
Gemeinde Ostrach

Bebauungsplan

Sonnenbühl – 1. Änderung

Dokumente zum Bebauungsplan:

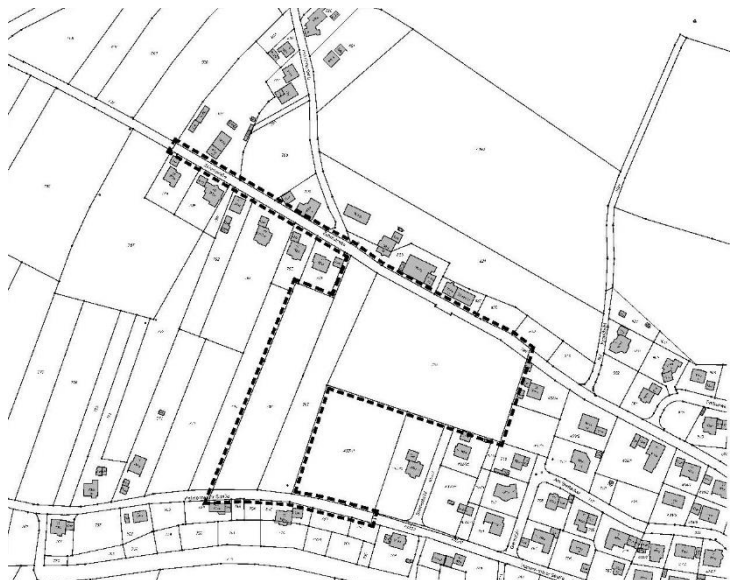
- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung
- Umweltanalyse

1. Änderung des Bebauungsplans und örtlicher Bauvorschriften „Sonnenbühl“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltanalyse (redaktionell beigelegt)

Stand: 01.08.2022

Satzung
gem. § 10 (1) i. V. m. § 13a BauGB



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

SATZUNGEN DER GEMEINDE OSTRACH

über

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenbühl“ und**
- b) die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sonnenbühl“**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Ostrach hat am 01.08.2022

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenbühl“ und
- b) die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sonnenbühl“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als jeweils eigenständige Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1

Gegenstand der 1. Änderung

Gegenstand der 1. Änderung ist der Bebauungsplan „Sonnenbühl“ der Gemeinde Ostrach vom 07.11.2019 (Datum der Rechtskraft) für den gesamten Geltungsbereich.

§ 2

Inhalte der 1. Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 01.08.2022 werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften im zeichnerischen Teil geändert. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden nach Maßgabe der Begründung vom 01.08.2022 im Textteil für den gesamten Geltungsbereich in den Ziffern 1.3.2, 1.3.3, 1.6 und 1.9.1 geändert. Die örtlichen Bauvorschriften werden nach Maßgabe der Begründung vom 01.08.2022 im Textteil für den gesamten Geltungsbereich in der Ziffer 2.1 geändert. In den Hinweisen wird die Ziffer 3.6 redaktionell ergänzt.

Die nicht von der 1. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften behalten ihre Gültigkeit.

§ 3

Bestandteile der 1. Änderung

- | | | |
|----|--|----------------|
| 1. | Der Bebauungsplan besteht aus: | |
| a) | dem zeichnerischen Teil, M 1:1000 | vom 01.08.2022 |
| b) | dem textlichen Teil – planungsrechtliche Festsetzungen – | vom 01.08.2022 |
| 2. | Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus: | |
| a) | dem gemeinsamen zeichnerischen Teil | vom 01.08.2022 |
| b) | den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) | vom 01.08.2022 |
| 3. | Beigefügt ist die Begründung | vom 01.08.2022 |

Redaktionell wird die Umweltanalyse vom Mai 2019 beigefügt.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

09

§ 4

Inkrafttreten der 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans und die 1. Änderung der örtlichen treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ostrach, den 02. Aug. 2022


Christoph Schulz
Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ostrach übereinstimmen.

Ostrach, den **04. Aug. 2022**

Christoph Schulz
Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

25. Aug. 2022

Ostrach, den **25. Aug. 2022**

Christoph Schulz
Bürgermeister



Ergänzend zum geänderten zeichnerischen Teil werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sonnenbühl“ der Gemeinde Ostrach vom 07.11.2019 (Datum der Rechtskraft) im Textteil für den gesamten Geltungsbereich in den Ziffern 1.3.2, 1.3.3, 1.6 und 1.9.1 geändert. Die örtlichen Bauvorschriften werden im Textteil für den gesamten Geltungsbereich in der Ziffer 2.1 geändert. In den Hinweisen wird die Ziffer 3.6 redaktionell ergänzt.

Die nicht von der 1. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften behalten ihre Gültigkeit.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr.3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2 Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- Traufhöhe (TH),
- Firsthöhe (FH)

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 13

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 1.3.1 Als unterer Bezugspunkt für die maximale Trauf- und Firsthöhe der Hauptgebäude gilt die realisierte Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Oberkante Rohfußboden).

Streichung:

- ~~1.3.2 Die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe EFH max. (Oberkante Rohfußboden) ist der Planzeichnung zu entnehmen.~~

Neufassung:

- 1.3.2 Die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe EFH max. (Oberkante Rohfußboden) der Hauptgebäude ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe EFH max. (Oberkante Rohfußboden) darf ausnahmsweise um 0,50 m überschritten werden.

Streichung:

- ~~1.3.3 Als oberer Bezugspunkt der maximalen Traufhöhe bei Sattel- und Walmdächern gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut, bei Pultdächern gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut an der niederen Dachseite (Pulttraufe).~~

Neufassung:

- 1.3.3 Als oberer Bezugspunkt der maximalen Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.
Bei Pultdächern gilt der Pultfirst (höchster Punkt des Daches) als Traufe, welcher die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) um maximal 1,50 m überschreiten darf.

- 1.3.4 Als oberer Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

- 1.3.5 Die Höhe von Nebenanlagen, Carports und Garagen ist, sofern letztere nicht in das Hauptgebäude integriert sind, auf eine Höhe von 4,50 m, gemessen über dem angrenzenden Gelände nach Herstellung der Baumaßnahme, begrenzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es gilt entsprechend Planeintrag die offene Bauweise, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 13

1.6 Garagen, Carports, Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Streichung:

~~Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baufenster zulässig und müssen vor einer Toröffnung, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche gemessen, einen Abstand von mindestens 5 m einhalten. Werden Garagen und Carports mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen gebaut, ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.~~

Neufassung:

- 1.6.1 Garagen und Carports müssen vor einer Toröffnung, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche gemessen, einen Abstand von mindestens 6,0 m einhalten. Werden Garagen und Carports mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen gebaut, ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Streichung:

~~Offene PKW-Stellplätze sind in der gesamten WA-Fläche zulässig, müssen jedoch senkrecht zur Verkehrsfläche gemessen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.~~

Neufassung:

- 1.6.2 Offene PKW-Stellplätze müssen senkrecht zur Verkehrsfläche gemessen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Werden offene PKW-Stellplätze mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen gebaut, ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Fahrradunterstand, Müllbehältereinhausung) müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

1.8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung auf maximal 3 WE je Einzelhaus und auf maximal 2 WE je Doppelhaushälfte begrenzt.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 13

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Streichung:

~~Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.~~

Neufassung:

- 1.9.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.
- 1.9.2 Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.
- 1.9.3 Die Außenbeleuchtung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Es sind insektenschonende Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (z.B. LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Farbtemperatur, d.h. kleiner 3.000 Kelvin, warmweißes Licht). Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität sollte zwischen 23.00 und 5.00 Uhr reduziert werden.

1.10 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Gemäß der Planzeichnung ist die Fläche LR mit einem Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Betreibers der Nahwärme- und Breitbandleitung zu belasten.

1.11 Anpflanzungen, Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Es sind standortgerechte Bäume gemäß der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.

Pflanzqualität: Laubbaum, Hochstamm mind. 2xv mB, StU 14-16 (alter-nativ: Solitär mind. 3xv mB, Höhe 150-200) oder Obstbaum-Hochstamm, mind. 2xv mB, StU 12-14 cm.

Die Bäume sind fachgerecht zu befestigen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Verbiss- und Wühlmausschutz ist anzubringen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Ersatzlose Streichung:

~~2.1.1 Die Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude werden gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt.~~

Ersatzlose Streichung:

~~2.1.2 Untergeordnete Bauteile der Hauptgebäude wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sind auch als flach- und flachgeneigte Dächer (0° – 15° Dachneigung) zulässig.~~

Ersatzlose Streichung:

~~2.1.3 Die Dachformen und Dachneigungen von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind frei gestellt.~~

Streichung:

~~Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen.~~

Neufassung:

2.1.1 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sowie Fensterflächen.

2.1.2 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen. Stein- und Schottergärten gelten als (Teil-)Versiegelung und sind nicht zulässig.

2.2.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.3 Einfriedungen / Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.
- 2.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 2.3.3 Der Abstand der Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche beträgt mindestens 0,50 m.
- 2.3.4 Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,50 m über angrenzendem Gelände nicht überschreiten.

