

GEMEINDE ALLENSBACH

BEBAUUNGSPLAN  
ZUR EINBEZIEHUNG VON AUSSENBEREICHESFLÄCHEN  
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13 B BAUGB

## **BREITE**

GEMARKUNG KALTBRUNN

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

INHALT

A.	GRUNDLAGEN	2
B.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
C.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	19
D.	HINWEISE	20

## A. GRUNDLAGEN

### 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m.W.v. 13.03.2020

Naturschutzgesetz (Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233) m.W.v. 31.12.2020

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.06.2021 (BGBl. I S. 1295) m.W.v. 09.06.2021

Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873) m.W.v. 15.12.2020

Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021

## 2. GELTUNGSBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB

Der Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (Rechtsplan) mit Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) festgelegt. (Planzeichen 15.13 Planzeichenverordnung) und umfasst die Flurstücke Nrn.:

309/2 Teil, 540/1, 541 Teil, 542/1, 542 Teil, 543, 544, 545/2, 556 Teil, 557/1, 560/1, 561 Teil

## B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.
- 1.3. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind nicht zulässig.

Hinweis:

Gemäß § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in Räumen im Gebäude zulässig.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - die Grundflächenzahl (GRZ),
  - die Höhe der baulichen Anlagen (HF),
  - die Zahl der Vollgeschosse.

Dazu sind die nachfolgenden Festsetzungen und die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Planteiles maßgebend.

- 2.2. Grundflächenzahl  
§ 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf betragen: 0,40

Hinweis: Die Ermittlung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen dürfen die Grundfläche um bis zu 50 % überschreiten.

Hinweis: Terrassen und Balkone sind auf die Grundfläche anzurechnen.

2.3. Zahl der Vollgeschosse  
§ 20 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 LBO

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt mit:

max. 2 Vollgeschossen.

2.4. Höhe der baulichen Anlagen  
§ 18 BauNVO

Die zur Festsetzung baulicher Anlagen verwendeten Maße und Bezugspunkte werden festgesetzt durch:

- Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
- Wandhöhe (WH)
- Firsthöhe (FH)

Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen.

2.5. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dient als Bezugshöhe zur Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen. Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss. Sie ist für das jeweils vorgesehene Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung bezogen auf das Deutsche Haupthöhennetz (DHHN2016) in „m ü. NN“ bestimmt.

Abweichungen der Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss nach oben sind zulässig, wobei sich die maximale zulässigen Wand- und Firsthöhe auf die im Rechtsplan festgelegte EFH beziehen.

Abweichungen der Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss nach unten sind ebenfalls zulässig, wobei sich in diesem Fall die Wand- und Firsthöhen auf die endgültig ausgeführte Rohfußbodenhöhe beziehen.

Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Es wird empfohlen, Kellergeschosse hochwassersicher und aufgrund möglicher unterirdischer Wasserströme wasserdicht auszuführen.

2.6. Wandhöhe (WH)

Die Wandhöhe wird gemessen ab der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhen):

- Bei Sattel- und Pultdächern bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche.
- Bei Flachdächern Im Allgemeinen Wohngebiet WA2+ WA3+ WA4+ WA5 bis zur Oberkante der Brüstung im Attikageschoss.

Sie ist festgelegt mit (WH):

im Allgemeinen Wohngebiet WA1: bis zu 6,25 m  
im Allgemeinen Wohngebiet WA2+ WA3+ WA4+ WA5: bis zu 7,00 m

## 2.7. Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe wird gemessen ab der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhen):

- bis zum First der Dachoberfläche (HFS) bei Satteldächern (beidseitig geneigte Dächer mit Dachneigungen  $DN \geq 25^\circ$  siehe Örtliche Bauvorschriften)
- bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche (HFP) bei Pultdächern (einseitig geneigte Dächer mit Dachneigung  $DN \geq 15^\circ$  siehe Örtliche Bauvorschriften)
- bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche (HFFD) oder gegebenenfalls der Oberkante Attika bei Flachdächern und allen anderen geneigten Dächern bis  $5^\circ$  Dachneigung (siehe Örtliche Bauvorschriften)

Sie ist wie folgt festgelegt:

Für Satteldächer mit (FHS):

im Allgemeinen Wohngebiet WA1: bis zu 8,40 m  
im Allgemeinen Wohngebiet WA2: bis zu 9,75 m  
im Allgemeinen Wohngebiet WA3+ WA4: bis zu 11,00 m  
im Allgemeinen Wohngebiet WA5: bis zu 11,75 m

Für Pultdächer mit (FHP):

im Allgemeinen Wohngebiet WA1: bis zu 7,50 m

Für Flachdächer mit (FHFD):

im Allgemeinen Wohngebiet WA1: bis zu 6,50 m  
im Allgemeinen Wohngebiet WA2: bis zu 9,00 m  
im Allgemeinen Wohngebiet WA3+ WA4: bis zu 9,00 m  
im Allgemeinen Wohngebiet WA5: bis zu 9,00 m

Höhenversetzte, gegenläufige Pultdächer werden bei der Höhenfestsetzung wie Satteldächer behandelt.

Bei Flachdachgebäude dürfen aufgeständerte Anlagen zur Energiegewinnung die Flachdachfirsthöhe (FHFD) um max. 50 cm überschreiten.

Hinweis: Entsprechend den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften werden Dächer mit Dachneigungen unter  $5^\circ$  wie Flachdächer behandelt und sind zu begrünen.

### 3. BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
i.V.m. § 22 BauNVO

im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2, WA5

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Einschränkung, dass entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen nur Einzelhäuser zulässig sind.

im Allgemeinen Wohngebiet WA4:

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Einschränkung, dass entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen nur Doppelhäuser zulässig sind.

im Allgemeinen Wohngebiet WA3:

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Einschränkung, dass entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen nur Hausgruppen zulässig sind.

### 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

Entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Balkone, mit dem Gebäude verbundenen Terrassen und untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen die Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten dürfen.

Hinweis: Dabei sind immer die Regelungen der Landesbauordnung zu Nachbargrundstücken/Nachbargebäuden und zu den Abstandsflächen vorrangig zu beachten.

### 5. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1+ WA 5 ist die zulässige Stellung der baulichen Anlagen im Plan durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt. Bei Satteldächern wird die Richtung durch die Firstlinie bestimmt, bei Flachdächern und Zeldächern durch die Außenwände des Gebäudes.

### 6. ANZAHL VON WOHNEINHEITEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Zahl der Wohneinheiten wird begrenzt auf:

1 Einheit je 200 m<sup>2</sup> Baulandfläche.

## 7. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 7.1. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, sind in Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind oder in Flächen mit Leitungsrechten nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fußwege und Treppen im Rahmen der Gartenanlagen.

Hinweis: Die Regelungen zum Abstand von öffentlichen Grundstücken entsprechend der Örtlichen Bauvorschriften sind zu beachten.

