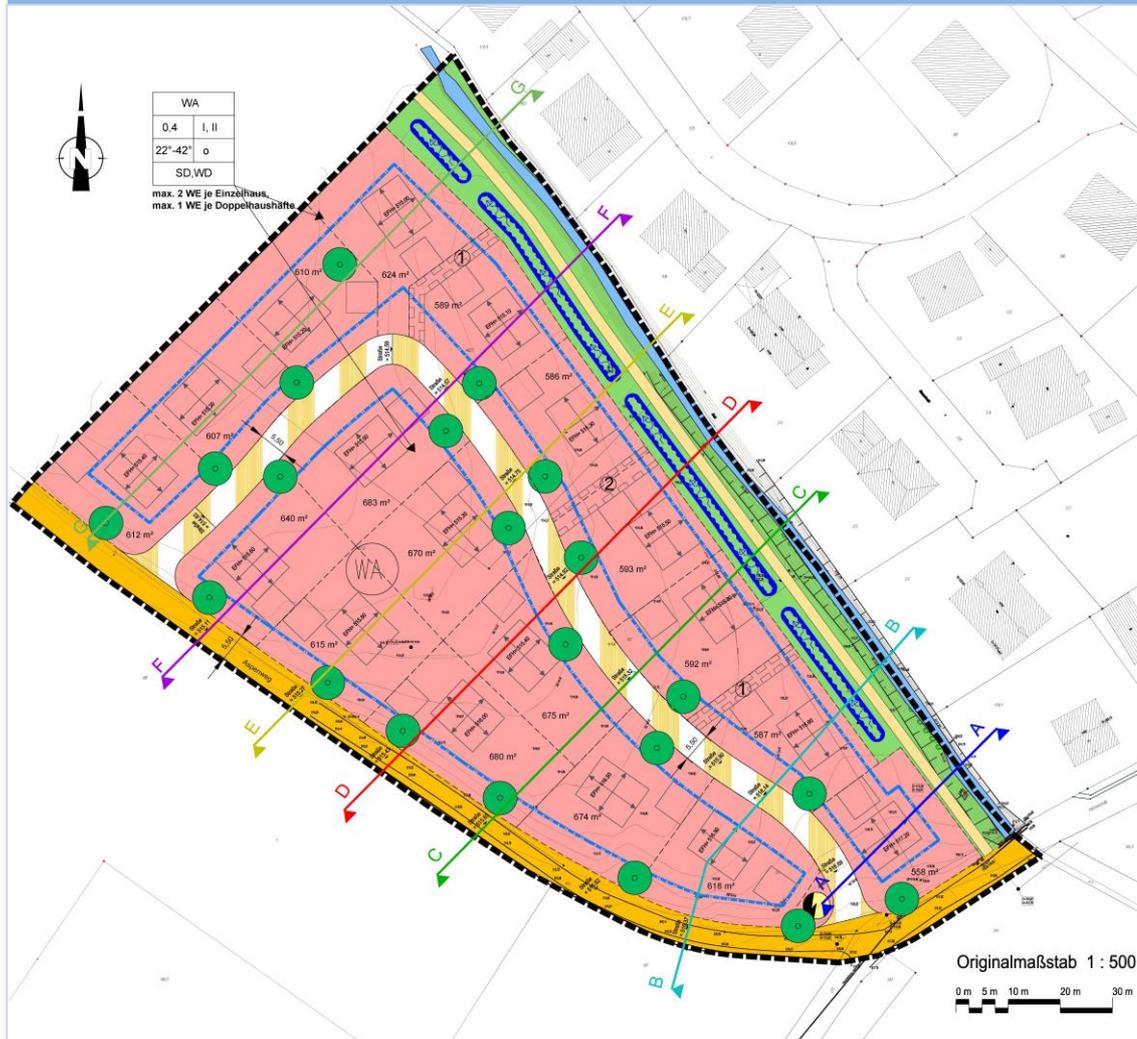


## Bebauungsplan 'Aspenweg', Mahlspüren i. T. / Seelfingen (Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften –  
Pflanzenliste – Begründung

rechtskräftig: 26.04.2019



Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

[hornstein@helmuthornstein.de](mailto:hornstein@helmuthornstein.de)

## Satzungen

der Stadt Stockach über die  
**Aufstellung des Bebauungsplanes „Aspenweg“ , Seelfingen**  
**und**

**der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Aspenweg“, Seelfingen.**

Der Gemeinderat der Stadt Stockach hat am 20.03.2019 für den Bebauungsplan "Aspenweg", Mahlspüren i. T. / Seelfingen, unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgenden Satzungen beschlossen:

**1.) Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

**2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

**3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057),

**4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**

in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S.612),

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

in der Fassung vom 24.07.2000, Zuletzt geändert durch Art. 8 G zur Änd. des ADV-ZusammenarbeitsG und anderer Vorschriften vom 6.3.2018 (GBl. S. 65).

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

## § 2

### Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. dem zeichnerischen Teil (Rechtsplan, M 1:500) vom 20.02.2019
2. dem textlichen Teil des Bebauungsplans vom 20.02.2019
3. dem textlichen Teil der örtlichen Bauvorschriften vom 20.02.2019

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung des Bebauungsplans vom 20.02.2019
2. Begründung der örtlichen Bauvorschriften vom 20.02.2019.

## § 3

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
3. gegen die Verpflichtung zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze gem. § 74 Abs. 2 LBO

verstößt.

## § 4

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stockach, 21.03.2019

Ausgefertigt:

.....

Stolz, Bürgermeister

## Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

### 1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

- WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3. allgemein zulässigen Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1. wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene Zahl der Vollgeschosse, die maximale Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ ) und die Höhe der baulichen Anlagen.

### 2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

### 2.2 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

### 2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH) = Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und der maximalen Firsthöhe (FH).

#### 2.4.1 Maximale Traufhöhe (TH)

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt

- 6,50 m

über der maximal zulässigen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

**2.4.2 Maximale Firsthöhe (FH)**

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt

- 10,50 m

über der maximal zulässigen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

**2.4.3 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)**

Die zulässige maximale Fertigfußbodenhöhe (EFH) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes für jedes Baugrundstück in m ü. NN festgesetzt.

**3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

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

Zulässig ist die offene Bauweise. Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung von untergeordneten Bauteilen, z.B. Balkonen, ist zulässig (geringfügig = maximale Länge 5,00 m, maximale Tiefe 1,50 m).

**4.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine Veränderung der Firstrichtung um bis zu 10° ist zulässig. Die Außenwände der Gebäude sind weitgehend rechtwinklig bzw. parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu erstellen.