2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.6 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Diese Erhöhung gilt nur für Wohnungen, deren Wohnfläche mehr als 40 m² beträgt.

3 HINWEISE

3.1 Dachbegrünung

Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteile mit max. 5° Dachneigung sollen extensiv begrünt werden. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung sollte 10 cm betragen. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 18 Dachbegrünung/ Nr. 19 Dachbegrünung/ Sedumsprossen). Ansaatstärke: ca. 2 g/m² bzw. 40–70 g/m². Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

3.2 Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben

Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z.B. gläserne Verbindungsgänge, „über-Eck“-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glaspavillons). Bauliche Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben. Sofern solche Flächen baulich nicht vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet. Siehe Informationsbrochure der Schweizer Vogelwarte Sempach für detaillierte Informationen (<http://www.vogelglas.info/>). (Schweizer Vogelwarte/ Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D. & Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempach.). Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen genannt:

- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25%)
- möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15%)
- Milchglas, Cathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materialien
- mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitliche Fenster
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

3.3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das nördliche Plangebiet liegt im Bereich einer römischen Gutsanlage, die Ende des 19. Jahrhunderts entdeckt wurde. Bislang bekannt sind ein Badegebäude und ein Wirtschaftsgebäude. Da vergleichbare Anlagen aus diversen Gebäuden umgeben von einer Hofummauerung bestehen, ist von weiteren bislang unbekannten Gebäuden auszugehen. Auch in der jetzt überplanten Fläche ist dringlich mit dem Vorhandensein von archäologischen Befunden zu rechnen. An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen, auch Oberbodenabtrag und Erschließungsmaßnahmen, auf Kosten des Planungsträgers zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege Sondagen durchzuführen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Doris Schmid (doris.schmid@rps.bwl.de, Tel. 07071/ 757-2415).

3.4 Geotechnik

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bilden im Plangebiet oberpleistozäne Lockergesteine der Kißlegg-Subformation unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.5 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Für das Plangebiet sind keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden. Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen dennoch sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z.B. Geruch nach Mineralöl o.Ä., Verfärbungen oder Fremdkörper) ist unverzüglich das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu informieren.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Schutz des Oberbodens

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umganges mit dem Boden sind zu beachten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 4 BodSchG, §§ 1 und 2 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG). Der Mutterboden ist getrennt vom übrigen Aushub abzutragen und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§§ 1 und 202 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG, § 4 BodSchG). Um die biologische

Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung/Verarbeitung zwischenzulagern. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung zu schützen. Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.

Erosion

Es ist der Erosionsgefahr der hängigen Flächen Rechnung zu tragen, indem Bauherren dafür sensibilisiert werden, möglichst zeitnah nach dem Freilegen von Boden mit den weiteren Baumaßnahmen fortzufahren und/oder Sicherungsmaßnahmen gegen wasserbedingte Erosion zu ergreifen.

3.6 Abwasserbeseitigung

Kommunales Abwasser

Mit Blick auf eine gesicherte Abwasser-beseitigung bestehen bei einem Anschluss von häuslichem Abwasser an die Ortskanalisation keine Bedenken. Eine aktuelle Schmutzfrachtberechnung des Kanalnetzes sowie eine Überrechnung der Kläranlage Ostrach liegen vor.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden. Ergänzung: Das Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen ist durch Anschluss an das öffentliche Kanalsystem im Trennsystem abzuführen. Regenwasser ist ausschließlich über die Regenwasserleitung in den Vorflutgraben anzuschließen. Retentionszisternen sind möglich.

Gewerbliches Abwasser

Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

3.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

3.8 Wärmepumpen

Um Nachbarschaftsbeschwerden vorzubeugen, ist beim Einbau von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken, Klimaanlage und Ähnlichem der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten. Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.lal-immissionsschlwJz.de/documents/leitfaden1503575952.pdf>.

3.9 Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit

Die Rodung von Gehölzen (Einzelbäume, Gartenfläche) ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 29. Februar, auszuführen. In Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

3.10 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

3.11 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer im Einmündungsbereich, sind die im Plan durch Sichtdreiecke (Vzul 30 km/h Schenkellänge 30 m, Vzul 50 km/h Schenkellänge 70 m) gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,60 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen baulicher oder vegetativer Art freizuhalten.

Die Mindestsichtfelder von 3 / 30 Meter und 3 / 70 Meter sind an den Zu-/ Ausfahrten zwischen 0,60 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichthinderndem Bewuchs freizuhalten, damit auch aus Fahrzeugen mit geringer Sitzhöhe frühzeitig beim Verlassen des Grundstückes andere Verkehrsteilnehmer erkannt werden können.

3.12 Netze BW GmbH

Im Zuge der Erschließung wird es erforderlich, auf öffentlichem und ggf. nicht öffentlichem Grund Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen. Wir behalten uns vor, die Tiefbauarbeiten durch eine von uns beauftragte Fachfirma ausführen zu lassen.

Ostrach, den **04. Aug. 2022**



Christoph Schulz
Bürgermeister

fsp.stadtplanung *BU*

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ostrach übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der **25. Aug. 2022**

Ostrach, den **04. Aug. 2022**



Christoph Schulz
Bürgermeister



Ostrach, den **25. Aug. 2022**



Christoph Schulz
Bürgermeister



ANHANG – PFLANZLISTE EMPFEHLUNGEN

Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

Pflanzqualität: Laubbaum, Hochstamm mind. 2xv mB, StU 14-16 (alternativ: Solitär mind. 3xv mB, Höhe 150-200) oder Obstbaum-Hochstamm, mind. 2xv mB, StU 12-14 cm. Die Bäume sind fachgerecht zu befestigen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Anbringung von Verbiss- und Wühlmausschutz. Keine Pflanzenschutzmittel.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
--------------------------------	-----------------------

Laubbäume

<i>Acer platanooides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Alternativ:

Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen in regionaltypischen Sorten: Birnen, Äpfel, Zwetschge, Kirsche, Quitte

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplan	4
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Vorhandener Bebauungsplan.....	5
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	6
2	KONZEPTION DER PLANUNG	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
3.4	Nebenanlagen und Stellplätze.....	9
3.5	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
3.6	Verkehrsflächen	9
3.7	Fläche für Versorgungsanlagen	10
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
3.9	Leitungsrecht	10
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
4.1	Dächer	10
4.2	Grundstücksgestaltung.....	11
4.3	Einfriedungen / Stützmauern	11
4.4	Außenantennen.....	11
4.5	Niederspannungsfreileitungen	11
4.6	Stellplatzverpflichtung	11
5	UMWELTBERICHT.....	12
6	VER- UND ENTSORGUNG	12
7	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	12
8	BODENORDNUNG.....	12
9	KOSTEN.....	12
10	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	13

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum möchte die Gemeinde Ostrach im Westen des Ortsteils Burgweiler ein neues Wohngebiet entwickeln. Aktuell werden konkrete Anfragen von Ortsansässigen nach Wohnraum an die Gemeinde gerichtet. Insbesondere im Ortsteil Burgweiler wird Wohnraum von Ortsansässigen auch aufgrund der Nähe zum Bodensee verstärkt nachgefragt. Um diese kurz- bis mittelfristige Nachfrage zu bedienen, wurde im Jahr 2019 der Bebauungsplan „Sonnenbühl“ aufgestellt und am 07.11.2019 zur Rechtskraft gebracht.

Das Gebiet grenzt an bereits wohnbaulich genutzte Flächen im Osten, Süden und Norden an. Es verfügt über geeignete Anschlusspunkte zur Erschließung des Plangebiets. Der Zuschnitt und die Lage des Plangebiets eignen sich für eine wohnbauliche Entwicklung.