- 7.2. PKW-Garagen, Carports und Stellplätze

In der Planzeichnung werden bevorzugte mögliche Standorte vorgeschlagen.

Allgemeines Wohngebiet WA1+WA2+WA3+ WA5

PKW-Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Allgemeines Wohngebiet WA4

PKW-Garagen sind in das Gebäude zu integrieren. Carports und Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Allgemein:

Vor der Einfahrtsseite von Garagen ist ein sogenannter „Stauraum“ von mind. 5,50 m Tiefe anzulegen. Allseitige offene Stellplatzüberdachungen, sogenannte Carports (CA) können auch ohne Stauraum ausgeführt werden. Sie müssen jedoch gemäß den Örtlichen Bauvorschriften einen Mindestabstand zur Straße einhalten. Sofern diese mit seitlichen Wänden ausgestattet werden sind sie wie Garagen zu behandeln.

Hinweise:

Eine Befreiung von der Stauraumverpflichtung durch Einbau von elektrischen Torantrieben kann nicht erteilt werden, da damit beim Rückwärtsausfahren trotzdem keine ausreichende Sicht in den Verkehrsraum gewährleistet werden kann.

Stützmauern und Einfriedungen dürfen die Sicht beim Ausfahren in den Öffentlichen Raum nicht einschränken (siehe Örtliche Bauvorschriften)

Gemäß der Örtlichen Bauvorschriften darf der Stauraum zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

## 8. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtfelder

Sowohl bei der äußeren Verkehrsanbindung, als auch bei der inneren Verkehrserschließung sind die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien

Rast06 einzuhalten. Des Weiteren sind auch die Grundstückszu- und ausfahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind.

## 8. EIN- / AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Angrenzende Feldwege und außerhalb des Geltungsbereichs liegende Straßen dürfen nicht zur Erschließung des Baulandes genutzt werden.

Zur Sicherung der öffentlichen Grünflächen an den Erschließungsstraßen sowie von erhaltenswerten Bäumen (PFB) sind in der Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt mit Planzeichen 6.4 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) festgesetzt.

## 9. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Aufschüttung und Abgrabungen zur Anpassung an den Straßenkörper sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden. Die Anschlussflächen der privaten Grundstücke sollen höhenmäßig an die Verkehrsflächen durch entsprechende weiche Modellierung des Geländes, angepasst werden.

## 10. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zur Stromversorgung sind Versorgungsflächen für die Trafostation / Verteilung ausgewiesen. Da das bestehende Gebäude möglicherweise nicht genehmigungsfrei ist, wurde eine entsprechende Grundstücksfläche ausgewiesen, die zur Einhaltung der Grundflächenzahl notwendig ist.

Sofern entlang des Grundstücks kein Gehweg vorhanden ist, muss eine Aufstellfläche auf einem privaten Grundstück für die Bereitstellung der Müllgefäße am Abholtag ausgewiesen werden.

Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungsführung zu dulden. Die Standorte der Straßenbeleuchtung insbesondere auf privaten Grundstücken sind bei der Außenanlagenplanung und bei der Anlage der Grundstückszufahrten zu berücksichtigen.

## 11. FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Für die Errichtung von Ladesäulen für E-Autos, Automaten für Car-Sharing, wahlweise Stellplätze für stationsunabhängige Free-floating-Angebote oder Fahrradständer für E-Bikes oder ähnliches wurden eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen auf der die notwendigen baulichen Anlagen und Stellplätze zulässig sind.



Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist die Errichtung von Wertstoffcontainern zulässig. Der Eintrag dieser erweiterten Zweckbestimmung erfolgt mit dem Zeichen Abfall gem. Ziffer 7 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90).

## 12. FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sind Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgung im Plan eingetragen. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die Verlegung und Unterhaltung der Leitungen und der damit verbundenen Einrichtungen zu dulden.

Hinweis: Die Leitungsrechte werden im Rahmen der Grundstücksbildung bereits durch die Gemeinde in das Grundbuch eingetragen.

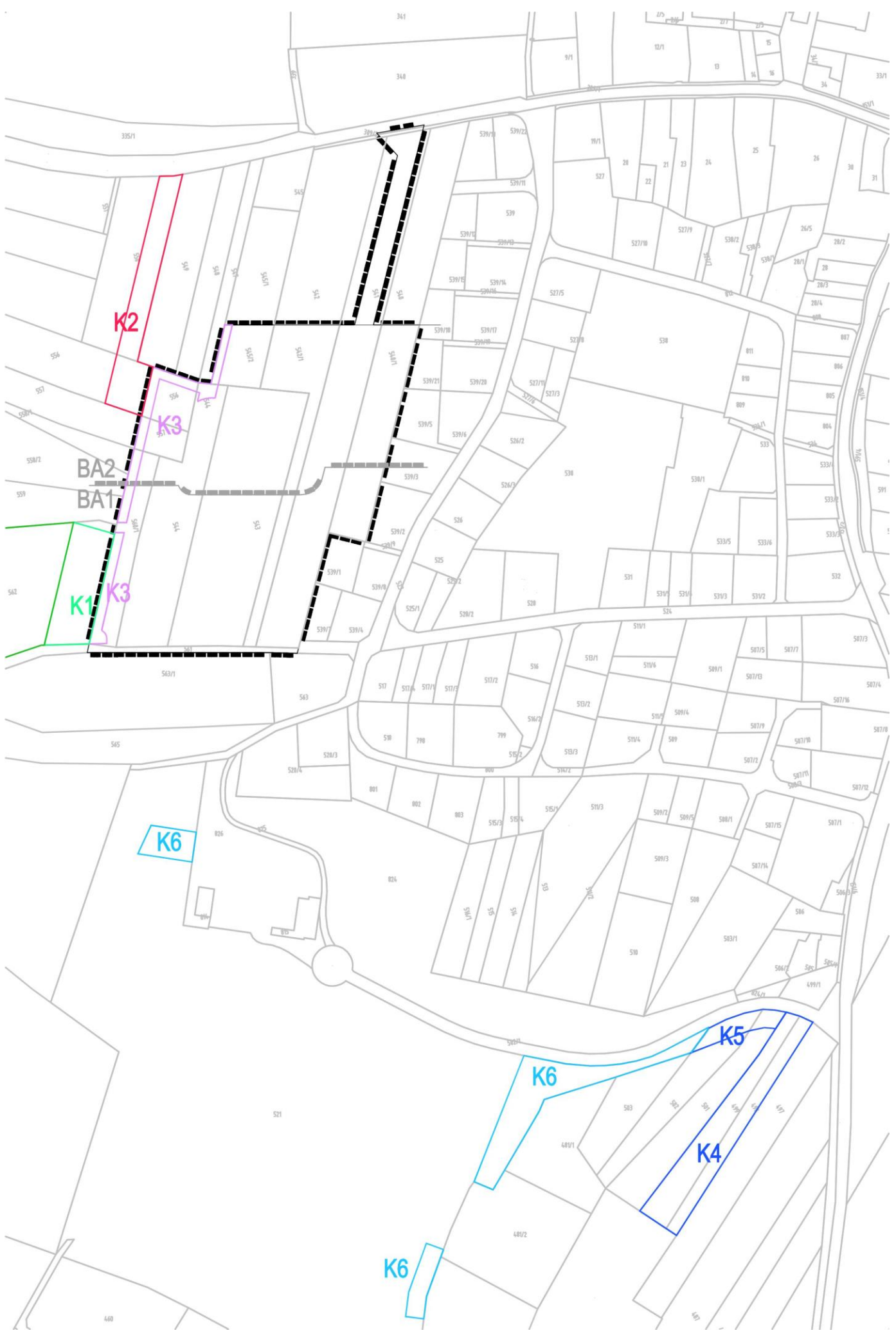
Bereiche mit Leitungsrechten sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken freizuhalten. Anderweitige als die Hausgartennutzung sind nur nach Prüfung und Zustimmung durch das Versorgungsunternehmen bzw. den Leitungsträger zulässig.