**5.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Der Abstand der Nebenanlagen zu den Straßenverkehrsflächen muss mind. 2,00m betragen.

**6.0 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze, Carports und Garagen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig, sofern sie nicht tiefer im Grundstück liegen, als die rückwärtige Baugrenze, bezogen auf die Seite, von der das Grundstück seine Zufahrt erhält.

Der Abstand der Garagen und Carports zur Verkehrsfläche muss mind. 2,0 m betragen.

**7.0 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden

- maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus,
- maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte

festgesetzt.

**8.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Zweckbestimmungen:

- Anliegerstraße,
- Fußweg entlang der Mahlspürer Aach.

**9.0 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- Bachaue der Mahlspürer Aach

festgesetzt.

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

**10.1** Notwendige Beleuchtungseinrichtungen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs).

Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben, seitlich und in Richtung der nordöstlich verlaufenden Aue der Mahlspürer Aach aufweisen.

**10.2** Die erforderlichen Fäll- und Rodearbeiten sind nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. § 39 (5) BNatSchG, d. h. nicht zwischen dem 01.03 - 30.09., zulässig.

**11.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Leitungsrechte zugunsten der Stadt Stockach für die Verlegung von Regenwasserkanälen und eines Schmutzwasserkanals festgesetzt.

**12.0 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

**12.1** In den privaten Grundstücken sind – vorzugsweise auf den der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksbereichen - je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum (StU 16/18; 3xv.) oder ein Obstbaum (StU 10/12; 3xv.) aus der beigefügten Artenliste anzupflanzen. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Standorte stellen einen Vorschlag dar, von dem abgewichen werden kann.

**11.2** Die im "Zeichnerischen Teil" dargestellten Flächen zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Regenwassers entlang der Mahlspürer Aach sind am Rand mit standortgerechten, heimischen Gehölzen in Kleingruppen gemäß der Pflanzenliste zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist mit einem extensiven Gras-/Kräutergemisch (pflegeintensiver Magerrasen) dünn einzusäen. Die Dauerpflege erfolgt extensiv durch einen abschnittsweise durchgeführten, zeitlich versetzten Spätherbstschnitt alle 2 - 3 Jahre und ohne Düngung. Das Schnittgut ist zu entfernen.

**12.3** Unbebaute Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Zugänge, Stellplätze und Hofflächen.

**13.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens sind auf den Baugrundstücken Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nachzuweisen. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen. Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten. Die erforderlichen Notabläufe sind an den im Gebiet verlegten Regenwasserkanal anzuschließen, der an die entlang der Mahlspürer Aach angelegten Retentionsmulden angeschlossen ist.

**14.0 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Werden für den Ausbau der Erschließungsanlagen Böschungen erforderlich, so sind diese im Verhältnis 1 : 2 in die angrenzenden privaten Grundstücke zu verziehen.

Stockach, 21.03.2019

Ausgefertigt:

.....

Stolz, Bürgermeister

## Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO-BW)

### Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Stellplatzverpflichtungen
- 4.0 Nebengebäude und Garagen
- 5.0 Gestaltung der unbebauten Flächen

### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Aspenweg“, Mahlspüren i. T. / Seelfingen entspricht.

### **2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

#### **2.1 Fassaden**

Es sind nicht glänzende Materialien zu verwenden. Transparente Wärmedämmfassaden sind zulässig.

#### **2.2 Dachgestaltung**

- Zulässig sind
- Satteldächer, Walmdächer, Dachneigung 22° - 42°.

Bei Doppelhäusern sind die Firstrichtung und die Dachneigungen einheitlich herzustellen.

Für untergeordnete Gebäudeteile können im Einzelfall als Ausnahme geringere Dachneigungen zugelassen werden. Dächer unter 10° Neigung sind extensiv zu begrünen.

Für die Dacheindeckung sind glasierte Ziegel nicht zulässig.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig. Ihre Länge darf insgesamt maximal 1/2 der Länge der zugehörigen Gesamtwandlänge betragen. Der Abstand zwischen den Dachgauben muss mindestens 1,5 m betragen. Der Schnittpunkt mit dem Hauptdach muss mindestens 1,00 m unter dem First liegen.

Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/4 der Länge der zugehörigen Gesamtwandlänge zulässig.

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

#### **3.0 Stellplatzverpflichtungen**

Es werden pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze festgesetzt.

#### **4.0 Nebengebäude und Garagen**

Garagen/ Nebengebäuden mit einer Dachneigung unter 10° sind zulässig, wenn diese begrünt oder als Terrasse genutzt werden.

#### **5.0 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen auf ein Minimum zu reduzieren.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten, Hofflächen und neu anzulegende Wege in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies) herzustellen, wenn dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen. Der Regenabfluss soll je Baugrundstück auf 1 L/sec reduziert werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen ab einer Höhe bzw. Tiefe von 0,80 m, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag darzustellen.

#### **5.1 Einfriedigungen**

Einfriedigungen als Mauern sind nicht zulässig. Ausnahme: Sockelmauer bis 0,30 m Höhe.

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zu Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 0,50 m zur Grenze einzuhalten.

#### **5.2 Abwasser**

Häusliche Abwässer sind in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

Stockach, 21.03.2019

Ausgefertigt:

.....

Stolz, Bürgermeister

## Hinweise

### **1.0 Erschließungsmaßnahmen**

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

Das Leitungsnetz wird als unterirdisches Kabelnetz aufgebaut.

### **2.0 Archäologische Denkmalpflege**

Bei Erdarbeiten ist möglicherweise mit archäologischen Funden zu rechnen. Daher ist der Beginn aller Erdarbeiten (Humusabtrag, Aushub, Baugrunduntersuchungen etc.) frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel.: 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen. Der Abtrag des Oberbodens hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie zu erfolgen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel.: 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. Eine vorgezogene Humusabnahme wird empfohlen.

### **3.0 Wasserversorgung**

Das Baugebiet wird über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser versorgt. Ausreichende Druckverhältnisse im Leitungsnetz sind sicherzustellen.

### **4.0 Schmutzwasser**

Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zuzuleiten.

### **5.0 Regenwasser**

Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist, kann im Bereich des Grundstückes erlaubnisfrei auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

#### **6.0 Klimageräte, Luft-Wärme-Pumpen**

Stationäre Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sowie deren nach außen gerichteten Komponenten dürfen nur dann aufgestellt werden, wenn die im "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" aufgeführten Abstände und Schalleistungspegel eingehalten werden. Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Ggf. muss durch schalldämmende Maßnahmen (Einhausung, zusätzliche Abschirmungen, Änderung der Aufstellung) für entsprechend niedrige Geräuschemissionen gesorgt werden.