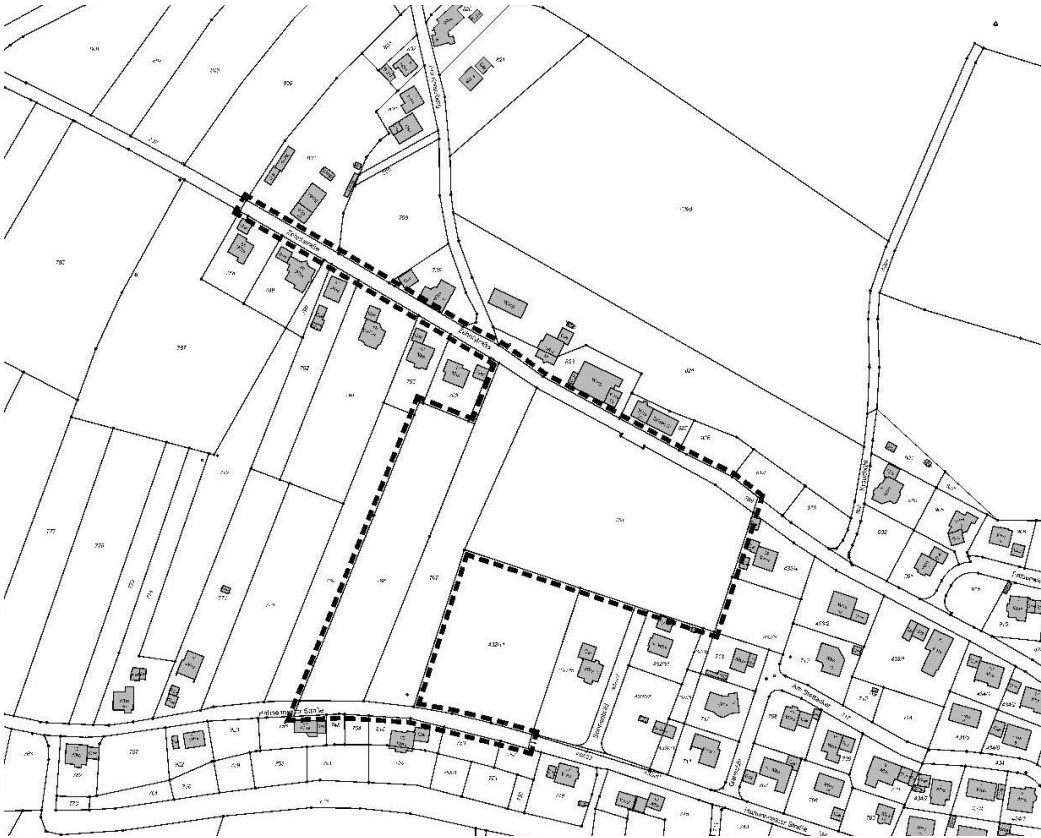
Im Rahmen von eingegangenen Bauanträgen sowie nach Abschluss der Straßenplanung sind nach Rechtskraft Unstimmigkeiten hinsichtlich den in der Urfassung festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen aufgetreten. Zudem soll eine größere Flexibilität hinsichtlich der Dachgestaltung ermöglicht werden. Des Weiteren sollen die festgesetzten Straßenverkehrsflächen, die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen / Carports / Stellplätzen sowie die Aufteilung der Bauplätze angepasst werden. Um diese Unstimmigkeiten zu beheben und eine rechtssichere Genehmigungsgrundlage für Bauanträge erhalten, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Grundsätzlich sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Herstellung gesunder Wohnverhältnisse
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum zur Deckung der Wohnbedürfnisse von Familien und jungen Menschen vor Ort
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte
- Ökonomische Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene technische Infrastrukturen und Erschließungsanlagen

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

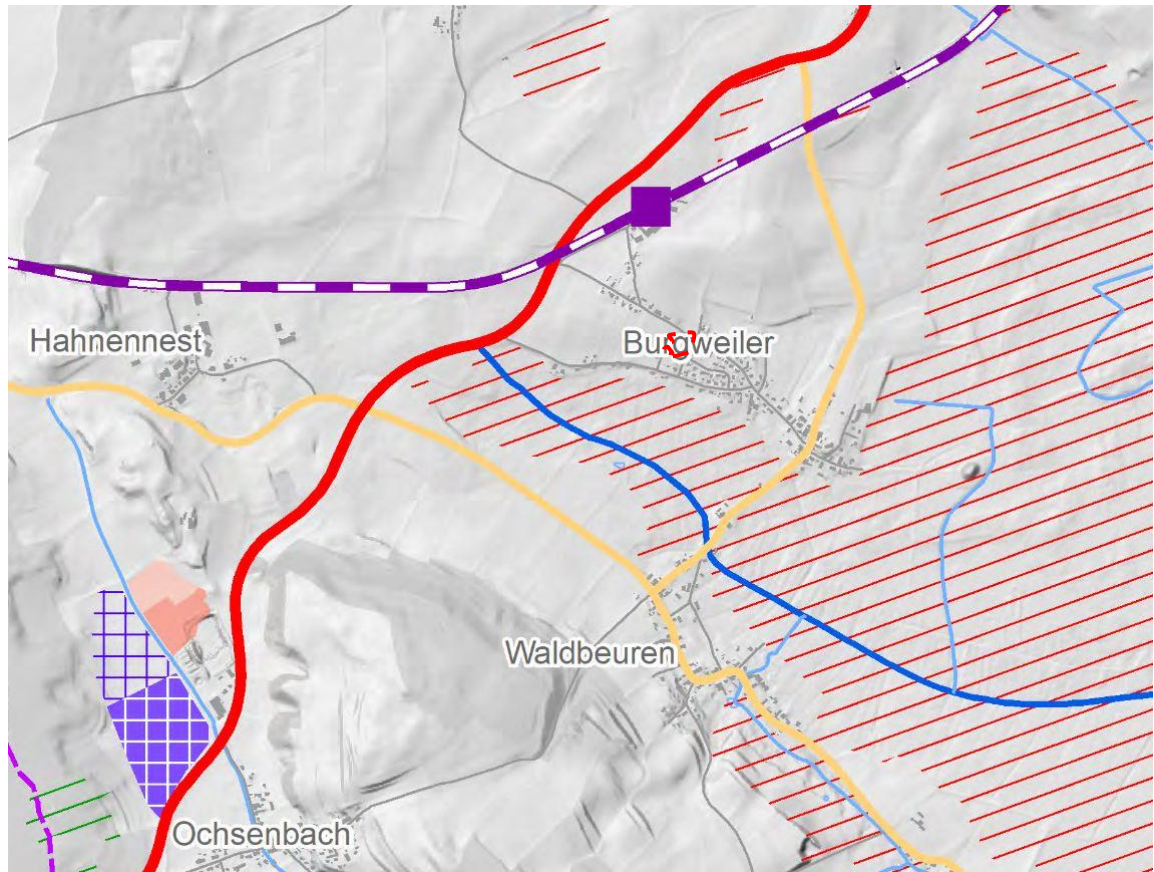
Das ca. 2,20 ha große Gebiet liegt im Westen des Ortsteils Burgweiler. Nördlich des Plangebiets verläuft die Zehntstraße. Im Osten und Süden grenzt Wohnbebauung entlang der Hahnnester Straße und der Straße Sonnenbühl an. Im Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen.



Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

1.3 Regionalplan

Ein Widerspruch zu Zielen der Regionalplanung gemäß Regionalplan Bodensee-Oberschwaben besteht nicht.

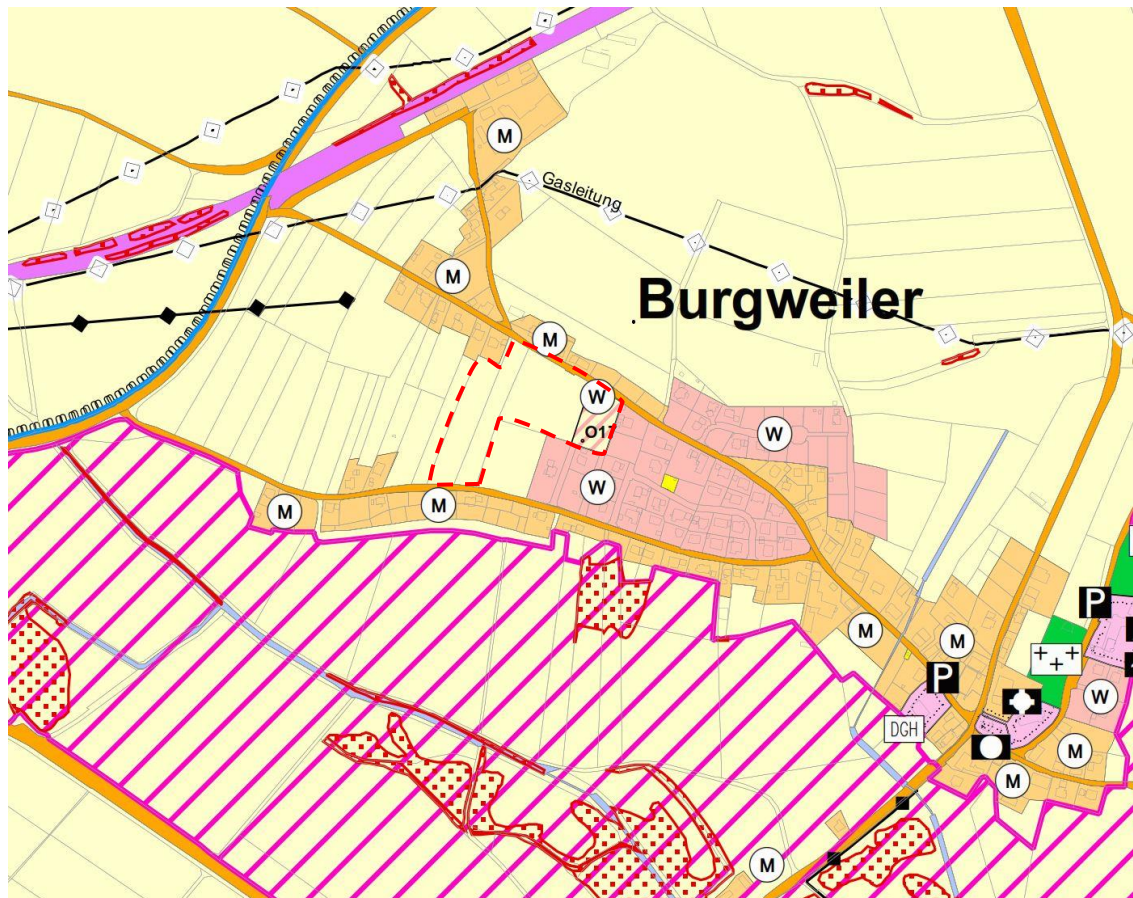


Ausschnitt aus dem in Fortschreibung befindlichen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab), mit Teil der zugehörigen Legende

1.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrach ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche und als Wohnbaufläche in Planung dargestellt. Die Urfassung des Bebauungsplans war somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wurde der betreffende Ausschnitt des Flächennutzungsplans dahingehend berichtigt. Im Rahmen der 1. Änderung wurde die Art der baulichen Nutzung nicht geändert. Eine Überprüfung des Entwicklungsgebots erübrigt sich daher.