## 13. MASSNAHMEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES BEI STARKREGENEREIGNISSEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB

Durch die Hanglage können aus dem nördlichen Bereich wild abfließende Oberflächenwässer auftreten. Alle baulichen Anlagen sind mit entsprechenden Maßnahmen (Bodensenken, Bodenschwellen, Aufkantung von Kellerlichtschächten und Kellertreppen usw.) zu sichern. Die freie Ableitung von unterirdischen Schichtwässern muss trotz Bebauung weiterhin sichergestellt werden. Drainagen dürfen gemäß der kommunalen Abwassersatzung nicht an die kommunalen Entwässerungssysteme angeschlossen werden, sondern deren Wasser muss wieder dem Untergrund zugeführt werden. Insbesondere aufgrund des Hangs und möglicher wasserführender Schichten ist besonderes Augenmerk auf die Böschungsbildung und gegebenenfalls die Wasserhaltung von Baugruben zu legen.

Am Nordrand des Plangebiets wird zur Ableitung von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen aus den angrenzenden Flächen ein Graben angelegt, der anfallendes Regenwasser schadlos in die Freie Landschaft ableitet.



## 14. MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m, § 44 Abs. 5 BNatSchG

Um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und die Artenvielfalt sicherzustellen, werden nachfolgenden Maßnahmen vorgesehen die teilweise als CEF - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vor dem Eingriff zu entwickeln sind.

### **Vermeidungsmaßnahme V1:** Verpflanzung anstatt Rodung

Es ist vorgesehen, die Obstbäume, die nicht an Ort und Stelle erhalten werden können, zu verpflanzen und in engem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu erhalten. Die Pflanzung ist direkt angrenzend an das Plangebiet vorgesehen (siehe Ausgleichsmaßnahme von Streuobstwiesen K1 und K2). Es werden voraussichtlich 20 Bäume verpflanzt. Die Verpflanzung wird von einem fachlich fundierten Betrieb, der auf Verpflanzungen dieser Art spezialisiert ist, durchgeführt.

Durch die Verpflanzung wird erreicht, dass die Entwicklungszeit (=time-lag), bis der neue Streuobstbestand seine Funktion hinsichtlich Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt und die Artenvielfalt erfüllt, wegfällt oder zumindest sehr stark verkürzt wird. Im Gegensatz zu einer Neupflanzung, deren Leistungsfähigkeit erst nach durchschnittlich 25-30 Jahren eintritt, wenn geeignete Strukturen (Totholz, Asthöhlen etc.) entwickelt sind, wird bei einer Verpflanzung von durchschnittlich 25 Jahren alten Obstbäumen diese Funktion bereits in wenigen Jahren vorhanden sein, sobald sich die Krone wieder erholt hat. Sollten Bäume durch die Verpflanzung abgängig sein, werden diese erhalten (Totholzstrukturen) und durch Neupflanzungen (2:1 zwei neue Bäume für einen abgängigen Baum) ergänzt.

Um das Angebot an Nisthöhlen für Singvogelarten zu verbessern, werden Nistkästen (M4) aufgehängt. Für die Funktion z.B. als Leitstruktur für Fledermäuse ist eine entsprechende Kronenhöhe (mind. 3-4 m) essentiell. Durch die Verpflanzung der Bäume im engen räumlichen Zusammenhang bleibt die Funktion als Leitstruktur für Fledermäuse erhalten.

### **Minimierungsmaßnahme M1:** Erhalt wertgebender Obstbäume auf Flst. 543, 544 und 545/1

Die Obstbäume mit der Bezeichnung PFB 2 und PFB 8 – 10 werden erhalten und der Erhalt in der Satzung gesichert. Diese Bäume wurden in der Artenschutzrechtlichen Einschätzung vom 02.10.2018 geändert am 22.05.2022 des Büros für Landschafts- und Umweltplanung SeeConcept als hochwertige Habitatbäume eingestuft. Durch den Erhalt wird das Angebot an Bruthöhlen und Habitatstrukturen langfristig gesichert. Während der Baumaßnahmen sind diese Bäume einschließlich des Wurzeltellers durch einen Bauzaun zu sichern. Ein Befahren mit schweren Baumaschinen ist in diesem Bereich nicht zulässig.

### **Minimierungsmaßnahme M2:** Erhalt der westlichen Obstbaumreihe auf Flst. 560/1 und des Nussbaumes auf Flst. 562

Die vier Obstbäume mit der Bezeichnung PFB 1 und PFB 3 - 7 werden erhalten und der Erhalt wird in der Satzung gesichert. Durch den Erhalt in Verbindung mit den Ergänzungspflanzungen bleibt die Funktion als Leitstruktur erhalten und der Eingriff in das Teil-Jagdgebiet der Fledermäuse wird minimiert. Der außerhalb des Geltungsbereichs liegende Nussbaum, der in der Artenschutzrechtlichen Einschätzung vom 02.10.2018

geändert am 22.05.2022 des Büros für Landschafts- und Umweltplanung SeeConcept als hochwertiger Habitatbaum eingestuft wurde, muss erhalten werden.

Hinweis: Entsprechend Ziffer 18 der Textlichen Festsetzungen müssen alle mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume einschließlich ihres Wurzeltellers durch Baumschutzzäune während der Baumaßnahmen gesichert werden. Ein Befahren mit schweren Baumaschinen ist in diesem Bereich nicht zulässig.

#### **Minimierungsmaßnahme M3:** Umwandlung der FFH Mähwiese in zwei Abschnitten

Die Erschließung des Plangebiets muss in zwei Bauabschnitten erfolgen, so dass die FFH-Mähwiese im 2. Bauabschnitt zunächst erhalten werden kann, um ein ausreichendes Insektenangebot insbesondere während der Jungenaufzucht der Singvögel zu sichern. Erst nach Entwicklung der Kompensationsmaßnahme K7 kann diese Fläche umgewandelt werden.

