.

Begründung:

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

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

M5 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/Substratschicht 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 kleinklimatischen 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

M6 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

M7 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 ultraviolettem 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

M8 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

M9 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

M10 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 Einschätzungsprärogative 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 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

M11 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

M12 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.

M13 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

6.2.3 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 Zau-

neidechsen 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. Eingriffsregelung

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist“.

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Die Bilanzierung erfolgt nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der „Ökokontoverordnung“ (Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen - ÖKVO). Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend der geltenden rechtlichen Voraussetzungen abgearbeitet (u. a. Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, ÖKVO), d. h. der innerhalb des Geltungsbereiches abgeschobene Oberboden wird entsprechend der gängigen Praxis auf geeigneten Flächen wieder aufgebracht (z. T. nach einer Zwischenlagerung).

Zudem wurde für die Bewertung des Landschaftsbildes die in den Landkreisen Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen gültige Verordnung „Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen“ verwendet.

Grundsätzlich ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung (§§ 13 ff. BNatSchG) für den bereits überplanten Innenbereich (im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB) in der Regel nicht erforderlich. Aus Gründen der Rechtssicherheit im Heilungsverfahren (§215a BauGB in Verbindung mit §214 Abs. 4 BauGB) und aufgrund der Empfehlung des zuständigen Landratsamtes wurde im Rahmen des gegenständlichen Projektes jedoch auch der Innenbereich nach § 13 a BauGB mitbilanziert.

Gesamtbilanz

In der Gesamtbilanz werden die Ökopunkte der Biotoptypenbewertung, der Bodenbewertung und der Landschaftsbildbewertung zusammengeführt (Tabelle 10). Diese Zusammenführung der Teilsysteme ergibt einen Gesamtausgleichsbedarf von 139.667 Ökopunkten.

Bilanzen des Geltungsbereichs	Ökopunkte
Biotoptypenbewertung	58.655
Bodenbewertung	56.971
Landschaftsbildbewertung	24.041
Summe (= Bedarf)	139.667

Maßnahme zur Kompensation der Eingriffsfolgen: Kauf von Ökopunkten

Mit Umsetzung des Bebauungsplans werden in diesen Bereichen die landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen. Um nicht in übermäßigem Ausmaß weitere Flächen im direkten Umfeld der Landwirtschaft zu entziehen, soll der ermittelte Ausgleichsbedarf über den Kauf von Ökopunkten kompensiert werden. Das heißt, dass die Ausgleichsmaßnahmen bereits durchgeführt und von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde genehmigt wurden.

Für den Bebauungsplan sind zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, insgesamt 139.667 ÖP auszugleichen. Der erforderliche Nachweis der dem Eingriff zugeordneten Ökokontomaßnahme wird bis zum Satzungsbeschluss nachgereicht.

8. 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 aktive 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 bezogenen 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.

9. 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).

9.1 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 dazugehörenden 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 freizuhaltende 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 freizuhaltende 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 bestehen-den 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.

9.1.1 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.

9.2 Flächenbilanz

	Fläche in m²	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**

10. 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

- Aufgrund der zur erneuten Beteiligung gem. §3 (2) und §4 (2) BauGB iV.m. §4a III BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf in der Fassung vom 16.02.2023 wie folgt geändert und erhält das Fassungsdatum 11.05.2023. Die Änderungen betrafen redaktionelle Klarstellungen und Berichtigungen an Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan.

11. 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)

12. Anhang

12.1 Pflanzlisten

12.1.1 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**
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Alnus incana ‚Aurea‘	Gold-Erle
Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘	Baum-Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Pyramiden-Hainbuche
Parrotia persica ‚Vanessa‘	Eisenholzbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Tilia cordata ‚Rancho‘	Kleinkronige Winter-Linde

Sträucher

Botanischer Name	**Deutscher Name**
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix x rubens	Fahlweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

12.1.2 Pflanzliste II

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

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

12.2 Fotodokumentation (Stand 2020)