Durch diese Änderung wird die städtebauliche Ordnung im Ortsteil Burgweiler gewahrt und in sinnvoller Weise weiterentwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Ostrach von 2014 (ohne Maßstab; Plangebiet mit roter Umrandung)

1.5 Vorhandener Bebauungsplan

Im Geltungsbereich befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Sonnenbühl“. Um die städtebaulichen Zielsetzungen umsetzen zu können, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften behalten ihre Gültigkeit.

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um Flächen, die bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant sind und deren Aufsiedlung unmittelbar bevorsteht.

Gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB sind die Voraussetzungen eines Innenentwicklungsbereiches gegeben. Ausschlussgründe für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB liegen nicht vor. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird keine Erhöhung der gemäß den rechtskräftigen Bebauungsplänen bereits zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO begründet. Im vorliegenden Fall wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl und die Flächen der Arten der baulichen Nutzung nicht geändert. Durch die Bebauungsplanänderung sind keine zusätzlichen Eingriffe, die allein aufgrund der Änderungen zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zulässig.

Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (FFH- oder Vogelschutzgebiete) ist durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Pfrunger und Burgweiler Ried“ ist ca. vom 50 m vom südlichen Rand des Plangebiets entfernt.

Somit kann die Bebauungsplanänderung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Dabei bedarf es keiner frühzeitigen Beteiligung, keiner Umweltprüfung und keines Umweltberichtes. Ferner kann auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Die erforderliche Betrachtung der einzelnen ökologischen Schutzgüter und die Belange des Artenschutzes wurden in der Umweltanalyse des Büros 365° abgearbeitet, die der ersten Änderung des Bebauungsplans redaktionell beigefügt wird.

Verfahrensablauf

22.11.2021	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans.
04.04.2022	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
19.04.2022 – 23.05.2022	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit.
19.04.2022 – 23.05.2022	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
01.08.2022	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sonnenbühl“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Burgweiler der Gemeinde Ostrach soll das Baugebiet „Sonnenbühl“ entstehen.

Das Plangebiet ist über die nördlich gelegene Zehntstraße und die Hahnennester Straße an den Ortsteil Burgweiler angeschlossen. Das Konzept sieht daher eine Nord-Süd verlaufende Straße als Hapterschließung vor, die von der Zehntstraße aus durch das Plangebiet an die Straße Sonnenbühl anbindet. Zur Erschließung weiterer Baugrundstücke im Plangebiet zweigt eine Ost-West verlaufende Straße ab, die in ihrem weiteren Verlauf nach Süden zur Hahnennester Straße abknickt.

Im Plangebiet ist eine lockere Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern angedacht. Mit Grundstücken zwischen rd. 500 m² bis rd. 900 m² Größe wird eine breite Spanne an Grundstücksgrößen abgebildet. Dabei sind die Grundstücksgrößen für Ostracher Verhältnisse als durchschnittlich zu betrachten.

Das östlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück Flst. Nr. 432/11 wird aufgrund nicht vorhandener Flächenverfügbarkeit nicht mit in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen. Gegenüber der Gemeinde wurde seitens der Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft signalisiert. Dieses Grundstück wird künftig nach § 34 BauGB bebaubar sein, da es sowohl von Bestandsbebauung als auch von vorliegendem Bebauungsplan umschlossen ist. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans wird eine Zufahrt auf das Flst. Nr. 432/11 von Norden ermöglicht. Ebenso wird der südliche Teil der Grundstücke Flst. Nr. 769 und 770 westlich des Plangebiets künftig nach § 34 BauGB bebaubar sein.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und der angestrebten Schaffung von attraktivem neuem Wohnraum wird für den Bebauungsplan „Sonnenbühl“ ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Anlagen für sportlichen Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind dabei nicht zugelassen, um die Fläche für Wohnnutzung vorzuhalten und Nutzungskonflikte durch Emissionen (betrifft Tankstellen) innerhalb des Gebiets zu vermeiden. Insbesondere Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind zudem flächenintensive Nutzungen, deren Flächenbedarf im Plangebiet nicht Rechnung getragen werden kann.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die zulässige Zahl an Vollgeschossen als Höchstmaß, sowie die maximale Trauf- und Firsthöhe

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die Baunutzungsverordnung definiert im § 17 (1) für allgemeine Wohngebiete eine maximal zulässige GRZ von 0,4 und eine maximal zulässige GFZ von 1,2. Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt, die eine aufgelockerte Siedlungsstruktur bewirkt und grundsätzlich einen hohen Freiraumanteil gewährleistet. Die gemäß Obergrenze nach BauNVO festgesetzte GRZ ermöglicht eine effiziente und optimale Ausnutzung der Baugrundstücke.

Es wird darüber hinaus eine maximale GFZ von 0,8 festgesetzt, die in Zusammenhang mit der maximalen zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine zweigeschossige lockere Bebauung ermöglicht, die die Lage des Plangebiets am Ortsrand berücksichtigt.

Tauf- und Firsthöhen sowie Vollgeschosse

Die maximale Trauf- und Firsthöhe wird auf 6,50 m bzw. 9 m festgesetzt. Es wird eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Ein drittes Geschoss ist im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe möglich, sofern es nicht als Vollgeschoss ausgebildet wird. Hierdurch wird den Bauherren eine möglichst große Freiheit in der Umsetzung ihrer Wohnwünsche gewährt und gleichzeitig eine Überprägung des Ortsrandes verhindert. Die sich hiermit ergebende Höhenentwicklung im Plangebiet ermöglicht eine sich in den umgebenden Gebäudebestand harmonisch einfügende Bebauung. Um für Pultdächer eine sinnvolle Ausnutzbarkeit zu erreichen, wurde festgesetzt, dass die höhere Pultseite (Pultfirst) die festgesetzte Traufhöhe um maximal 1,50 m überschreiten darf. Diese Überschreitungsmöglichkeit berücksichtigt mit Blick auf die bewegte Topografie im Plangebiet auch, dass die im Bereich des Pultdachs sichtbare Wandfläche nicht übermäßig in Erscheinung tritt.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Plangebiet wurde für jedes zu bildende Grundstück die maximal zulässige Erdgeschossfußboden (Oberkante Rohfußboden) festgesetzt. Die jeweilige festgesetzte maximale Erdgeschossfußbodenhöhe basiert auf der Erschließungsplanung des Ingenieurbüros Reckmann. Da die Baufenster im Plangebiet großzügig festgesetzt wurden, darf die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe EFH max. (Oberkante Rohfußboden) ausnahmsweise um 0,50 m überschritten werden. Im Fall einer angestrebten Ausnahme wird der Bauherrenschaft eine Vorabstimmung mit dem Ortsbauamt der Gemeinde Ostrach empfohlen.

Die Höhe von Nebenanlagen, Carports und Garagen wird auf eine Höhe von 4,5 m begrenzt. Damit soll sichergestellt werden, dass sie gegenüber den Hauptgebäuden nicht zu dominant in Erscheinung treten.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Um eine aufgelockerte Bebauung am Ortsrand zu schaffen, wurde eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine optimale effiziente sowie zugleich flexible Ausnutzung der Baugrundstücke durch die Bauherren möglich ist.

Grundsätzlich soll durch die Baufenster eine harmonische Gebäudeflucht im Plangebiet erreicht werden. Dementsprechend wurde nach Möglichkeit ein Abstand von 3 m von der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt.

3.4 Nebenanlagen und Stellplätze

Um die bestehenden und neu geplanten Straßen nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem Grundstück unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen, Carports und Stellplätzen getroffen.

Senkrecht zur Erschließungsstraße angefährene Garagen und Carports müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 6,0 m von der Toröffnung haben. Damit sollen die Erschließungsstraßen von wartenden Fahrzeugen freigehalten und nicht weiter eingengt werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, vor den Garagen einen Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt einzurichten.

Offene PKW-Stellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenfalls einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten, um zu verhindern, dass auf den Stellplätzen parkende PKW den öffentlichen Verkehrsraum dominieren.

Um zu verhindern, dass hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen, wie z.B. Müllbehältereinhausungen oder Fahrradunterstände, den Straßenraum dominieren und zusätzlich einengen, müssen diese einen Abstand von mind. 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dadurch soll verhindert werden, dass diese direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen oder sogar, z.B. mit Dachüberständen, in diese hineinragen. Mit diesen Festsetzungen sollen insbesondere die öffentlichen Verkehrsflächen freigehalten werden.