#### **7.0 Altlasten und Erdarbeiten**

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

#### **8.0 Niedrigenergiebauweise**

Auf die Energieeinsparungen durch die Erstellung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise wird ausdrücklich hingewiesen.

#### **9.0 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über ein neu zu verlegendes Kabelnetz.

#### **10.0 Klimageräte und Luftwärmepumpen**

Zur Aufstellung / Installation von Klimageräten und Luftwärmepumpen wird auf den "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Anlagen" verwiesen. Der Leitfaden ist unter folgendem Link verfügbar: <http://www.lai-immissionsschutz.de>

#### **11.0 Grundwasser**

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druck- wasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen

#### **12.0 Schutz vor Vogelschlag**

Größere zusammenhängende Glasflächen sind gegen Vogelschlag auszurüsten (z. B. kleinteilige Gliederung der Glasflächen / Sprosseneinteilung, Verwendung von sog. Vogelschutzglas o. ä.).

**13.0.      Landwirtschaft**

Es wird auf die Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen hingewiesen. Mit der Bewirtschaftung zusammenhängende Einschränkungen sind zu dulden.

**14.0.      Fledermausschutz**

Vor Baumfällungen sind vorhandene Baumhöhlen durch eine qualifizierte Fachperson in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu untersuchen, damit mögliche Fledermaus-Vorkommen rechtzeitig geborgen und umgesiedelt werden können.

**15.0.      Sichtfelder**

Der Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in den Aspenweg ist beidseitig auf einer Länge von jeweils 3,00 m von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedigung und Bepflanzung ab einer Höhe von 0,60 m über die Oberkante Gehweg freizuhalten.

## Pflanzenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

### Große Bäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	- Kastanie
Juglans regia	- Walnuß
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

### Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Castanea sativa	- Eßkastanie

### Bäume für die im Plan festgesetzten Retentionsmulden für Regenwasser

Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Salix alba	- Silberweide

### Heimische Sträucher:

Corylus avellana	- Haselnuß
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea*	- Roter Hartriegel
Euonymus europaeus*	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	- Liguster
Lonicera xylosteum*	- Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Salix spec.*	- Weiden-Arten
Sambucus nigra*	- Holunder
Viburnum lantana*	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	- Gewöhnlicher Schneeball
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Rosa canina	- Heckenrose
Rosa gallica	- Essigrose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle

\* auch für die im Plan ausgewiesenen Retentionsmulden für Regenwasser

Bei Bepflanzungen im Umfeld von Kinderspielplätzen sind die Vorgaben der DIN 18034 zu beachten.

#### **Heimische Stauden**

Hedera helix	- Efeu
Gräserarten	
Vinca minor	- Immergrün
Nepeta-Arten	- Katzenminze
Kräuterarten	
Ajuga reptans	- Kriechender Günsel
Geranium-Arten	
Storchschnabel etc.	

#### **Kletterpflanzen**

Humus lupulus	- Hopfen
Polygonum aubertii	- Schlingenknöterich
Ungefüllte Kletterrosen	
Lonicera periclymenum	- Waldgeißblatt
Clematis vitalba	- Waldrebe
Vitis vinifera	- Wein

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

#### **Apfelsorten wie:**

Bitterfelder, Börtlinger Weinapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Joseph Musch, Ontario

#### **Birnensorten wie:**

Pastorenbirne sowie Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

#### **Kirschsorten wie:**

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler, Schwäbische Weinwechsel

#### **Pflaumen / Zwetschgensorten wie:**

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

## Begründung

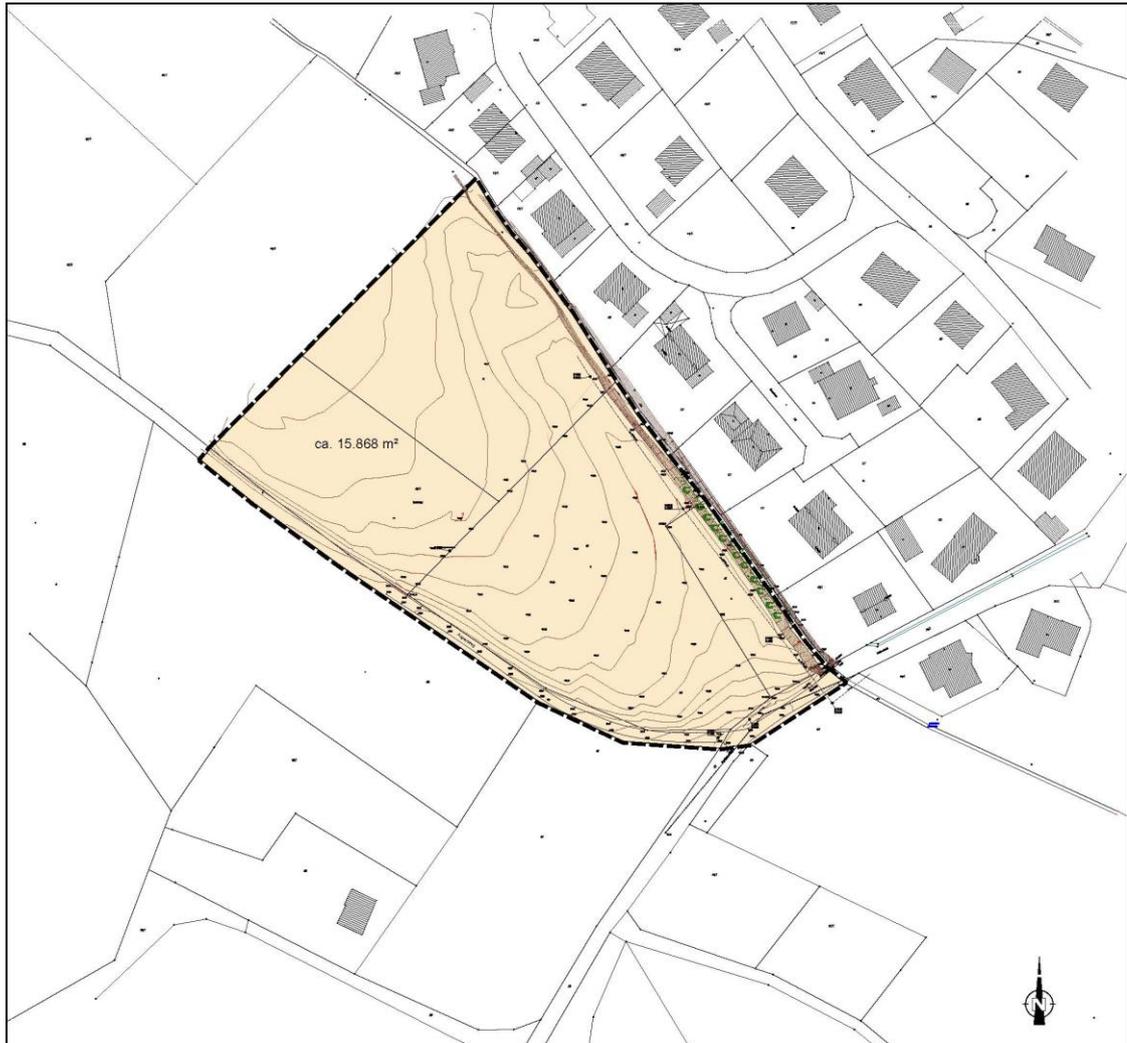
### Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis + Planungsziele
- 3.0 Verfahren nach § 13b BauGB
  