Hinweis: Hier wird nur die Durchführung in zwei Abschnitten geregelt.

#### **Minimierungsmaßnahme M4:** Aufhängung von Nistkästen

Von der Erschließung des Plangebietes „Breite“ sind insgesamt 31 Obstbäume betroffen. Davon weisen 13 Bäume Habitatstrukturen auf. Durch die Minimierungsmaßnahmen M1 und M2 können 10 der Bäume erhalten werden, so dass theoretisch 3 hochwertige Obstbäume verloren gehen. Vor Beginn der Entwicklungszeit der Ersatzpflanzung bzw. Verpflanzung, müssen 10 Nisthilfen für Singvogelarten (z.B. Haussperling, Kohlmeise) an den Gehölzen im nahen Umfeld des Plangebiets angebracht werden, idealerweise an den neu gepflanzten oder verpflanzten Bäumen in ausreichender Höhe. Dadurch kann ein Funktionserhalt im räumlichen Zusammenhang gewährleistet werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

##### Vögel:

Die Nistkästen für die Vögel sollten in erster Linie in den Kompensationsflächen K1 (östliche Teilfläche), K2 und K3 aufgehängt werden, da sich hier naturgemäß allenfalls erst in vielen Jahren ein natürliches Höhlenpotential entwickeln wird (M4). Für die meisten Arten kann dadurch ein Funktionserhalt im räumlichen Zusammenhang gewährleistet werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Da der Grünspecht künstliche Ersatzhöhlen nicht oder kaum annimmt, ist deren Anbringung erfahrungsgemäß wirkungslos.

Die Nistkästen sollen für Meisen eine Lochgröße Durchmesser: 2,8 cm, für Kleiber Lochgröße Durchmesser: 3,2 cm, für den Star ein Einflugloch von rd. 4,5 cm und für den Buntspecht 5,0 cm aufweisen. Halbhöhlen für Nischenbrüter (z.B. Grauschnäpper, Rotkehlchen, Zaunkönig, Hausrotschwanz) sind im Zusammenhang mit der guten Erreichbarkeit durch Prädatoren kritisch zu sehen.

##### Fledermäuse:

Der Verlust potenzieller Quartiere (Baumhöhlen) für Fledermäuse ist mind. 1:1,5 auszugleichen: kurzfristig durch ein Angebot von Fledermauskunsthöhlen, mittel- und langfristig durch die Entwicklung höhlenreicher Streuobstbestände. So sollten frühzeitig Nistkästen für die Fledermäuse in erster Linie in den Kompensationsflächen K1 bis K6,

aufgehängt werden. Hierdurch kann die ökologische Funktion, der von dem Eingriff des Vorhabens betroffenen Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Es sind vorzugsweise Holzbetonkästen mit geringem Unterhaltungsaufwand – Kot kann frei herausfallen – einzusetzen. Im Teilgebiet (Flurstück 521) nördlich der Tennisplätze wird eine Kastengruppe von 5 Fledermauskästen für den Entfall potenzieller Quartiere ausgebracht. Die Ausbringung von 5 weiteren Fledermauskästen sollte nach gutachterlicher Einschätzung vor Ort entschieden werden, da nicht alle Bäume, insbesondere auch kleinere Bäume, für die Anbringung geeignet sind.

Mit 10 Fledermauskästen dürfte ein Verlust von potenziellen Quartieren im Plangebiet bzw. den Ausgleichsflächen nach Einschätzung des Gutachters für den Fledermausschutz aber gut ausgeglichen sein, da gegenüber der Erstplanung Bäume verpflanzt und nicht entnommen werden. Ein Teil der Kästen könnte u. U. am Öhmdwiesenbach im bestehenden Baumbestand ausgebracht werden, der Rest an geeigneten Bäumen innerhalb des Plangebietes.

#### **Minimierungsmaßnahme M5: Regelungen zur Außenbeleuchtung**

Zum Schutz der Fledermauspopulation werden in den an die Grünfläche G1 angrenzenden Grundstücken nachfolgende Festsetzungen zur Beleuchtung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs 1. BNatSchG getroffen:

- Beleuchtung nur dort wo unbedingt / zwingend nötig,
- die Beleuchtungsstärke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen,
- Einsatz von ausschließlich insektenfreundlichen Leuchten, wie z. B. Natriumdampflampen mit Beleuchtungsstärkeregelung, schmalbandige Amber oder PC Amber LED, warmweiße LED-Leuchten – niedrige Farbtemperatur 1700 – 2400 K max. 3000 Kelvin und möglichst höherem G-Index (keine / stark reduzierte Strahlung im kurzwelligigen / UV-Bereich < 380nm und im IR-Bereich > 700 nm),
- Lichtpunkt der Leuchte vollständig innerhalb des Leuchtkörpers,
- Abstrahlung nach oben und seitlich vollständig ausgeschlossen,
- Abstrahlung nur nach unten (Planflächenstrahler),
- Mastenhöhe < 4 m, so niedrig wie möglich,
- Leuchtkörper im Kronenbereich von Bäumen sind unbedingt dauerhaft zu vermeiden,
- Fußwegebeleuchtung auf privaten Grundstücken mit Pollerleuchten,
- Gartenbeleuchtungen zur Dekoration sind auszuschließen,
- Keine Baustrahler etc. im Garten, Leuchtengeometrie und Lichteigenschaften wie oben beschrieben,
- wo möglich sollten bewegungsmeldergesteuerte Leuchten eingesetzt werden. Alternativ ist die Beleuchtung zeitabhängig gestuft ab 22:00 Uhr / 23:30 Uhr abzdimmern,
- Werbebeleuchtung sind auf das Nötigste zu begrenzen und die Anstrahlung großer Flächen sind auszuschließen, Hinweis: Werbeanlagen außerhalb zusammenhängend bebauter Gebiete sind unzulässig.

Hinweis: Die bestehende Beleuchtungsanlage für den Bouleplatz sollte im besten Falle außer Betrieb genommen werden, lässt sich diese Forderung nicht realisieren, sollte sie auf jeden Fall insekten- / fledermausfreundlich umgestaltet werden.

### **Minimierungsmaßnahme M6:** Maßnahmen gegen Vogelschlag

Zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden sind gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in den an die Grünfläche G1 angrenzenden Grundstücken geeignete Maßnahmen wie z.B. die Verwendung von sog. Vogelschutzglas zu ergreifen. Hierzu sollten bereits im Vorfeld der Gebäudeplanung geeignete Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Mögliche Maßnahmen sind beispielweise:

- Verzicht auf großflächige Verglasungen, Sonnenschutzgläser und andere reflektierende Gläser sowie verglaste Eckbereiche und transparente Balkone- und Terrassenbereiche
- Transparente Scheiben für Vögel sichtbar machen  
Geprüfte Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien – wichtig, insbesondere bei Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen, Windschutzwänden oder nicht transparente Bauteile wählen.
- Reflexion vermindern  
Geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen wie z.B. außenliegender Sonnenschutz.