3.5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude bzw. Gebäudeeinheit beschränkt. Es sollen maximal 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus und 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig sein.

3.6 Verkehrsflächen

Durch die Festsetzung der Verkehrsflächen wird die verkehrliche Erschließung im Plangebiet geregelt. Hierdurch kann eine umsetzbare und funktionierende Erschließung des Plangebiets sichergestellt werden. Die Zehntstraße und die Hahnennester Straße wurden wegen der Abrechnung von Erschließungsbeiträgen bestandsgemäß mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans wird eine Zufahrt auf das Flst. Nr. 432/11 von Norden ermöglicht und durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

3.7 Fläche für Versorgungsanlagen

Im Plangebiet wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Die Lage dieser Fläche wurde im Vergleich zur Urfassung des Bebauungsplans geringfügig nach Osten verschoben. Auf dieser Fläche sollen die entsprechenden Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung des Gebiets errichtet werden. Standort und Dimensionierung wurden mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen oberirdische Stellplätze, Wege- und Dachflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Eine weitere Festsetzung zum Schutz der Umwelt betrifft die Verwendung von insektenschonender Außenbeleuchtung. Gerade im Bereich des Ortsrandes soll so die Beeinträchtigung von Tieren durch eine Lichtabstrahlung vermieden werden.

3.9 Leitungsrecht

Am östlichen Rand des Plangebiets wurde ein Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Betreibers der dort verlaufenden Nahwärme- und Breitbandleitung festgesetzt, um diesen bestehenden Leitungsverlauf und somit die Nahwärme- und Breitbandversorgung auch in der Umgebung dauerhaft zu sichern.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**4.1 Dächer**

Dachformen und Dachneigungen von Hauptgebäuden sind freigestellt. Die Dächer der Hauptgebäude können somit z. B. als Sattel-, Walm-, Pult- oder Flach- bzw. flachgeneigte Dächer ausgebildet werden. Darüber hinaus sind noch weitere Dachformen vorstellbar, auf die nicht im Einzelnen eingegangen wird. Es sind damit klassische als auch moderne Dachformen möglich. Dabei werden die Lage des Plangebiets am Ortsrand im ländlichen Raum und die Umgebungsbebauung berücksichtigt. Insbesondere Satteldächer prägen die Dachlandschaft von Gemeinden im ländlichen Raum wie Ostrach seit jeher. Die Umgebungsbebauung ist hauptsächlich durch Satteldächer gekennzeichnet. Walmdächer sind von der äußeren Erscheinung den Satteldächern ähnlich. Flach- und Pultdächer sind eine moderne Dachform, die zunehmend auch im ländlichen Raum realisiert werden.

Da künftig Hauptgebäude mit Flachdächern zulässig sein sollen, wird die Festsetzung, dass untergeordnete Bauteile der Hauptgebäude wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sind auch als flach- und flachgeneigte Dächer (0° - 15° Dachneigung) zulässig sind, hinfällig und ersatzlos gestrichen.

Die Dachformen und Dachneigungen von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind frei gestellt, um den Bauherren eine flexible Dachgestaltung der im Vergleich zu den Hauptbaukörpern untergeordnet in Erscheinung tretenden Gebäude zu ermöglichen.

Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig, um auf den Mensch unangenehme und gestalterisch unbefriedigende Blendwirkungen auszuschließen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen,

die der Energiegewinnung dienen, um eine nachhaltige und klimaschonende Energiegewinnung zu ermöglichen. Zudem wird klargestellt, dass auch Fensterflächen von der Festsetzung ausgenommen sind, um eine ausreichende Besonnung der Wohnräume zu ermöglichen. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solarthermie) sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig, um einen gestalterisch nicht gewünschten Wildwuchs solcher Anlagen auf den Baugrundstücken zu vermeiden. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind wie vorstehend bereits beschrieben im Plangebiet erwünscht.

4.2 Grundstücksgestaltung

Wegen des ländlichen Charakters des Plangebiets und der Lage am Ortsrand wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, damit in diesen Bereichen eine Mindestbegrünung gewährleistet ist.

Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätze sind aus gestalterischen Gründen dauerhaft gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen. Zudem sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen, um Geruchsbelästigungen zu vermeiden.

4.3 Einfriedungen / Stützmauern

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,80 m, bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche, aufgenommen.

Die Grundstückseigentümer können sich so in geeigneter Weise gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abgrenzen, ohne jedoch den Straßenraum negativ zu beeinträchtigen. Auch bei der zulässigen Materialität der Einfriedungen wurde darauf geachtet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in die Umgebung einfügt. Ortsuntypisches Material – Maschendraht und Drahtzäune – sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist auch wegen der Verletzungsgefahr unzulässig.

Aufgrund der Verkehrssicherheit sowie zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Straßenraum ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,50 m einzuhalten.

Stützmauern, die aufgrund der Topographie für die Grundstücksgestaltung erforderlich sein können, dürfen eine Höhe von 1,50 m über angrenzendem Gelände nicht überschreiten. Die Höhenbeschränkung verhindert, dass Stützmauern zu massiv in Erscheinung treten.

4.4 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Parabolanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort für sichtbare Antennen bzw. Parabolanlagen zulässig.

4.5 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ und einer damit einhergehenden ortsgestalterisch nicht zufriedenstellenden Situation wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

4.6 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl an Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Um dem erhöhten Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung zu

tragen, soll mit einer Erhöhung auf 2 nachzuweisende Stellplätze für Wohnungen über 40 m² Wohnfläche ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum vermieden werden.

5 UMWELTBERICHT

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Da der Bebauungsplan „Sonnenbühl“ im § 13b-Verfahren nach BauGB aufgestellt wird, kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Dokumentation in Form eines Umweltberichts verzichtet werden. Die Belange des Arten- und Naturschutzes sind dennoch in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch die vorliegende Betrachtung der Belange des Umweltschutzes durch das Büro 365grad – Freiraum + Umwelt, Überlingen, in Form eines „Umweltsteckbriefs“, der Bestandteil der Begründung ist. Für die Bebauungsplanänderung wurde keine eigene Umweltanalyse erstellt. Die bestehende Umweltanalyse der Urfassung des Bebauungsplans gilt weiterhin fort und wird redaktionell den Unterlagen der Bebauungsplanänderung beigelegt. Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich im Vergleich zur Urfassung des Bebauungsplans kein weiterer Eingriff, da der räumliche Umgriff der Baugebiete und die Grundflächenzahl nicht geändert werden.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets soll über einen Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen der umliegenden öffentlichen Straßen erfolgen.

Die Gebietsentwässerung wird im Trennsystem an den bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanal in der Straße Sonnenbühl und Hahnennester Straße vorgenommen. Hier verläuft dann Richtung Süden eine Druckleitung, die zur Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Ostrachtal führt. Regenwasser ist ausschließlich über die Regenwasserleitung in den Vorflutgraben anzuschließen. Retentionszisternen sind möglich.

7 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Durch die Realisierung der Bebauungsplanänderung gehen der landwirtschaftlichen Nutzung ca. 0,8 ha Fläche verloren. Dieser Verlust wurde gegenüber dem Wunsch der Gemeinde, neue Wohnbauflächen zu entwickeln, gewichtet und in die Abwägung eingestellt.

Um das Konfliktpotenzial zwischen den zukünftigen Bewohnern des Wohngebiets und der ansässigen Landwirtschaft zu verringern, wird in den Bauvorschriften darauf hingewiesen, dass es aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungen zu Emissionen wie Gerüchen, Stäuben oder Geräuschen kommen kann und diese als ortsüblich hinzunehmen sind.

8 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist voraussichtlich nicht erforderlich.

9 KOSTEN

Die Kosten werden von der Gemeinde Ostrach getragen.