4. Einordnung in den Flächennutzungsplan
- 4.1 Regionalplan Hochrhein-Bodensee
  
5. Bestand / Nutzung
- 5.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
- 5.2 Gewässer / Hochwasserschutz
- 5.3 Denkmalschutz
  
6. Planung
- 6.1 Ver- und Entsorgung
- 6.2 Regenwasserbewirtschaftung
  
- 7.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten
  
- 8.0 Flächenbilanz

## 1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Seelfingen, das gemeinsam mit Mahlspüren den Ortsteil Mahlspüren-Seelfingen der Stadt Stockach / Landkreis Konstanz bildet. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,58 ha und wird begrenzt

- im Nordwesten von landwirtschaftlichen Nutzflächen / Wiesen,
- im Nordosten von der Mahlspürer Aach,
- im Südosten und Südwesten vom Aspenweg.



Lageplan (ohne Maßstab)

Das Plangebiet weist eine leichte nordwestorientierte Hanglage auf und fällt i. M. von ca. 516.50 m ü. NN im Südosten auf ca. 513.50 m ü. NN im Nordwesten.

Es umfasst die Grundstücke

- Fl. St. Nr. 481 - landwirtschaftliche Nutzfläche - Wiese,
- - Bachaue der Mahlspürer Aach,
- Fl. St. Nr. 482 - landwirtschaftliche Nutzfläche - Wiese,
- Fl. St. Nr. 482/1 - Garten mit Obstbäumen, Wiese,
- Fl. St. Nr. 482/6 - öffentlicher Spielplatz, Bolzplatz,
- Fl. St. Nr. 483 (Teil) - Aspenweg,
- Fl. St. Nr. 315 (Teil) - nach Südwesten verlaufende Verlängerung der Hallstockstraße.



Luftbild LUBW

## 2. Planungserfordernis + Planungsziele

In Stockach ist - wie in nahezu der gesamten Region Hochrhein-Bodensee - ein erheblicher Mangel an Wohnbauflächen zu verzeichnen. Nachgefragt werden insbesondere bezahlbare Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Stadt Stockach ist bestrebt, Wohnbauflächen nicht nur in der Kernstadt, sondern auch in den ländlich geprägten Ortsteilen auszuweisen, um deren Eigenentwicklung zu fördern. Mit der vorliegenden Planung sollen daher die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines kleinen Wohnquartiers mit ca. 21 Einzelhäusern geschaffen werden. Das Gebiet schließt unmittelbar an die vorhandene Ortslage von Seelfingen an.

### 3.0 Verfahren nach § 13b BauGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

*(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

1. *weniger als 20.000 m<sup>2</sup>*
2. *20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.*

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

In § 13b BauGB heißt es:

"Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen".

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Erweiterungsfläche schließt an die bebaute Ortslage an, die Erschließung kann problemlos über den Aspenweg erfolgen.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind aufgrund der geringen Größe der Erweiterungsfläche und der schon vorhandenen Bebauung nicht zu erwarten, sie beschränken sich auf Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Bebauung und den Verlust von Wiesen- / Gartenflächen.

Die Inanspruchnahme von § 13b BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt. Dadurch wird auch die zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche durch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vermieden.

#### 4. Einordnung in den Flächennutzungsplan

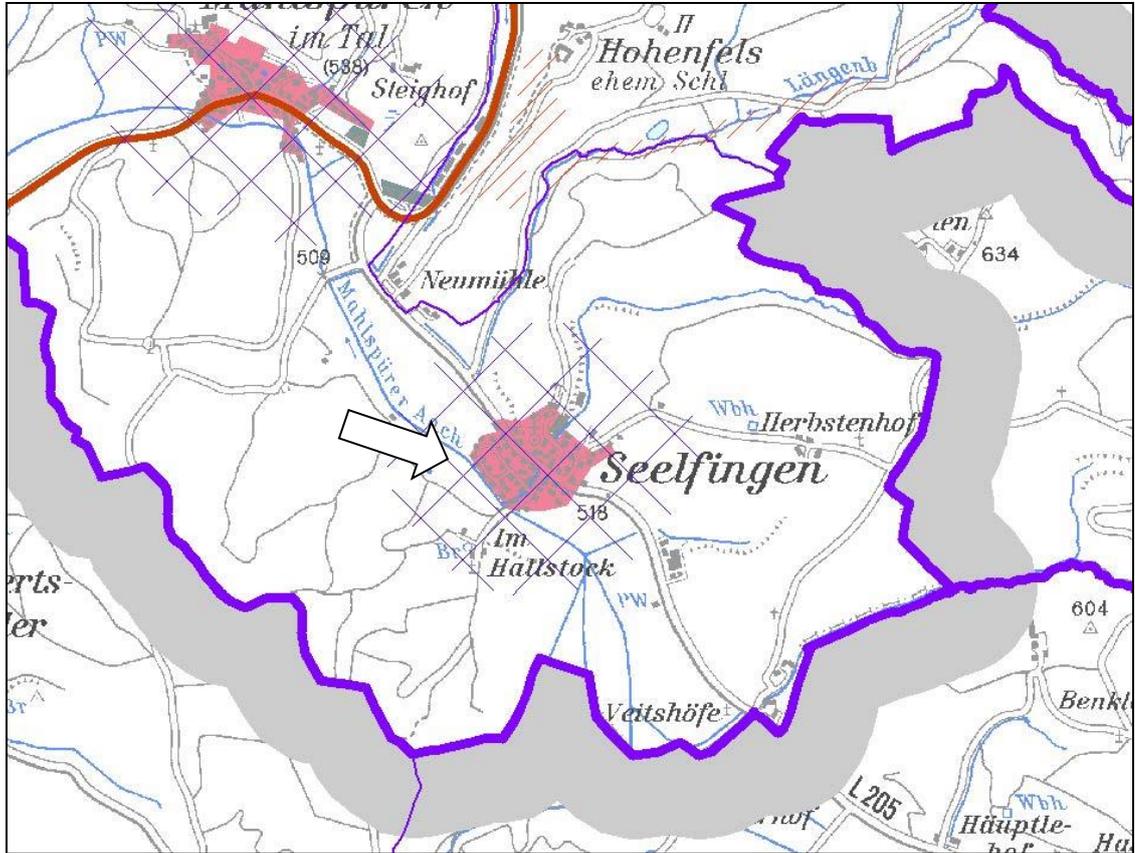
Das Plangebiet liegt außerhalb der im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach dargestellten Wohnbauflächen. Der Flächennutzungsplan ist daher gem. 13a (2) Nr. 2. im Wege der Berichtigung anzupassen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