Hinweis: sogenanntes UV-reflektierendes Glas oder Aufkleber, sowie schwarze aufgeklebte Vogelsilhouetten haben keine ausreichende Wirkung gegen Vogelanprall gezeigt und können nicht empfohlen werden.

Umfangreiche Informationen hierfür finden Sie in der aktuellen Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach unter: [www.vogelglas.info](http://www.vogelglas.info) oder [www.vogelsicherheit-an-glas.de](http://www.vogelsicherheit-an-glas.de)

### **Minimierungsmaßnahme M7:** Baubeginn außerhalb der Vogel-Brutzeit

Die Baumaßnahmen und die Verpflanzung der Bäume finden außerhalb der Vogelbrutzeit statt, um die Tangierung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 BNatSchG auszuschließen. Je nach Witterung wird es ggf. notwendig sein, mit der Verpflanzung der Bäume bereits im September nach der Haupt-Vogelbrutzeit zu beginnen. Die Bäume werden dann zuvor fachgutachterlich untersucht.

### **Kompensationsmaßnahme K5:** Ergänzung der Baumpflanzungen durch Laubbäume auf den Flst. 501 + 502

Auf den Flurstücken 501 und 502 werden entlang des Zufahrtswegs zum Sportplatz Laubbäume als Leitstrukturen für Fledermäuse mit einer Mindesthöhe zum Pflanzzeitpunkt von 4,0 m als Leitstrukturen für Fledermäuse gepflanzt und rechtlich gesichert.

### **Kompensationsmaßnahme K6:** Ergänzungspflanzungen für den Biotopverbund auf den Flächen des Bebauungsplans „Sondergebiet Sportstätten“

Die Lage der Ergänzungspflanzungen kann dem Maßnahmen-Übersichtsplan entnommen werden. Die Laubbäume (siehe Gehölzliste, Gehölze 1. Ordnung) werden mit einer Mindesthöhe zum Pflanzzeitpunkt von 4,0 m als Leitstrukturen für Fledermäuse gepflanzt. Pflanzungen erfolgen analog der Maßnahme K5 und werden rechtlich gesichert.

Monitoring:

Die Kontrolle der Einhaltung der Maßnahmen zum Schutz der Fledermauspopulation ist in einem langjährigen Monitoring zu verankern. Aus Sicht des Gutachters ist es nicht notwendig, das Monitoring jährlich durchzuführen.

## 15. AUSGLEICHSMASSNAHME VON STREUOBSTWIESEN AUFGRUND VON UMWANDLUNG

§ 33 Abs. 3 NatSchG BW

Für die Umwandlung der vorhandenen Streuobstwiese wird entsprechend § 33a Abs. 2 NatSchG BW eine Genehmigung vor Satzungsbeschluss beantragt. Die Umwandlung wird entsprechend § 33a Abs. 3 NatSchG BW ausgeglichen.

K 1: Entwicklung Streuobstbestand auf Flst. 562

Um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und die Artenvielfalt sicherzustellen, wird die Umwandlung der geschützten Streuobstwiese zunächst durch die Verpflanzung der bestehenden Bäume gemäß Maßnahme V1 in die direkt angrenzende Ausgleichsfläche kompensiert. Auf der östliche Teilfläche des Flst. Nr. 562 wird auf 1540 m<sup>2</sup> ein nach § 33a NatSchG BW geschützter Streuobstbestand mit ca. 15 Obstbaum-Hochstämmen entwickelt. Die Pflanzung erfolgt sowohl durch das Versetzen von Obstbäumen aus dem Geltungsbereich, als auch durch Neupflanzung von Jungbäumen. Der Unterwuchs wird als extensives Grünland mit 3 maliger Mahd und Abräumen des Mähguts bewirtschaftet, nicht gemulcht und nicht mehr gedüngt, damit sich dort artenreiches Grünland im Unterwuchs entwickeln kann. Sollte die gesamte Fläche vor der Pflanzung umgebrochen werden, so wird die Fläche mit dem zuvor auf den FFH-Mähwiesen im Jahr 2021 und 2022 gewonnenen Saatgut eingesät. Alternativ kann eine streifenweise Einsaat mit diesem Saatgut erfolgen, wenn sich im Zuge des Monitorings herausstellt, dass sich das Grünland durch eine reine Extensivierung nicht zu einer artenreichen Wiese entwickelt.

Die Baumaßnahmen und die Verpflanzung der Bäume müssen außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden, um die Tangierung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 BNatSchG auszuschließen. Je nach Witterung wird es ggf. notwendig sein, mit der Verpflanzung der Bäume bereits im September nach der Haupt-Vogelbrutzeit zu beginnen. Die Bäume müssen zuvor fachgutachterlich untersucht werden.

K2: Entwicklung Streuobstbestand auf Flst. 566 und 550

Auf den Flurstücken 556 und 550 wird ein weiterer Streuobstbestand mit einer Flächengröße von 1.800 m<sup>2</sup> entwickelt. Die Pflanzung erfolgt sowohl durch das Versetzen von Obstbäumen aus dem Geltungsbereich, als auch durch Neupflanzung von Jungbäumen. Es wird ein nach § 33a NatSchG BW geschützter Streuobstbestand geschaffen. Der Unterwuchs wird als extensives Grünland bewirtschaftet und nicht mehr gedüngt, bzw. analog der Maßnahme K3 die Schaffung artenreichen Grünlandes durchgeführt. Zur Aushagerung kann die Fläche zunächst (ca. 5 Jahre lang) 3 x pro Jahr gemäht werden. Insgesamt werden ca. 16 Obstbaum-Hochstämme zweireihig gepflanzt bzw. zeitgleich dorthin versetzt.

K3: Ergänzung der Streuobstbaumreihe auf den Flst. 560/1, 557/1, 556, 544, 545/2

Zusätzlich zu Maßnahme M2 wird auf den Flurstücken 560/1, 557/1, 556, 544 und 545/2, im unmittelbaren Zusammenhang mit den zu pflanzenden (K1 + K2) bzw. bestehenden Streuobstbeständen (Flst. 547 + 548), weitere Bäume als Leitstruktur gepflanzt. Die Pflanzung erfolgt innerhalb des Plangebiets und wird in der Satzung gesichert. Eine extensive Unternutzung des Grünlandes kann nicht gewährleistet werden, deshalb wird diese Maßnahme als reine Artenschutz-Maßnahme bewertet. Insgesamt ist die Pflanzung von 10 Obstbaum-Hochstämmen vorgesehen.

K4: Ergänzung Streuobstbestand auf den Flurstücken 498 und 499

Der bereits bestehende Streuobstbestand auf den Flurstücken 498 und 499 soll durch Pflanzung weiterer Obstbaum-Hochstämmen um 1.720 m<sup>2</sup> auf knapp 2.600 m<sup>2</sup> erweitert werden. Durch die Ergänzungspflanzung wird ein nach § 33 NatSchG BW geschützter Streuobstbestand geschaffen. Der Unterwuchs wird bereits extensiv genutzt und es kommen zahlreiche Magerkeitszeiger vor. Insgesamt werden dort voraussichtlich 11 neue Obstbaum-Hochstämmen gepflanzt.

Damit dieser Streuobstbestand als Ersatz-(Teil-)Jagdhabitat von Fledermäusen genutzt werden kann, ist es notwendig, angrenzend weitere Leitstrukturen zu schaffen (siehe K5 und K6). Der Lückenschluss dieses neuen Jagdhabitats wird durch Pflanzgebote im bereits beschlossenen B-Plans „Sondergebiet Sportstätten“ erzielt. Am Öhmdwiesenbach wurde der Lückenschluss bereits vollzogen (K6).

Ersatz- / Ergänzungspflanzungen allgemein:

- Pflanzung von mindestens 2 Reihen, besser mind. 3 Reihen, um einen geschlossenen Bestand zu bekommen (außer Maßnahme M1)
- Abstand der Reihen von 10-12 Metern, innerhalb der Reihen 8-10 Meter, um eine gesunde Entwicklung und Ausbildung der Krone zu gewährleisten
- Ausschließlich Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen auf stark wachsender Unterlage, davon mindestens 10% Birnbäume (hochwachsend)
- Fachgerechte Pflanzung mit Anpflocken, Wühlmausschutz und Pflanzschnitt
- Regelmäßiger Erziehungschnitt und ggf. gelegentliche Düngergaben
- Belassen von alten absterbenden Bäumen mit Totholz und Habitatstrukturen
- Nachpflanzen bei abgängigen Bäumen

## 16. AUSGLEICHSMASSNAHME FÜR NATÜRLICHE LEBENSÄUME AUFGRUND VON UMWANDLUNG

§ 15 Abs. 2 BNatSchG

Maßnahme K7 - Neuanlage einer FFH-Mähwiese auf der Ersatzfläche

Im westlichen Bereich des Flurstück Nr. 562 wird das artenarme intensiv genutzte Wirtschaftsgrünland als Ausgleichsmaßnahme für die Umwandlung der vorhandenen Mähwiese auf Flst. Nr. 543 zu einer Mähwiese gleicher Qualität entwickelt. Das Mähwiesen-Fachgutachten vom Büro für Ökologie Anne Straub mit Stand vom 11.05.2020, geändert am 20.05.2022 macht Vorschläge zur Umsetzung der Neueinsaat mit auf der Eingriffsfläche und ggf. weiteren geeigneten Spenderflächen gewonnenem Saatgut entsprechend den Methoden der LAZBW Aulendorf. Die Umwandlung wird fachgutachterlich begleitet. Die Entwicklung der Mähwiese wird durch ein Monitoring begleitet und durch eine Begutachtung durch einen Fachkundigen zwei Jahre nach Beginn der Maßnahmen überwacht. Das Monitoring der Mähwiese hat zu erfolgen, bis diese den



Erhaltungszustand „B“ aufweist. Gegebenenfalls sind weitere Begutachtungen nach 5 bzw. 10 Jahren notwendig. Die Maßnahme erfolgt auf einem Grundstück im Eigentum der Gemeinde.

## 17. VORGEZOGENE MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m, § 44 Abs. 5 BNatSchG

Als sogenannte CEF-Maßnahme (continuous ecological functionality-measures) müssen die nachfolgenden aufgelisteten Maßnahmen vor Eingriff umgesetzt werden. Die genannten Ausgleichsmaßnahmen sind durch ein Monitoring durch die jeweiligen Fachgutachter nach jeweils 1, 2 und 5 Jahren zu begleiten und zu bewerten. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Eingriff vorzulegen. Eine ggf. erforderliche Verlängerung des Monitoring- Zeitraums kann nach Absprache mit der UNB Konstanz und den Fachgutachtern erfolgen.

M4: Aufhängung von Nistkästen

V1: Verpflanzen des vorhandenen Streuobstbestands

K1: Entwicklung Streuobstbestand auf Flst. 562 durch Verpflanzung und Ergänzung

K2: Entwicklung Streuobstbestand auf Flst. 566 und 550

K3: Ergänzung der Streuobstbaumreihe auf den Flst. 560/1, 557/1, 556, 544, 545/2

K4: Ergänzung Streuobstbestand auf den Flurstücken 498 und 499

K5: Ergänzung der Baumpflanzungen durch Straßenbäume auf Flst. Nr. 501+502

K6: Ergänzungspflanzungen für den Biotopverbund auf den Flächen des Bebauungsplans "Sondergebiet Sportstätten"

K7 i.V. m M3 : Neuanlage einer FFH-Mähwiese auf der Ersatzfläche

## 18. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die mit entsprechenden Planzeichen (PFB) gekennzeichneten, vorhandenen Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. In jeder Phase der Baudurchführung, besonders bei Auf- und Abtragungsarbeiten im Wurzelbereich, sind die Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und durch entsprechende Schutzmaßnahmen Vorsorge zu treffen (siehe DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“). Der Wurzelbereich ist bei Baumaßnahmen mit einem Baumschutzzaun zu schützen. Dieser muss den gesamten Wurzelbereich mit einer Mindesthöhe von 2 m umfassen.

Bei natürlichem Abgang der Bäume/Sträucher ist eine gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

PFB 1- Walnuss landschaftsprägend

PFB 2- Birne

PFB 3- Apfel

PFB 4- Apfel

PFB 5- Apfel

PFB 6- Apfel

PFB 7- Walnuss

PFB 8- Birne

PFB 9- Apfel

PFB 10- Birne

Hinweis: Der Walnussbaum Nr. 36 auf Flst. Nr. 562 wird Bestandteil der Streuobstwiese auf Flst. Nr. 562 und dessen Erhalt ist damit entsprechend § 33a NatSchG BW gesichert.

Die Pflanzbindungen dürfen durch die angrenzenden Grundstückseigentümer nicht beschnitten werden, auch wenn Äste auf das Grundstück ragen. Fallobst, Laub und Überhang von Ästen sind in jeglicher Form zu dulden.

Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Pflanzungen auf privaten Grundstücken können auf das Flächenpflanzgebot (PFG 4) angerechnet werden.

## 19. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Für die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind die geeigneten Pflanzen aus der Anlage Pflanzlisten zu übernehmen.

### 19.1. Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Anpflanzen und Unterhalten von standortgerechten, heimischen Hochstämme 1. Ordnung entsprechend Planeintrag. Die Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken.

### 19.2. Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Als Straßenbäume sind entsprechend Planeintrag standortgerechte, heimische Hochstämme 2. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken.