10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	1,70 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,50 ha
Summe / Geltungsbereich	ca.	2,20 ha

Ostrach, den **04. Aug. 2022**



Christoph Schulz
Bürgermeister

fsp.stadtplanung *BWf*

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ostrach übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der **25. Aug. 2022**

Ostrach, den **04. Aug. 2022**



Christoph Schulz
Bürgermeister

Ostrach, den **25. Aug. 2022**



Christoph Schulz
Bürgermeister

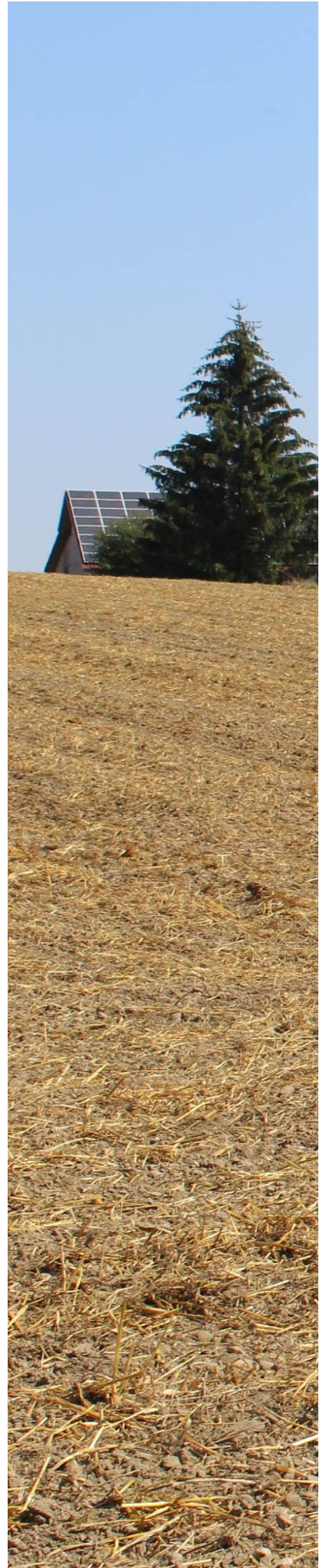
Gemeinde Ostrach

Umweltanalyse

zum Bebauungsplan „Sonnenbühl“ Burgweiler

Mai 2019

Auftraggeber:	Gemeinde Ostrach Hauptstraße 19 88356 Ostrach Tel. 07585 300 0
Auftragnehmer:	365° freiraum + umwelt Klosterstraße 1 88662 Überlingen Fax 07551 949 558 9 www.365grad.com
Projektbearbeitung:	M.Sc. Viktoria Vornehm Tel. 07551 949 558 8 v.vornehm@365grad.com www.365grad.com
Projekt-Nr:	1956_bs



Inhaltsverzeichnis

1. Vorhabenbeschreibung.....	3
2. Umweltsteckbrief.....	4
3. Vermeidungs (V)- und Minimierungsmaßnahmen (M)	8
4. Artenschutzfachliche Prüfung nach § 44 BNatSchG.....	14
ANHANG I.....	16
ANHANG II - Fotodokumentation (365° freiraum + umwelt, 22.08.2018)	17

1. Vorhabenbeschreibung

Die Gemeinde Ostrach beabsichtigt im Westen des Ortsteils Burgweiler auf einer derzeitigen Ackerfläche und anschließend an bestehende Wohn- und Mischnutzung ein weiteres Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Um die dafür erforderliche Rechtsgrundlage zu schaffen, wird der Bebauungsplan „Sonnenbühl“ aufgestellt.

Nördlich, südlich grenzen Mischgebiete an, östlich der Fläche befindet sich Wohnbebauung; westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen sowie private Grünflächen an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 433, 767 und 768 sowie Teile der Flurstücke 766 (Hahnenester Straße) und 793 (Zehntstraße). Die Gesamtfläche beträgt ca. 2,2 ha.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt, da ein Wohngebiet mit weniger als 10.000 m² zulässiger Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden soll, das sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Für das geplante Wohngebiet besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für eine Betroffenheit der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder Hinweise auf Risiken für schwere Unfälle nach Bundes-Immissionsschutzgesetz. Daher kann auf einen formellen Umweltbericht verzichtet werden und die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Die abwägungsrelevanten Umweltbelange sind jedoch zu beschreiben. Sie werden nachfolgend in einer Umweltanalyse in Form eines Umweltsteckbriefes mit integrierter artenschutzfachlicher Prüfung dargestellt. Darin werden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umweltbelange beurteilt sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs beschrieben.

Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplans

Vorgesehen ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Die Gebäudehöhe ist auf maximal 9 m beschränkt. Die Erschließung erfolgt durch den Anschluss an bestehende technische Infrastrukturen und Erschließungsanlagen. Es sind keine öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplan vorgesehen.

2. Umweltsteckbrief

Im folgenden Umweltsteckbrief werden der Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet und seiner näheren Umgebung beschrieben, bewertet und mögliche Umweltauswirkungen prognostiziert. Anschließend werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt beschrieben und Wirkungen auf den Artenschutz dargestellt.

1.	Bezeichnung	Burgweiler – Sonnenbühl		7
2.	Lage des Vorhabens	FNP-Darstellung		
	Stadt	Ostrach	bisher	Fläche für die Landwirtschaft
	Gemarkung	Burgweiler	geplant	Wohnbaufläche
	Größe	ca. 2,2 ha		
2.1	Übersichtslageplan (TK 1:25.000)		Ausschnitt FNP	
2.2	Flurkartenausschnitt mit Schutzgebieten, Fotodokumentation			

3.	Planung
3.1	Kurzbeschreibung des geplanten Vorhabens
	<ul style="list-style-type: none"> • Geplant ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Nordwesten von Burgweiler • Die Erschließung kann über die „Zehntstraße“, „Sonnenbühl“ und die „Hahnnester Straße“ erfolgen
3.2	Natur- und umweltbezogene Planungen und Entwicklungsziele (Landschaftsplan, GEP etc.);
	<p><u>Regionalplan</u>: keine Aussagen zum Plangebiet</p> <p><u>Biotopverbund</u>: Nordöstlich angrenzend und ca. 300 m westlich liegen zwei Streuobstwiesen, die als Kernfläche des Biotopverbundes mittlerer Standorte ausgewiesen sind. Im Plangebiet liegt ein 500 m-Suchraum mittlerer Standorte. Durch den Wegfall eines 500 m-Suchraumes wird der Biotopverbund mittlerer Standorte nicht erheblich beeinträchtigt. Südlich angrenzend liegt eine Kernfläche des Biotopverbundes feuchter Standorte.</p> <p><u>Landschaftsplan</u>: Es liegt eine Bestandsanalyse, aber kein Zielplan vor.</p>
4.	Bestand
4.1	Zustand der Fläche vor dem Eingriff (Nutzung)
	<p>Die Fläche liegt am Ortsrand von Burgweiler zwischen der Zehntstraße im Norden und der Hahnnester Straße im Süden. Entlang der Zehntstraße liegt ein ca. 10 m breiter Grünstreifen, auf dem ein kleiner privater Garten vorhanden ist. In diesem stehen eine Birke und eine Fichte sowie weitere kleinere Ziergehölze. An das Grünland schließt sich eine intensiv genutzte Ackerfläche an. Vom Straßenrand der Zehntstraße erhebt sich das Gelände ca. 1 m, um dann nach Südosten hin abzufallen. Der maximale Höhenunterschied zwischen Hahnnester und Zehntstraße beträgt rund 9 m. Auf der gegenüberliegenden Seite der Zehntstraße ist Grünland mit mehreren Bäumen vorzufinden. Diese Flurstücke sind bereits überplant und als Mischgebiet ausgewiesen. Östlich an das Gebiet angrenzend befinden sich Birnbäume, die für den Biotopverbund ausschlaggebend sind.</p> <p>Das Plangebiet schließt eine Fläche von ca. 0,3 ha der Hahnnester Straße und der Zehntstraße ein.</p>
4.2	Vorbelastung durch Immissionen (Lärm, Schadstoffe, Gerüche), Versiegelung, Altlasten, Nutzung, Trennwirkungen
	Geringe Vorbelastung durch Lärm, Staub- und Geruchsentwicklung und Schadstoffe aus der Landwirtschaft (Acker) und durch Verkehr auf der Zehntstraße und Hahnnester Straße.
4.3	Schutzgebiete im Wirkungsraum des Vorhabens
	<p>Innerhalb der geplanten Wohnbaufläche sind keine Schutzgebiete vorhanden.</p> <p>Rund 50 m südlich befindet sich das Vogelschutzgebiet „Pfrunger und Burgweiler Ried“ (Schutzgebiets-Nr. 802-2401).</p> <p>130 m süd-westlich liegt das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Nassgrünlandkomplex westlich von Burgweiler“ (Biotop-Nr. 8022-437-1102).</p>
5.	Sinnvolle Alternativen (Darstellung und Beurteilung)
	<p>In Burgweiler befinden sich im FNP keine weiteren geplanten Wohnbauflächen.</p> <p>Aufgrund des geringen Konfliktpotentials und der sinnvollen Abrundung des Ortes stellt die Fläche „Sonnenbühl“ ein geeignetes Gebiet dar.</p>