#### 4.1 Regionalplan Hochrhein-Bodensee

Der Regionalplan des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee enthält für das Plangebiet und sein Umfeld keine Ausweisungen.



Auszug aus dem Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee (ohne Maßstab)

#### 5. Bestand / Nutzung

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich, eher extensiv als Wiese Grünland genutzt. Auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 237 stehen Obst-Hochstämme. Im Nordwesten sind ein öffentlicher Kinderspielplatz und ein Bolzplatz angeordnet. Eine nordöstlich gelegene Teilfläche dient als Garten und Baumwiese.



Spielplatz und Bolzplatz



Blick von Südosten auf das Plangebiet

### 5.1. Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das Plangebiet und sein Umfeld enthält keine geschützten Biotope bzw. Schutzkategorien.



Biotopkartierung LUBW (ohne Maßstab)

## 5.2. Gewässer / Hochwasserschutz

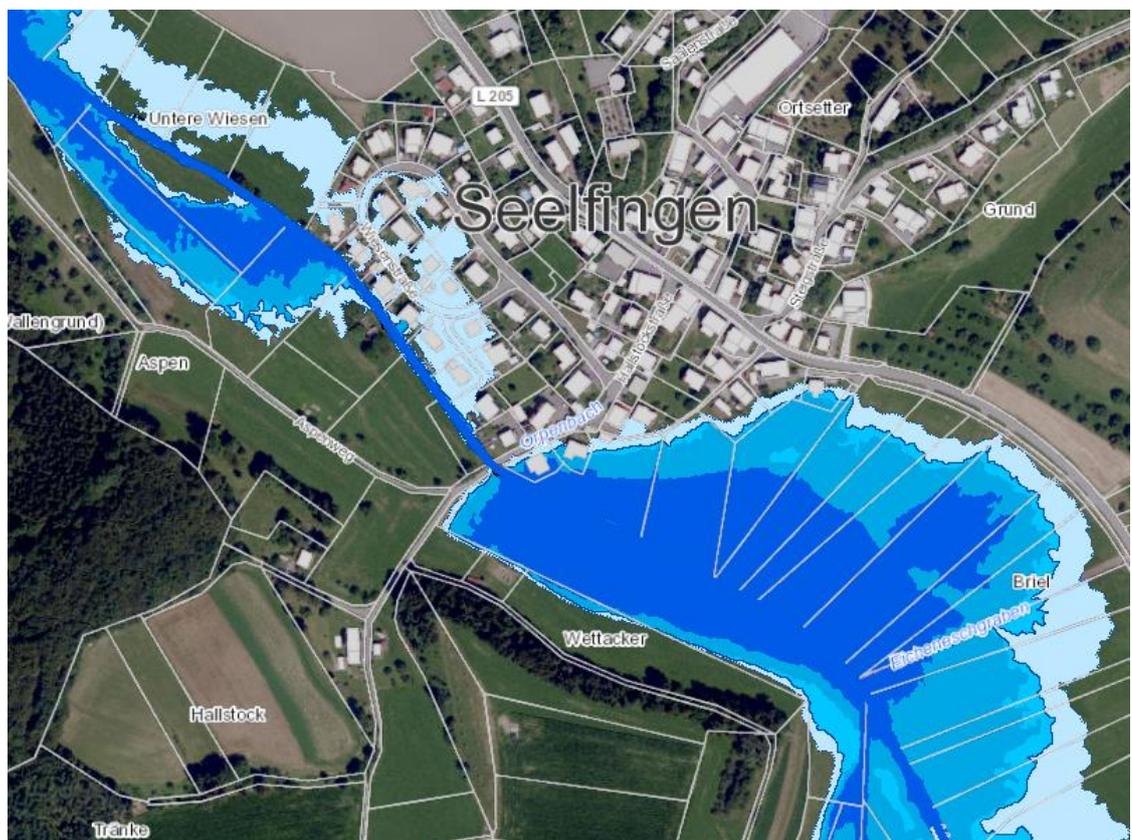
Die Mahlspürer Aach bildet die nordöstliche Abgrenzung des Plangebiets. Der parallel zur Hallstockstraße verlaufende Orpenbach mündet an der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs in die Aach.

An das Gewässer schließen unmittelbar Hausgärten mit teilweise standortfremder Bepflanzung an.



Die Mahlspürer Aach von Südosten

Die Trasse der Mahlspürer Aach ist von der Überflutungsfläche  $HQ_{10}$  betroffen (in der Karte dunkelblau dargestellt), es liegt jedoch deutlich außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen. Im Nordwesten ragt die Überflutungsfläche  $HQ_{\text{extrem}}$  geringfügig in das Plangebiet hinein (hellblau).



Hochwassergefahrenkarte LUBW (ohne Maßstab)

### 5.3 Denkmalschutz

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes finden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler.

Von Südwesten ist die erhöht gelegene St.-Agatha-Kirche zu sehen. Diese Sichtbeziehung wird nicht eingeschränkt.



Blick von Westen auf das Plangebiet auf die bestehende Wohnbebauung, dahinter die erhöht gelegene St.-Agatha-Kirche

## 6. Planung

Im Südosten zweigt eine neue Wohn- / Erschließungsstraße vom Aspenweg ab. Sie führt zentral durch das neue Baugebiet und schließt im Nordwesten wieder an den Aspenweg an. Entlang dieser Straße sind zwei durchgehende Baufenster angeordnet, so dass das gesamtgebiet bedarfsorientiert und flexibel parzelliert und bebaut werden kann. Es sind ca. 18 Baugrundstücke in zwei bis drei Bauzeilen vorgesehen, wobei die südwestliche Bauzeile vom Aspenweg erschlossen wird, der ausgebaut werden muss.

Die Gebäude sind nach Südwesten und Südosten orientiert und ermöglichen damit die optimale Ausnutzung der Solarenergie. Durch die Drehung der Firstrichtungen entsteht ein harmonisches Siedlungsbild.

Das Baugebiet hält einen Abstand von bis zu ca. 10 m zur nordöstlich verlaufenden Mahlspürer Aach ein. In diesen Flächen sind Retentionsmulden für das anfallende Niederschlagswasser und ein bachbegleitender Fußweg angeordnet.

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:

- **WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO entspricht dem Ziel ein familienfreundliches Baugebiet zu entwickeln. Sie orientiert sich außerdem an der Umgebungsbebauung und -nutzung.

Zugunsten der Schaffung des dringend benötigten Wohnraums wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3. allgemein zulässigen Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Deshalb sollen auch die gem. § 4 (3) als Ausnahmen zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Zudem widersprechen sie teilweise der angestrebten ruhigen, familiengerechten Wohnlage und / oder würden die Erschließungssituation überfordern. (Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Tankstellen und Gartenbaubetriebe weisen in der Regel zudem einen hohen Flächenverbrauch auf und würden auch dem Ziel widersprechen, klare städtebauliche Raumkanten zu bilden. Darüber hinaus gehen von Tankstellen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, oftmals bis in die späten Abendstunden (Lärmemissionen, Abgase, Gerüche).

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**

Mit 0,40 entspricht der Wert der gem. BauNVO zulässigen Höchstgrenze im Allgemeinen Wohngebiet. Er dient dem sparsamen Umgang mit knappem Bauland und lässt kräftige Hauptbaukörper und die zugehörigen Nebenanlagen zu. So ist beispielsweise auf einem Baugrundstück mit ca. 500 m<sup>2</sup> Größe ein bis zu ca. 200 m<sup>2</sup> großer Hauptbaukörper möglich. Die Nebenanlagen dürfen weitere 100 m<sup>2</sup> umfassen. Auf zwei Vollgeschossen könnten damit zwei großzügige familiengerechte Wohnungen realisiert werden.

- **Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**

Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse. Diese Bauweise trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Darüber hinaus lässt sie flexible Grundrisse und die Anpassung der Häuser an sich verändernde Lebenssituationen zu. So kann z.B. ein großzügiger, familiengerechter Grundriss später in zwei gleichwertige Wohneinheiten, von denen die im Erdgeschoss barrierefrei ist, umgestaltet werden.

- **Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO**

Für die Gebäude werden maximale Wand- und Firsthöhen festgesetzt, die eine zweigeschossige Bebauung ermöglichen. Dadurch sind flexible Bauweisen und Grundrisse möglich. Die maximale Wandhöhe mit 6,50 m und die maximale Firsthöhe mit 10,50 m lassen die Bebauung am Ortsrand nicht zu massiv erscheinen.

#### **Weitere planungsrechtliche Festsetzungen im Plan- und Textteil:**

- **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

Die offene Bauweise ist zugunsten einer aufgelockerten Baustruktur festgesetzt. Aufgrund der meist ausreichend großen Grundstücke sind sowohl Einzel- wie auch Doppelhäuser zulässig.

- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit zwei durchgehenden Baufenster so definiert, dass bei der Parzellierung der Baugrundstücke flexibel auf Nutzungsanforderungen reagiert werden kann. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zu. B. Balkone sind zulässig, weil sie städtebaulich kaum in Erscheinung treten.

- **Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Die Gebäude weisen eine Südwest- oder Südost-Orientierung auf. Dadurch ergibt sich eine städtebaulich erwünschte Gruppierung, in der die Häuser Bezug zueinander nehmen. Diese Ausrichtung ermöglicht gleichzeitig die Passiv-Bauweise mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand.

- **Höhenlage der Gebäude gem. § 18 (1) BauNVO**

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) ist für jedes Baufenster in m ü. NN festgesetzt und entspricht ca. 0,50 m über der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße. Diese Höhenlage ist für jedes Gebäude in Höhenschnitten dargestellt, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt sind.



Höhenschnitt

- **Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Die Zahl der Wohneinheiten ist auf zwei je Einzelhaus bzw. eine je Doppelhaushälfte begrenzt, um eine ortsuntypische Verdichtung zu vermeiden, die insbesondere am Ortsrand städtebaulich nicht vertretbar wäre. Die Zahl der Wohneinheiten hat zudem Auswirkungen auf die erforderliche Anzahl der Stellplätze und damit die Freiraumstruktur im Plangebiet.

- **Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

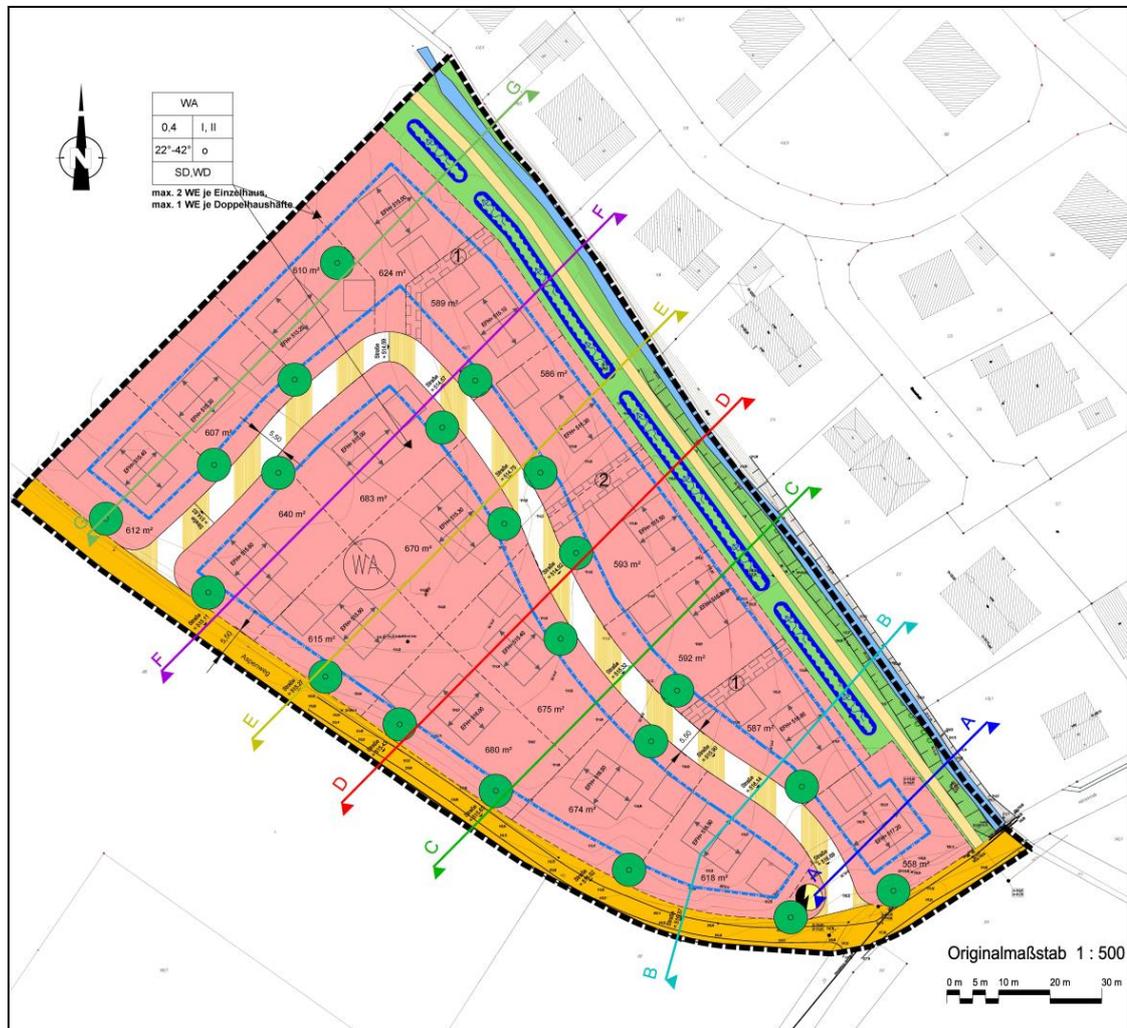
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist der Aspenweg als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die künftige Ausbaubreite beträgt 5,50 m. Für die neue, ebenfalls bis zu 5,50 m breite Erschließungsstraße ist als Zweckbestimmung 'Anliegerstraße' festgesetzt. Entlang der Mahlspürer Aach verläuft ein 2 m breiter öffentlicher Fußweg.

