

GEMEINDE ALLENSBACH

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

## BREITE

GEMARKUNG KALTBRUNN

## BEGRÜNDUNG

### INHALT

A.	ALLGEMEINES	2
B.	ABWÄGUNG	6
C.	VERFAHREN	37
D.	STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE	39
E.	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	44
F.	STÄDTEBAULICHE DATEN	48

## A. ALLGEMEINES

### 1. GELTUNGSBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kaltbrunn im Gewann Breite. Es grenzt im Norden an die Markelfinger Straße und deren davor liegenden Flurstücken, im Osten an den Ortsrand, im Süden an den Feldweg Flst.-Nr. 561 und im Westen an die freie Landschaft.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im Lageplan (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

Die Fläche des Plangebiets beträgt 2,3857 ha.

### 2. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

§ 9 Abs. 7 BauGB

Das von der Gemeinde Allensbach im Ortsteil Kaltbrunn erworbene, erschlossene und zur Wohnbebauung angebotene Plangebiet „Öhmdwiesen Ost“ rechtsgültig seit dem 23.08.1985 ist bereits vollständig bebaut und es besteht weiterhin eine Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienwohnhäuser.

Die im bebauten Ort noch vorhandenen Baulücken sind im privaten Eigentum. Sie werden für späteren Eigenbedarf zurückgehalten und stehen Bauwilligen derzeit nicht zur Verfügung. Diese Faktoren bedingen nun eine Arrondierung des Ortsrandes. Das Plangebiet stellt eine sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen Wohnbebauung dar.

Ziel und Zweck der Planung ist es, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung zu schaffen, welches der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht wird. Die Entwicklung soll durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Die Gemeinde Allensbach hat daher die Grundstücksfläche des Plangebietes erworben und beschlossen, hier ein entsprechendes Wohngebiet zu planen und zu erschließen.

### 3. ENTWICKLUNGSBEDARF

Gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Verbot oder ein Gebot der Aufstellung des Bauleitplans hängt also nur von der Erforderlichkeit ab. Nach der Rechtsprechung des OVG Koblenz (Urt. v. 16.1.1985 - 10 C 13.84 -, BRS 44 Nr. 15) ist die Erforderlichkeit des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB hingegen nicht dahingehend zu verstehen, „dass für die konkrete Planung ein aktuelles Bedürfnis besteht oder gar zwingende Gründe vorliegen müssen“. Ob für eine konkrete Planung tatsächlich ein Bedarf besteht oder nicht, ergibt sich nicht aus dem Erforderlichkeitsgrundsatz nach § 1 Abs. 3 BauGB, sondern vielmehr aus dem Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB. Demnach liegt es in der Abwägung der Gemeinde Bebauungspläne aufzustellen, eine vorherige

Bedarfsanalyse ist deshalb für die Abwägung nicht notwendig. Bezogen auf die Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13b BauGB bedarf es gem. § 1 Abs. 3 BauGB keines Wohnraummangels und damit keines konkreten Bedarfs an der Schaffung neuen Wohnraums. Für die Abwägung kann die Gemeinde jedoch dem Belang der Wohnraumversorgung bei der Planung ein besonderes Gewicht beimessen; dieses hat sie gegenüber anderen öffentlichen und privaten Belangen im Einzelfall abzuwägen. