



## Sitzungsvorlage - öffentlich -

### **Bebauungsplan "Breite" Aufstellung nach § 13b BauGB und der örtlichen Bauvorschriften „Breite,, nach § 74 LBO in getrennter Satzung – Abwägungsbeschluss zur Offenlage und Beschluss zur erneuten Beteiligung nach § 4a Abs.3 BauGB**

Ortsbauamt  
Aktenzeichen:

Vorlage Nr. SV/090/2022

#### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>	<b>Status</b>	<b>Beratung</b>
Gemeinderat	14.06.2022	öffentlich	Entscheidung

#### **Letzter Gemeinderatsbeschluss zu diesem Tagesordnungspunkt:**

Beschluss zur Abwägung über Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung, erneuter Aufstellungsbeschluss nach § 13b (neu) BauGB und Beschluss zur Durchführung der Offenlage

#### **Externe Sitzungsteilnehmer / Referenten:**

Andreas Wieser vom Planungsbüro Wieser

#### **Beteiligte Institutionen / Einrichtungen / Körperschaften:**

Landratsamt Konstanz

#### **Befangenheit: -**

#### **Veröffentlichung: JA**

#### **Haushaltsstelle:**

5110.0000, 4431.0300

#### **Haushaltssituation:**

Allgemeine Planungsmittel im Haushalt 120.000,00 €.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Dem Abwägungsvorschlag gemäß **Anlage 1** zu den im Rahmen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB,

sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf „Breite“ und der entsprechend überarbeiteten Entwurfsplanung wird zugestimmt.

2. Die Durchführung der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs.3 BauGB des Bebauungsplanentwurfs „Breite“ auf Grundlage der überarbeiteten Entwurfsplanung nach **Anlage 2** mit den weiteren **Anlagen 3 bis 9** wird beschlossen.
3. Die Verwaltung beauftragt die öffentliche Bekanntmachung und die erneute Offenlage durchzuführen und die Ergebnisse hieraus dem Gemeinderat vorzulegen.

**Anlagen: 1-** Abwägungsprotokoll des Büros Wieser zur Beteiligung vom 28.06.2022, **2 a bis d-** Entwurf Rechtsplan, bauplanungsrechtlichen Festsetzung, örtlichen Bauvorschriften und Begründung des Büros Wieser vom 28.06.2022, **3-** Gutachtliche Stellungnahme Schallimmissionsschutz-Geräuschprognose des Büros Körner vom 03.06.2022, **4-** Prognose der Geruchsmissionen des Büros IMA vom 26.10.2021, **5-** Baugrund-Voruntersuchung von Herrn Dr. Björn Bahrig vom 18.12.2019, **6 a bis b-** Artenschutzrechtliche Einschätzung von Herr Nowotne des Büros Seeconcept vom 22.05.2022 mit dem Formblatt zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Grünspecht vom 22.05.2022, **7 a bis d-** Bestandserhebung „Fledermäuse“ und Abschätzung der Auswirkung auf die Betroffenheit der heimischen Fledermausfauna mit 3 Formblättern zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu verschiedenen Fledermausarten von Herrn Heck vom 16.05.2022, **8-** Mähwiesen-Fachgutachten mit Artenliste des Büros Ökologie Anne Straub vom 20.05.2022, **9-** Fachliche Bewertung Streuobstbestand des Büros Anne Straub vom 19.05.2022  
**Aufgrund der Vielzahl und Größe der Unterlagen werden die genannten Anlagen 1 bis 9 ausschließlich auf dem Sitzungsportal der Gemeinde zur Gemeinderatssitzung am 28.06.2022 zum Download zur Verfügung gestellt. Auf einen gesonderten Ausdruck der Anlagen wird verzichtet.**

### **Sachverhalt**

Der Gemeinderat hat in der Gemeinderatssitzung am 19.10.2021 den erneuten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplangebiet „Breite“ in Kaltbrunn gefasst und am 22.10.2021 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Allensbach öffentlich bekannt gemacht.

In gleicher Sitzung wurde über die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung, welche im Zeitraum vom 08.03.2021 bis 12.04.2021 durchgeführt wurde, abgewogen und in gleicher Sitzung Beschluss zur Durchführung der Offenlage gefasst.

Die Offenlage erfolgte dann nach Bekanntmachung im Zeitraum vom 08.11.2021 bis 13.12.2021.

**Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung durch das hiermit beauftragte Büro Reckmann wurde festgestellt, dass aufgrund einer Bodensenke im westlichen Teil des Plangebiets die Entwässerungsplanung dringend angepasst werden sollte. Diese macht hier im Folgenden auch eine Anpassung der Baugrenzen und des Grundstückszuschnitts im westlichen Bereich des Plangebiets erforderlich.**

**Weiter musste aus artenschutzrechtlichen Gründen Anpassungen bei den Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen CEF-Maßnahmen vorgenommen werden.**

**Auch wurde die bisherige Bewertung des Streuobstbestands und dessen Ausgleich fortgeführt und anstatt einer bislang geplanten Ausgleichspflanzung eine Obstbaumverpflanzung vorgesehen.**

**Hierzu soll nun mit den entsprechend angepassten Planunterlagen eine erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.**

Das Plangebiet zur Ausweisung des Wohngebiets befindet sich im südwestlichen Radbereich von Kaltbrunn und nördlich der Wiesenstraße.

Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Grünland, Weide). Im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 543 und 544 befindet sich hier eine FHH-Mähwiese. Im westlichen Randbereich der Fläche ist auf den Grundstücken Flst.Nrn. 544, 560/1 und in Teilen 543 zudem ein Streuobstbaumbestand vorhanden.

Die Aufstellung des Plangebiets erfolgt im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b (neu) BauGB.

Herr Architekt Wieser vom gleichnamigen Planungsbüro wurde von der Gemeinde mit der Planung beauftragt. Nach Vorberatung im Technischen Ausschuss wurde in der Gemeinderatssitzung vom 21.07.2020 ein Planungsentwurf des Büros Wieser ausgewählt und die Verwaltung beauftragt hierzu die Unterlagen für die Offenlage hierzu vorzubereiten.

Weiter wurde das Büro Körner beauftragt eine gutachtliche Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz mit Geräuschimmissionsprognose zu erarbeiten. Die Anforderungen an den Sachallimmissionsschutz werden im gesamten Plangebiet eingehalten. Festsetzungen zum Schallschutz werden nicht erforderlich. Es wird hierzu ergänzend auf **Anlage 3** verwiesen.

Das Büro IMA wurde beauftragt eine Prognose der Geruchimmissionen im Plangebiet zu erarbeiten. Demzufolge liegen die belästigungsrelevanten Immissionskenngröße IGb in den nördlichen, östlichen und südlichen Bereichen des Plangebiets über dem maßgeblichen Immissionswert für Wohngebiete von 10%. Im Rest des Plangebiets wird dieser Wert eingehalten. Aufgrund des angrenzenden Außenbereichs können hier Zwischenwerte bis zu 15% für die Beurteilung angesetzt werden. Hiervon wird in

Abstimmung mit dem Amt für Landwirtschaft beim Landratsamt Konstanz und der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Konstanz auch Gebrauch gemacht. Unter Berücksichtigung des Zwischenwerts von 15% wird die belästigungsrelevante Immissionskenngröße im gesamten Plangebiet eingehalten. Ein entsprechender Hinweis, dass im Plangebiet zeitweise landwirtschaftliche Tiergerüche wahrnehmbar sein werden, wurde aufgenommen. Es wird hierzu ergänzend auf **Anlage 4** verwiesen.

Herr Dr. Bahrig hat im Auftrag der Gemeinde eine Baugrund-Voruntersuchung für das Plangebiet durchgeführt. Es wird hierzu ergänzend auf **Anlage 5** verwiesen.