6.	Mögliche Auswirkungen auf die Umweltbelange durch die Planung (Konfliktschwerpunkte fett gedruckt)	Auswirkungs- intensität
6.1	Mensch: Gesundheit / Wohnen / Erholung / Freizeit / Bevölkerung	
	<ul style="list-style-type: none"> Geringfügige Auswirkungen durch zusätzlichen Verkehrslärm von der Zehntstraße und der Hahnennester Straße auf Gesundheit der Anwohner möglich. Das Wohnumfeld der umliegenden Wohnhäuser wird nicht verändert, die Fläche hat eine Bedeutung für die Naherholung (Erlebbarkeit der offenen, ländlich geprägten Landschaft); die Fläche selber wird aber nicht von Spazierwegen durchquert ÖPNV-Anbindung: Bushaltestelle in ca. 8 Min. zu Fuß erreichbar 	●
6.2	Pflanzen / Tiere / Biodiversität	
	<ul style="list-style-type: none"> Ggf. Verlust bzw. Beeinträchtigung von mehreren Gehölzen im privaten Garten am nördlichen Rand der Fläche. Diese Gehölze können eine Bedeutung als Brutrevier für siedlungsgebundene Vögel haben. Eher intensiv genutzte Fläche mit geringer bis mittlerer Lebensraumqualität für Tiere und Pflanzen. Vorkommen seltener und geschützter Arten sind nicht zu erwarten. 	● bis ●●
6.3	Boden / Fläche	
	<ul style="list-style-type: none"> Überbauung sandiger Lehm Böden (sL4D) von hoher Bedeutung als Filter + Puffer und mittlerer Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Standort für Kulturpflanzen Baubedingte Risiken durch Bebauung in Hanglage (Abgrabungen, etc.) Ca. 0,3 ha sind bereits vollversiegelt (Hahnennester- und Zehntstraße) Verlust aller Bodenfunktionen auf ca. 1,14 ha durch Überbauung und Versiegelung (angenommen GRZ 0,4 + 50 % Nebenanlagen) Flächeninanspruchnahme im Umfang von ca. 1,9 ha 	●● bis ●●●
6.4	Grundwasser	
	<ul style="list-style-type: none"> Quartäre Becken- und Moränensedimente dienen als Grundwassergeringleiter Verringerung der Grundwasserneubildung durch Überbauung und Versiegelung 	●
6.5	Oberflächenwasser / Retention	
	<ul style="list-style-type: none"> außerhalb von HQ100-Überschwemmungsgebieten es sind keine Oberflächengewässer betroffen 	–
6.6	Klima (Klimaschutz/Klimaanpassung) / Luft	
	<ul style="list-style-type: none"> Verlust einer Kaltluftentstehungsfläche (Acker) ohne Siedlungsrelevanz 	●
6.7	Landschaft / Ortsbild	
	<ul style="list-style-type: none"> Überbauung ländlich geprägter Flächen Einschbarkeit durch Lage im Hangbereich, wahrnehmbare Veränderung des Landschaftsbilds 	●●
6.8	Kultur- und Sachgüter	
	<ul style="list-style-type: none"> Ackerflächen (ca. 1,75 ha) von mittlerer Bedeutung für die Landwirtschaft 	●●
6.9	Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge	
	<ul style="list-style-type: none"> Erhebliche negative Auswirkungen durch Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten. 	–

* Auswirkungsintensität: ●●● hoch; ●● mittel; ● gering; – nicht gegeben; + positive Auswirkungen

6.10	<i>Wirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)</i>	
	Beeinträchtigung des 50 m südlich liegenden Vogelschutzgebiets „Pfrunger und Burgweiler Ried“ (Nr. 8022401) sind bei Einhaltung der unten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgrund der geringen Dimension der baulichen Erweiterung nicht zu erwarten.	–
6.11	<i>Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte und erheblicher Umweltfolgen</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust mittel- bis hochwertiger, bisher unversiegelter Böden • Verlust bzw. Beeinträchtigung von Gehölzen • Einsehbarkeit, Veränderung des Landschaftsbildes 	
	Beurteilung der Umweltbelange: Geeignetes Gebiet	
7.	Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung	
7.1	<i>Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen (ausführliche Beschreibung siehe Kap. 3)</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> • V1 Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit • V2 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall • M1 Schutz des Oberbodens • M3 Verwendung offenerporiger Beläge • M4 Pflanzung von Bäumen auf Privatgrundstücken • M6 Dachbegrünung (Empfehlung) • M7 Vermeidung von baulichen Transparenzsituationen (Empfehlung) • M8 Begrünung der privaten Grundstücksflächen • dem Ortsbild angemessene Gebäude- und Freiflächengestaltung zur Wahrung des dörflichen Charakters, u.a. Höhenbegrenzung der Gebäude 	
7.2	<i>Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen (Abfälle, Abwässer, Nutzung erneuerbarer Energien etc.)</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> • M2 Reduktion der Lichtemission • M5 Verzicht auf Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall • M6 Dachbegrünung (Empfehlung) • Nutzung von Photovoltaik, Niedrigenergie-/Passivbauweise, Erdwärme • Reduzierung der anfallenden Niederschlagswassermenge durch Dachbegrünung und Zisternen 	
8.	Voraussichtlicher Kompensationsbedarf und Maßnahmen-schwerpunkte	
	Es entstehen Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen / Biotop, Boden und Landschaft. Durch die Ausweisung als Wohngebiet nach § 13b BauGB findet die Eingriffsregelung keine Anwendung. Der Artenschutz ist jedoch zu beachten.	

* Auswirkungsintensität: ●●● hoch; ●● mittel; ● gering; – nicht gegeben; + positive Auswirkungen

3. Vermeidungs (V)- und Minimierungsmaßnahmen (M)

Zur weitgehenden Vermeidung und Minimierung der vom Bebauungsplan „Sonnenbühl“ ausgehenden erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf den Naturhaushalt und zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden folgende Maßnahmen zur Übernahme als Festsetzung bzw. Hinweis in den Bebauungsplan empfohlen:

V 1 Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit

Maßnahme:

Die Rodung von Gehölzen (Einzelbäume, Gartenfläche) ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 29. Februar, auszuführen. In Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

Begründung:

Schutzgut Tiere: Vermeidung der Beeinträchtigung von brütenden Vögeln und Zerstörung von Brutplätzen / Gelegen. Vermeidung von Verbotstatbeständen (§ 44 BNatSchG)

Festsetzung: Hinweis im Bebauungsplan i. V. m. § 39 und 44 BNatSchG (Artenschutz)

V 2 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Maßnahme:

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Begründung:

Schutzgut Wasser: Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen

Festsetzung: Hinweis im Bebauungsplan

M 1 Schutz des Oberbodens

Maßnahme:

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umganges mit dem Boden sind zu beachten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 4 BodSchG, §§ 1 und 2 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG). Der Mutterboden ist getrennt vom übrigen Aushub abzutragen und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§§ 1 und 202 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG, § 4 BodSchG). Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung/Verarbeitung zwischenzulagern. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernäsung zu schützen. Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.

Begründung:

Schutzgut Boden: Weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen, Schutz vor Erosion und Verunkrautung, Sicherung der nicht wiederherstellbaren Ressource Oberboden

Festsetzung: Hinweis im Bebauungsplan

M 2 Reduktion von Lichtemissionen

Maßnahme:

Die Außenbeleuchtung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Es sind insekten-schonende Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (z.B. LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Farbtemperatur, d.h. kleiner 3.000 K, warmweißes Licht). Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität sollte zwischen 23.00 und 5.00 Uhr reduziert werden.

Begründung:

Schutzgut Tiere: Minimierung der Verluste von nachtaktiven Insekten durch Flug zu den Leuchtquellen, Minimierung der Beeinträchtigung von Fledermäusen.

Festsetzung: § 9 (1) 20 BauGB

M 3 Verwendung offenerporiger Beläge

Maßnahme:

Grundstückszufahrten, PKW-Stellplätze, Wege und Hofflächen sind mit offenerporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine, Dränpflaster, wassergebundene Decke.

Begründung:

- Schutzgut Boden: Teilerhalt der Bodenfunktionen, teilweise Erhaltung der Versickerung des Niederschlagswassers, Reduktion des Oberflächenabflusses
- Schutzgut Klima/ Luft: Verringerung der thermischen Belastung durch Aufheizung

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO Örtliche Bauvorschriften

M 4 Pflanzung von Bäumen auf Privatgrundstücken

Maßnahme:

Pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Es sind standortgerechte Bäume der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.

Pflanzqualität: Laubbaum, Hochstamm mind. 2xv mB, StU 14–16 (alternativ: Solitär mind. 3xv mB, Höhe 150–200) oder Obstbaum-Hochstamm, mind. 2xv mB, StU 12–14 cm.

Die Bäume sind fachgerecht zu befestigen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Anbringung von Verbiss- und Wühlmausschutz. keine Pflanzenschutzmittel.

Begründung:

- Schutzgut Mensch: Erhalt der Wohn- und Erholungsqualität, Beschattung
- Schutzgut Pflanzen/ Tiere: Schaffung von Nahrungs- und Rückzugshabitaten, Stärkung der Lebensraum- und Vernetzungsfunktion für Tiere
- Schutzgut Klima/ Luft: Maßnahme zur Klimaanpassung, klimatische Ausgleichsfunktion, Staub- und Schadstofffilter
- Schutzgut Landschaft: Durchgrünung des Wohngebietes, Eingrünung, Aufwertung des Ortsbildes

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

M 5 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall

Maßnahme

Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

Begründung

Schutzgut Wasser: Vermeidung einer Beeinträchtigung des Grundwassers.
Dachabdeckungen aus unbeschichtetem Metall erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Um eine Beeinträchtigung des Grund- und Oberflächenwassers zu vermeiden, ist auf eine Eindeckung der Dächer mit den vorgenannten Materialien zu verzichten. Es wird empfohlen, für abflusswirksame Flächen Materialien zu wählen, die einen nachhaltigen Stoffaustrag und Akkumulation im Boden begrenzen.