- **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Im Bereich der nordöstlichen Bauzeile sind entlang von drei Grundstücksgrenzen Leitungsrechte für die Verlegung des Regenwasserkanals ausgewiesen, der innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verläuft und von dort über die privaten Baugrundstücke zu den entlang der Mahlspürer Aach angeordneten Retentionsmulden führt. Das mittlere Leitungsrecht dient gleichzeitig der Verlegung des Schmutzwasserkanals zum nordöstlich verlaufenden Verbandssammler.

- **Anpflanzen von Bäumen gem.§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Entlang des Aspenweges und der neuen Erschließungsstraße sind Standorte für Bäume dargestellt. Sie stellen einen Vorschlag dar und dienen der Gliederung des Siedlungs- und Straßenbildes. Gleichzeitig bilden sie neue Brut- und Nahrungshabitate und tragen zur Regulierung des Kleinklimas und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

### Örtliche Bauvorschriften

werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren festgesetzt, um ein entsprechendes Siedlungsbild zu gewährleisten. Sie lassen eine zeitgemäße Architektur zu, die sich jedoch in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügt und betreffen insbesondere die

### Fassaden- und Wandgestaltung

Glänzende Materialien sind mit Rücksicht auf das Ortsbild und nachbarschaftliche Belange ausgeschlossen.

### **Dachgestaltung**

Mit Rücksicht auf das gewachsene Siedlungsbild werden die zulässigen Dachformen auf Sattel- und Walmdächer beschränkt. Pult- und Flachdächer würden sich nicht in die vorhandene Struktur einfügen. Diese Bauvorschrift trägt insbesondere zur 'Außenwirkung' des Bauquartiers bei, da mit zunehmender Entfernung die Dachlandschaft zum wesentlichen prägenden Element des Siedlungsbildes wird. Deshalb sind auch die zulässigen Gauben in ihrer Länge beschränkt und müssen einen Mindestabstand zum First aufweisen.

Für die Dacheindeckung sind glasierte Ziegel unzulässig, da sich derartige Materialien nicht in die gewachsene Dachlandschaft der Ortslage einfügen und das Siedlungsbild beeinträchtigen könnten.

Um ein unverträgliches 'Nebeneinander' unterschiedlicher Formen zu vermeiden, müssen Doppelhäuser eine einheitliche Firstrichtung und Dachneigung aufweisen.

### **Gestaltung der Freiflächen**

mit Aussagen zur Materialverwendung zur Begrenzung der Flächenversiegelung zugunsten des reduzierten Niederschlagswasser-Abflusses und des Grundwasserhaushaltes. Die Höhe von Einfriedungen ist auf 1,20 m begrenzt, um ein zu massives 'Abschotten' der einzelnen Grundstücke zu vermeiden und die Hausgärten als Bestandteil des Siedlungs- und Straßenbildes erlebbar zu machen.

### **Stellplätze**

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten die Pflicht zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze. Je Wohneinheit müssen zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Die Lebensrealität zeigt, dass Familien im ländlichen Raum fast immer zwei Fahrzeuge benutzen, zumal das ÖPNV-Angebot, trotz vieler Verbesserungen, nicht für alle Lebens- und Arbeitssituationen passt. Die Erschließungsstraßen im Umfeld des Plangebietes sind nicht so ausgebaut, dass Fahrzeuge ohne Probleme im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden können. Andere Abstellmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung gibt es nicht.

#### **6.1. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die Erweiterung des örtlichen Kanal- und Leitungsnetzes.

#### **6.2. Regenwasserbewirtschaftung**

Die vom Ingenieurbüro Güthler, Waldshut-Tiengen, erarbeitete Konzeption sieht die Verlegung eines Regenwasserkanals innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vor. Er mündet in entsprechend dimensionierte Rückhaltemulden, die entlang der Mahlspürer Aach angeordnet sind. Das anfallende Niederschlagswasser ist zunächst auf den Baugrundstücken zurückzuhalten, wobei die Notüberläufe an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

## **7.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten**

### **• Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die vorliegende Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG.

Die Beurteilung der möglichen Eingriffe auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

### **• Landschaftsbild**

Der Ortsrand verschiebt sich nach Südwesten. Durch die vorgesehene aufgelockerte Bebauung und die Begrenzung der Bauhöhen fügt sich die Neubebauung in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Vorhandene Sichtbeziehungen werden nicht eingeschränkt. Durch die Einhaltung entsprechender Abstände zum Gewässer ist die Mahlspürer Aach künftig als naturnahes Fließgewässer erlebbar.