### 19.3. Pflanzgebot 3 (PFG 3)

Anpflanzen und Unterhalten von standortgerechten, heimischen Obsthochstämme 2. Ordnung. Die mit Standort festgesetzten Pflanzungen auf privaten Grundstücken können auf das Flächenpflanzgebot (PFG 4) angerechnet werden.

### 19.4. Pflanzgebot 4 (PFG 4)

Im Plangebiet ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Hochstamm innerhalb des Baulands zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Grundstück muss davon mindestens ein Obstbaum-Hochstamm gepflanzt werden. Der Standort kann frei gewählt werden. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss jedoch mindestens 3,0 m und zu den Beleuchtungskörpern der öffentlichen Straßenbeleuchtung mindestens 5,0 m betragen. Bestehende Bäume, die erhalten werden, können angerechnet werden.

Es wird empfohlen im Garten des Grundstücks ein Obsthochstamm zu pflanzen. Es wird außerdem empfohlen bei allen Baumpflanzungen die Verschattung des Nachbargrundstücks und insbesondere der Gebäude und Solaranlagen zu vermeiden.

### 19.5. Pflanzgebot 5 (PFG 5)

Im Bereich der Maßnahme M1 sind auf privaten Grundstücken der mit Planzeichen 13.2.1 der Planzeichenverordnung (PlanZV90) umgrenzten Fläche drei Gehölze, in gemischter Anordnung anzupflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Die Anzahl der Gruppen ergibt sich aus dem Planeintrag.

19.6. Pflanzgebot 5 (PFG 5)

Alle flachen oder flach geneigten Dächer mit Neigungen von 0-5 Grad sind extensiv zu begrünen. Flachgeneigte Dachgauben sind hiervon ausgeschlossen.

19.7. Hinweis zur Gartengestaltung

Entsprechend § 9 Abs. 1 Satz 1 der Landesbauordnung BW (LBO) in Verbindung mit § 21a des Naturschutzgesetzes BW zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2020 sind die nichtüberbauten Flächen der Grundstücke vorwiegend begrünt anzulegen und insektenfreundlich zu gestalten. Schotterungen von privaten Gärten sind grundsätzlich nicht zulässig und stellen keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO dar. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden. Ebenfalls nicht zulässig sind Kunstrasenflächen mit Ausnahme von Balkon- und Terrassenflächen.

19.8. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freianlagenplan insbesondere mit Darstellung der Pflanzgebote beizufügen.

19.9. Die Gemeindeverwaltung überprüft nach Abschluss der Bauarbeiten diese Pflanz- und Erhaltungsgebote. Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb angemessener Frist zu erfüllen.

## 20. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

§ 31 BauGB

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

## 21. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

§ 213 BauGB

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

## C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. BODENFUNDE

§ 9 Abs. 6 BauGB

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfinden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel.: 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind (etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle 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.

## 2. MITTELSPANNUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Im nördlichen Bereich des Plangebiets quert eine Mittelspannungsfreileitung mit 20 kV Spannung. Der notwendige Sicherheitsabstand von 3 m und der Mindestabstand von Sträuchern mit 2,1 m sind jederzeit einzuhalten. Der Sicherheitsabstand zu Niederspannungsfreileitungen mit 0,4 kV beträgt 1m. Dies gilt auch für Baugeräte, Baukräne oder andere Gegenstände. Insbesondere das Ausschwingen der Freileitung z.B. durch Winddruck ist zu berücksichtigen.

## 3. NIEDERSPANNUNGSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Der Sicherheitsabstand zu Niederspannungsfreileitungen mit 0,4 kV beträgt 1m. Dies gilt auch für Baugeräte, Baukräne oder andere Gegenstände. Insbesondere das Ausschwingen der Freileitung z.B. durch Winddruck ist zu berücksichtigen.

## D. HINWEISE

### 1. MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ UND ZUR VERMEIDUNG VON TATBESTÄNDEN

Detaillierte Angaben sind der Artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung des Büros für Landschafts- und Umweltplanung SeeConcept, Herr Frank Nowotne, zu entnehmen.

#### **Schutz der Fledermaus-Population:**

§ 44 Abs. 1 BNatSchG

Zum Schutz der Fledermauspopulation sind nachfolgende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs 1. BNatSchG zu berücksichtigen

Außenbeleuchtung soll nur wo unbedingt nötig installiert werden.

- Verzicht von Flutlichtstrahlern an Kränen etc. Während der Bauzeit
- Einsatz von ausschließlich insektenfreundlichen Leuchten (Strahlung im kurzwelligigen / UV-Bereich, (Natriumdampflampen, warmweiße LED-Leuchten, Amberleuchten
- Wahl einer niedrigen Farbtemperatur < 3000 Kelvin
- Lichtpunkt der Leuchte vollständig innerhalb des Leuchtkörpers,
- Abstrahlung nach oben und seitlich muss ausgeschlossen werden
- Abstrahlung nur nach unten (Planflächenstrahler)
- Mastenhöhe der Leuchte so niedrig wie möglich
- Leuchtkörper im Kronenbereich von Bäumen sind unbedingt dauerhaft zu vermeiden
- Fußwegebeleuchtung auf privaten Grundstücken nur mit Pollerleuchten
- Gartenbeleuchtungen zur Dekoration sind nicht zulässig
- die Beleuchtungsstärke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen,
- die, der „Sicherheit“ dienenden Beleuchtungskörper sind, soweit betriebstechnisch möglich und zulässig, durch Bewegungsmelder anzusteuern, um eine Dauerbeleuchtung zu vermeiden

#### **Schutz der Insekten:**

21 NatSchG BW

Entsprechend § 21 NatSchG BW sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung,

### **Bauzeitbeschränkung (Brutvögel und Fledermäuse)**

§ 39 BNatSchG

- Beschränkung der Bauzeit für die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen und Bäumen) analog zum § 39 BNatSchG auf den Zeitraum zwischen 30. Oktober bis 1. März
- Höhlenkontrolle und Sicherung von Höhlenbewohnern vor Fällung der Bäume bzw. danach, bei Unerreichbarkeit der Baumhöhlungen

### **Schutz der Vögel**

§ 44 Abs. 1 BNatSchG

Zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden sind gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geeignete Maßnahmen wie z.B. die Verwendung von sog. Vogelschutzglas zu ergreifen. Hierzu sollten bereits im Vorfeld der Gebäudeplanung geeignete Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Mögliche Maßnahmen sind beispielweise:

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

Hinweis: sogenanntes UV-reflektierendes Glas oder Aufkleber sowie schwarze aufgeklebte Vogelsilhouetten haben keine ausreichende Wirkung gegen Vogelanprall gezeigt und können nicht empfohlen werden.

Umfangreiche Informationen hierfür finden Sie in der aktuellen Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach unter: [www.vogelglas.info](http://www.vogelglas.info) oder [www.vogelsicherheit-an-glas.de](http://www.vogelsicherheit-an-glas.de)

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO

Auf die Örtlichen Bauvorschriften „Breite“ wird hingewiesen.