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M 6 Dachbegrünung (Empfehlung)Maßnahme:

Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteile mit max. 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 18 Dachbegrünung/ Nr. 19 Dachbegrünung/ Sedumsprossen). Ansaatstärke: ca. 2 g/m² bzw. 40–70 g/m². Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

Begründung:

Schutzgut Boden:	Teilerhalt der Bodenfunktionen durch Rückhaltung des Niederschlagswassers, Produktion von Biomasse
Schutzgut Mensch/ Landschaft:	Einbindung in das Landschaftsbild, ansprechende Gestaltung, verbesserte Schall- und Temperaturdämmung der Gebäude
Schutzgut Pflanzen/ Tiere:	Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen, Trittsteinbiotop für Arten der Trocken- und Halbtrockenrasen, Nahrungshabitat für Vögel und Bienen, Jagdhabitat für Fledermäuse, Biotopvernetzungsfunktion
Schutzgut Klima/ Luft:	Klimaanpassung: Verbesserung des Mikroklimas durch Minimierung der thermischen Aufheizung, Verbesserung der Transpiration Klimaschutz: Reduzierung von Heizenergiebedarf / Kühlung (CO ₂) durch Dämmwirkung, Lufthygiene: Schadstoff- und Staubfilterung
Schutzgut Wasser:	Rückhaltung von Niederschlagswasser, Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung, Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses (insbesondere bei Starkregenereignissen), Entlastung der Kanalisation

Festsetzung: Hinweis im Bebauungsplan

M 7 Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben (Empfehlung)

Maßnahme

Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z.B. gläserne Verbindungsgänge, „über-Eck“-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glaspavillons). Bauliche Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben. Sofern solche Flächen baulich nicht vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet. Siehe Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach für detaillierte Informationen (<http://www.vogelglas.info/>). (Schweizer Vogelwarte/ Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D. & Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempach.). Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen genannt:

- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25%)
- möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15%)
- Milchglas, Kathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materialien
- mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitliche Fenster
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

Begründung

Schutzgut Tiere: Minimierung des Tötungsrisikos für Vögel. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) schützt wild lebende Tiere u.a. davor, verletzt oder getötet zu werden. Dieser Schutz ist insbesondere in § 44 Abs. 1 Ziff. 1 BNatSchG geregelt. Demnach ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten (hierunter fallen z.B. alle europäischen Vogelarten) zu verletzen oder zu töten.

Festsetzung: Hinweis im Bebauungsplan

M 8 Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Maßnahme

Die privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und bepflanzen. Stein- und Schottergärten gelten als (Teil-)Versiegelung und sind nicht zulässig.

Begründung

Schutzgut Pflanzen/Tiere:	Schaffung von Nahrungs-, Brut- und Rückzugshabitaten, Stärkung der Lebensraum- und Vernetzungsfunktion für Tiere
Schutzgut Landschaftsbild:	Ein- und Durchgrünung des Mischgebietes
Schutzgut Klima/Luft:	bioklimatisch ausgleichende Wirkung durch Transpiration, Schadstoff- und Staubfilterung

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4. Artenschutzfachliche Prüfung nach § 44 BNatSchG

Im Rahmen der Flächenbegehungen (August 2018 + April 2019) wurde eine Relevanzbegehung durchgeführt (365° freiraum + umwelt), um die Bedeutung als Lebensraum für streng oder besonders geschützte Tierarten zu ermitteln. Es wurden keine detaillierten faunistischen Untersuchungen durchgeführt, da keine Anhaltswerte für dessen Erfordernis vorlagen.

Bestand

Vögel

Das Plangebiet selbst ist mit hoher Wahrscheinlichkeit kein Brutgebiet für offenlandbrütende Vogelarten wie z.B. die gefährdete Feldlerche. Aufgrund der Nähe zum Siedlungsrand (störende Raumkulissen) und der Vorbelastung durch die intensive Ackernutzung sind potenziell nur häufigere, nicht in ihrem Bestand gefährdete und störungsunempfindliche siedlungsgebunden Arten zu erwarten.

Die Ackerfläche wird von siedlungsbewohnenden Arten gelegentlich als Nahrungsfläche genutzt. Die wegfallenden Gehölze im Bereich des Gartens am Nordrand des Gebietes stellen einen potentiellen Brut-, Nahrungs- und Rückzugsraum für gebüsch-, hecken- und siedlungsbewohnende Vogelarten dar. Hochwertige Habitatstrukturen wie z.B. Totholz und Höhlen konnten nicht festgestellt werden.

Die Fettwiese entlang der Zehntstraße im Südwesten des Gebietes besitzt eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungsraum für siedlungsbewohnende Vogelarten, die in den Gehölzbeständen und den Gärten in der Umgebung brüten.

Fledermäuse

In den Gehölzen wurden keine Höhlen oder größere Spalten festgestellt, die Fledermäusen als Quartier dienen könnten.

Reptilien

Das Untersuchungsgebiet hat für streng geschützte Reptilien (z.B. Zauneidechse) keine erkennbare Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte.

Sonstige Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Mit Vorkommen von weiteren streng geschützten Tierarten ist aufgrund des fehlenden Strukturangebots nicht zu rechnen.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Vögel

Die Umsetzung des Bauvorhabens führt durch die erforderlichen Rodungen von wenigen Gehölzen zum Verlust potentieller Bruthabitate. Der Verlust bleibt für die zu erwartenden siedlungsbewohnenden Vogelarten ohne Folgen, da in der nahen Umgebung geeignete Ersatzhabitate (Hausgärten, Obstbäume) zur Verfügung stehen. Zudem entstehen in den Hausgärten mittelfristig wieder neue Habitatstrukturen. Es ist deshalb nicht zu erwarten, dass der Bebauungsplan „Sonnenbühl“ die lokale Vogelpopulation gefährdet. Bei einer Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit ist es ausgeschlossen, dass es

durch die Umsetzung des Bauvorhabens zu Beschädigungen, Zerstörungen oder Entfernung von Nestern und Eiern von europäischen Vogelarten während des Brutgeschäftes kommt (Maßnahmenbeschreibung siehe Kapitel 3).

Die Verluste von Nahrungshabitaten von untergeordneter Bedeutung bleiben für die betroffenen Arten ohne erhebliche Folgen, da in den angrenzenden Flächen und in der nahen Umgebung geeignete Ersatzlebensräume zur Nahrungssuche zur Verfügung stehen.

Bei den in der Umgebung zu erwartenden Arten handelt es sich um gegenüber akustischen und optischen Störungen wenig empfindliche Vogelarten. Es ist nicht zu erwarten, dass aufgrund anlagen- und betriebsbedingter Wirkungen der geplanten Wohnnutzung die in den umliegenden Gärten brütenden Arten ihre Reviere aufgeben.

Fledermäuse

Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen, dass durch das Vorhaben Fortpflanzungs- und Ruhestätten, bedeutende Nahrungshabitate oder Flugstraßen von Fledermäusen erheblich beeinträchtigt werden.

Um Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten als Nahrungsgrundlage zu vermeiden, sind insekten-schonende Leuchten und Lampenträger (vorzugsweise LED) zu verwenden (Maßnahmenbeschreibung siehe Kapitel 3).

Fazit Artenschutz

Mit Umsetzung des Vorhabens sind keine Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) zu erwarten. Ebenso ergeben sich keine erheblichen Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), da hierfür in Frage kommende sehr störungsempfindliche Arten im Plangebiet nicht vorkommen. Eine Verletzung oder Tötung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist nicht zu erwarten, da keine Baumhöhlen oder Neststandorte, in denen Fledermäuse oder brütende Vögel bei Rodungen oder Abrissarbeiten getötet werden könnten, vorhanden sind. Eine Barrierewirkung, Zerschneidung oder Zerstörung von bedeutsamen Jagdhabitaten und Leitstrukturen (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Es ist nicht zu erwarten, dass bei Umsetzung des Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten sofern die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden.

ANHANG I Pflanzliste

Pflanzliste 1

Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken (M4)

Pflanzqualität: Laubbaum, Hochstamm mind. 2xv mB, StU 14–16 (alternativ: Solitär mind. 3xv mB, Höhe 150–200) oder Obstbaum-Hochstamm, mind. 2xv mB, StU 12–14 cm. Die Bäume sind fachgerecht zu befestigen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Anbringung von Verbiss- und Wühlmausschutz. keine Pflanzenschutzmittel.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Laubbäume	
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Alternativ: Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen in regionaltypischen Sorten: Birnen, Äpfel, Zwetschge, Kirsche, Quitte

ANHANG II – Fotodokumentation (365° freiraum + umwelt, 22.08.2018)



Entlang der Zehntstraße befinden sich Fettwiesen, südlich angrenzend liegen Ackerflächen.



Gartenfläche an der Zehntstraße mit Gehölzen und Holzlager



Apfelbaum in der südöstlichen Ecke des Plangebietes.



Blick von der südlich gelegenen Hahnnester Straße über die Ackerflächen nach Norden.



Blick entlang der südlichen Grenze nach Osten. Östlich angrenzend befindet sich eine Streuobstwiese.