### **• Boden**

Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die Überbauung und die damit verbundene Befestigung / Versiegelung von Flächen. Bei den vorhandenen Böden handelt es sich um braunen Auenboden - Auengley und Auengley. Der anstehende Oberboden ist stark humos bis mittel humos.

Die Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen stellen sich wie folgt dar:

Standort für die natürliche Vegetation = die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht,

natürliche Bodenfruchtbarkeit = mittel bis hoch (2,5),

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf = mittel bis hoch (2,5),

Filter und Puffer für Schadstoffe = hoch (3,0).

Auch mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,40 bleibt ein erheblicher Teil des Plangebietes unbebaut / unversiegelt. Auf diesen Flächen werden daher Bodenfunktionen weiter wahrgenommen.

### **• Flora / Fauna**

#### **Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen**

Geschützte Biotope bzw. Biotopstrukturen sind von der Planung nicht berührt.

Das Plangebiet wird überwiegend extensiv als Grünland / Wiese genutzt. Die Wiesenflächen weisen eine relativ hohe Artenvielfalt auf. Von Bedeutung sind einzelne Obsthochstämme entlang des Aspenweges (teilweise abgängig) und der Baumbestand im Bereich des Hausgartens im Nordosten des Plangebietes. Die Planung führt zum Verlust der Wiesenflächen und der Obstgehölze. Erhaltungsgebote sind nicht realistisch, zumal die Obstgehölze teilweise abgängig sind. Gleichzeitig sind jedoch Pflanzgebote für 20 Laubbäume festgesetzt.

#### **Tiere / Geschützte Arten**

In den Frühjahrs- / Sommermonaten 2018 wurden allgemein verbreitete Singvogelarten festgestellt. Im vorhandenen Baumbestand sind Höhlenbrüter nicht auszuschließen. Für Fledermäuse ist insbesondere der dichte Gehölzbestand im Bereich des nordöstlich gelegenen Hausgartens potentiell von Interesse. Wiesenflächen und der Gehölzbestand

stellen potentielle Brut- und Nahrungshabitate, insbesondere für Vögel und Insekten, partiell auch für Fledermäuse dar.

Das Umfeld des Plangebietes ist von ausgedehnten Offenland-Strukturen mit Wiesen, Streuobstbeständen sowie einem südlich gelegenen Waldgebiet geprägt. Diese Strukturen nehmen wegfallende Funktionen des Plangebietes wahr, gleichzeitig entsteht mit den künftigen privaten Grünflächen, den Baumpflanzungen und dem deutlich vergrößerten Gewässerrandstreifen entlang der Mahlspürer Aach ein differenziertes Mosaik an Lebensräumen.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten, wenn die erforderlichen Fäll- und Rodearbeiten außerhalb der Ausschlusszeiten gem. § 39 (5) BNatSchG durchgeführt werden. Zum Schutz der Insektenwelt sind Außenbeleuchtungseinrichtungen mit sog. insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten und so anzuordnen, dass sie eine möglichst geringe Lichtpunkthöhe aufweisen und nicht in die Richtung der Mahlspürer Aach abstrahlen.

### **Biotopverbund**

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb einer im Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund' ausgewiesenen Kernfläche und eines Kernraums für mittlere Standorte. Diese verlaufen großflächig in West-Ost-Richtung. Das Plangebiet greift am Rand in diese Bereiche ein, reduziert sie jedoch nur unwesentlich. Die großräumigen Bezüge bleiben erhalten.



Auszug aus dem Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund' (Quelle LUBW)

• **Klima / Luft**

Das Plangebiet hat mit seinen Wiesenflächen und dem Vegetationsbestand eine siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion und dient als Kaltluftentstehungsgebiet. Potenziell beeinträchtigt die zusätzliche Bebauung und Versiegelung die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit.

Die Abstandsflächen entlang der Mahlspürer Aach und die entstehenden Hausgärten nehmen als Grünflächen weiterhin Funktionen für das Kleinklima sowie als Filter für Staub und Schadstoffe wahr.

• **Wasser**

Die Mahlspürer Aach verläuft entlang der nordöstlichen Abgrenzung des Plangebietes. Hausgärten mit größtenteils standortfremder Bepflanzung und Wiesenflächen reichen teilweise bis unmittelbar an das Bachbett, das dadurch eingeengt wird. Die deutlich vergrößerten Abstandsflächen verbessern diese Situation und werten das Gewässer auf.

Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potentiell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser - Neubildung. Durch den Anteil nicht befestigter Flächen (private Grünflächen) und das festgesetzte Regenwasserbewirtschaftungskonzept sind wesentliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes nicht zu erwarten.

• **Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Als Sachgüter sind die landwirtschaftlichen Flächen, sowie der Spiel- und Bolzplatz zu werten. Der Verlust der Wiesenflächen ist nicht ausgleichbar, die relativ kleine Fläche stellt jedoch keine Existenzbedrohung für landwirtschaftliche Betriebe dar. Der Spiel- und Bolzplatz kann verlegt werden.

• **Mensch / Naherholung**

Der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft wird durch die Planung nicht bzw. nur unwesentlich beeinträchtigt. Wegebeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Die Mahlspürer Aach wird durch die vergrößerten Abstandsflächen künftig wieder als naturnahes Gewässer erlebbar.

Es werden familiengerechte Baugrundstücke in attraktiver Lage ausgewiesen.

**Fazit**

Die zusammenfassende Bewertung ergibt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich, zur Minimierung oder zur Vermeidung potentieller Eingriffe fachgerecht umgesetzt werden. Hierzu zählen

- die Anlage eines Gewässerrandstreifens entlang der Mahlspürer Aach,
- die Anlage der nicht überbauten Flächen als private Grünflächen / Hausgärten,
- Pflanzgebote für Bäume,
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung,

- die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungskörper für Außenbeleuchtungseinrichtungen,
- die Einhaltung der Ausschlusszeiten für Fäll- und Rodearbeiten,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Oberflächenbefestigung.

## 8. Flächenbilanz

Im Plangebiet sind ausgewiesen:

Allgemeines Wohngebiet	11.259 m <sup>2</sup> = 71 %
Öffentliche Grünflächen / Bachau der Mahlspürer Aach einschl. Fußweg	2.166 m <sup>2</sup> = 14 %
Öffentliche Verkehrsflächen / Aspenweg	1.253 m <sup>2</sup> = 8 %
<u>Öffentliche Verkehrsflächen / neue Erschließungsstraße</u>	<u>1.172 m<sup>2</sup> = 7 %</u>
gesamt	15.850 m <sup>2</sup> = 100 %

Stockach, den.21.03.2019