## 3. PFLANZLISTEN

Auf die Anlage „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ wird hingewiesen.

## 4. LANDWIRTSCHAFT

Die angrenzenden Grundstücke werden teilweise landwirtschaftlich genutzt. Die unter Einhaltung guter fachlicher Praxis durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehenden Emissionen (z.B. Staub, Gerüche, Lärm) werden als nicht erheblich eingestuft.

An den zum Außenbereich angrenzenden Grundstücken ist gemäß Geruchsimmissionsprognose vom 02.09.2021 mit Überschreitung des für Wohngebiete maximal zu erwartenden Immissionswert IGb von 10% bis zu einem Immissionswert IGb von 15% zu rechnen. Dieser Grenzwert für Dorfgebiete stellt noch keine erhebliche Belästigung dar und ist gemäß üblicher Auslegungspraxis zu tolerieren. Es können jedoch im geplanten Wohngebiet zeitweise landwirtschaftliche Tiergerüche wahrnehmbar sein. Dies kann zu Belästigungen führen, obwohl der Immissionswert eingehalten ist.

## 5. BODENSCHUTZ

Sofern der anfallende Aushub im Rahmen eines Bauvorhabens größer als 500 m<sup>3</sup> ist, muss gemäß § 3 Abs. 4 des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Gewährleistung der umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG) ein Abfallverwertungskonzept im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Baurechtsbehörde vorgelegt und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde geprüft werden.

Allensbach, 28.06.2022

Bürgermeister:

Planer:

-----

-----

## E. ANLAGE 1 – EMPFEHLUNGSLISTEN FÜR PFLANZMASSNAHMEN

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

### 1. GROSSWÜCHSIGE GEHÖLZE ERSTER ORDNUNG

Hauptsortiment

Alnus glutinosa	/ Schwarz-Erle
Betula pendula	/ Hänge-Birke
(Fraxinus excelsior	/ Esche)
Populus tremula	/ Zitter-Pappel
Quercus petraea	/ Traubeneiche
Quercus robur	/ Stieleiche
Salix alba	/ Silber-Weide

weitere geeignete Arten

Acer platanoides	/ Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	/ Bergahorn
Alnus incana	/ Grau-Erle
Fagus sylvatica	/ Rot-Buche
Tilia cordata	/ Winter-Linde
Tilia platyphyllos	/ Sommer-Linde
Ulmus glabra	/ Berg-Ulme

### 2. KLEINWÜCHSIGE GEHÖLZE ZWEITER ORDNUNG

Hauptsortiment

Acer campestre	/ Feldahorn
Carpinus betulus	/ Hainbuche
Prunus avium	/ Vogel-Kirsche
Salix caprea	/ Sal-Weide
Salix rubens	/ Fahl-Weide

weitere geeignete Arten

Sorbus torminalis	/ Elsbeere
-------------------	------------

### 3. OBSTHOCHSTÄMME (FÜR DIE REGION GEEIGNETE SORTEN)

Mindestkronenansatz: Freiland: 170-180 cm, Hausgarten 160 cm.

Äpfel:

Jakob Fischer	Boskoop
Wiltshire	Brettacher
Sonnenwirtsapfel	Bohnapfel
James Grieve	Gravensteiner
Berlepsch	Glockenapfel
Ontario	

Birnen:

Oberösterreich.Weinbirne	Sülibirne
--------------------------	-----------

Gelbmöstler  
Alexander Lukas

Clapps Liebling  
Conference

Zwetschgen:  
Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer  
Fellenberg

Kirschen  
Sam  
Magda  
Hederlinger

Schwarze Schüttler  
Teickners Schwarze Herzkirsche  
Schattenmorelle

Mirabellen:  
Nancy-Mirabelle

Reneklode:  
Graf Althanns Reneklode  
Schuler Reneklode

Große Grüne Reneklode  
Ouillins Reneklode

Walnuss

#### 4. HECKEN UND FELDGEHÖLZE

Hauptsortiment

Cornus sanguinea

/ Roter Hartriegel (schwach giftig)

Corylus avellana

/ Haselnuss

Euonymus europaeus

/ Pfaffenhütchen (stark giftig)

Ligustrum vulgare

/ Liguster (stark giftig)

Prunus spinosa

/ Schlehe

Rosa canina

/ Hundsrose

Salix purpurea

/ Purpur-Weide

Viburnum lantana

/ Wolliger Schneeball (schwach giftig bis giftig)

weitere geeignete Arten

Cornus mas

/ Kornelkirsche

Crataegus laevigata

/ Zweigriffliger Weißdorn

Crataegus monogyna

/ Eingriffleger Weißdorn

Lonicera xylosteum

/ Rote Heckenkirsche (giftig)

Rhamnus cathartica

/ Kreuzdorn (giftig)

Rosa rubiginosa

/ Wein-Rose

Rosa vosagiaca

/ Blaugüne Rose

Sambucus nigra

/ Schwarzer Holunder (grüne Teile schwach giftig)

Taxus baccata

/ Eibe (stark giftig)

Viburnum opulus

/ Gewöhnl. Schneeball (schwach giftig bis giftig)

#### 5. FASSADENBEGRÜNUNG

Selbstklimmer:

Hedera helix

/ Efeu (stark giftig)

Hydrangea petiolaris

/ Kletter-Hortensie

Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“

/ Wilder Wein



Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii“ / Wilder Wein

benötigen Rankhilfe:

Aristolochia macrophylla	/ Pfeifenwinde
Campsis radicans	/ Trompetenwinde
Clematis alpina	/ Alpen-Waldrebe
Clematis montana	/ Bergrebe
Clematis vitalba	/ Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	/ Hopfen
Jasminum nudiflorum	/ Winterjasmin (stark giftig)
Lonicera caprifolium	/ Jelängerjelieber(giftig)
Polygonum aubertii	/ Schling-Knöterich
Rosa-Hybriden	/ Kletterrosen
Vitis-Hybriden	/ Echter Wein
Wisteria sinensis	/ Blauregen

## 6. DACHBEGRÜNUNG

Sedum album	/ Weißer Mauerpfeffer
Sedum acre	/ Scharfer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	/ Milder Mauerpfeffer
Festuca ovina	/ Schafschwingel
Allium schoenoprasum	/ Schnittlauch
Potentilla argentea	/ Silber-Fingerkraut
Carex ornitopoda	/ Vogelfuß-Segge
Carex flacca	/ Blaugüne Segge
Hieracium pilosella	/ Kleines Habichtskraut
Potentilla verna	/ Frühlings-Fingerkraut
Thymus in Sorten	/ Thymian
Genista tinctoria	/ Färber-Ginster (giftig)
Salix rosmarinifolia	/ Rosmarin-Weide
Sanguisorba minor	/ Kleiner Wiesenknopf
Chrysanthemum leucanthemum	/ Margerite
Alchemilla millefolium	/ Frauenmantel
Prunella vulgaris	/ Kleine Prunelle