Im Rahmen des § 13b BauGB bedarf es keines Umweltberichts und insbesondere keines Ausgleichs etwaiger Eingriffe in naturschutzrechtlicher Schutzgüter. Jedoch sind die Eingriffe in naturschutzrechtliche Schutzgüter zu erheben und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Weiter ist neben dem Biotopschutz, § 33 NatschG BW, auch der Artenschutz, § 44 BNatschG, zu beachten. Zudem ist zum 31.07.2020 Paragraph 33a NatschG BW in Kraft getreten, wonach die Umwandlung von Streuobstwiesen von mehr als 1.500m<sup>2</sup> Grundfläche einer naturschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Es wurden verschiedene Büros und Fachgutachter beauftragt die hier relevanten naturschutzfachlichen und naturschutzrechtlichen Themen abzuarbeiten. Diese wurden nun im weiteren Verfahren nun fortgeschrieben. Im Einzelnen sind dies das Büro Seeconcept zur Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Einschätzung mit spezieller artenschutzrechtlichen Prüfung zu Vogelarten (Grünspecht), das Büro Straub zur Erstellung eines FFH-Mähwiesen-Fachgutachtens und einer Ausgleichsplanung für den Streuobstbestand, sowie Herr Heck mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu Fledermäusen.

Durch Herrn Nowotne wurden hinsichtlich des Vorkommens von geschützten Arten (Grünspecht) die Untersuchungen fortgeführt. Mit den verschiedenen Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen (v.a. Erhalt wertgebender Obstgehölze des westlichen Streuobstbestandes, z.B. M1 – M3, Anbringung von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse (M4), Versetzung und Neupflanzung von Gehölzen (z.B. K1 – K7), die zugleich als zeitlich vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) (z.B. M4, K1 – K6, K7) fungieren, so dass von einer ein langfristigen Gewährleistung der ökologischen Funktion (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) des Plangebietes mit der Umgebung für die betroffenen Artengruppen, insbesondere für den Grünspecht, ausgegangen werden kann. Es wird hierzu ergänzend auf **Anlage 6** verwiesen.

Durch Herrn Heck wurden hinsichtlich des Vorkommens von geschützten Arten (Fledermäusen) die Untersuchungen fortgeführt (**Anlage 7a-d**). Durch die nun fortgeschriebenen Maßnahmen werden die im Plangebiet erfolgenden Eingriffe

soweit vermieden und ausgeglichen, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt sind.

Die im Plangebiet vorhandene FFH-Mähwiese mit 2.892m<sup>2</sup> kann mit Schaffung einer entsprechend größeren Ausgleichsfläche mit 3.638m<sup>2</sup> auf Grundstück Flst.Nr. 562 westlich des Plangebiets ausgeglichen werden. Es erfolgt hierauf eine fachgerechte Saatgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche. Die Entwicklung der Mähwiese auf der Ersatzfläche muss durch Monitoring begleitet werden. Es wird hierzu ergänzend auf **Anlage 8** verwiesen.

Die im Plangebiet vorhandene Streuobstwiese kann durch Verpflanzung des Bestands auf die westlich gelegenen Grundstücke und ergänzender Schaffung weiterer Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Mit den vorgesehenen Maßnahmen wird man auch der bisherigen Funktion der bestehenden Obstbaumwiese hinsichtlich des Artenschutzes gerecht. Durch die Obstbaumwiesenverpflanzung und die die fortgeschriebenen CEF-Maßnahmen wird zudem ein Eingriff in den Biotopverbund vermieden bzw. ausgeglichen. Die Entwicklung der Obstbaumwiesen auf der Ersatzfläche muss durch Monitoring begleitet werden. Es wird hierzu ergänzend auf **Anlage 9** sowie auf die fortgeschriebenen Aussagen zu den speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen zum Grünspecht und zu den Fledermäusen hingewiesen.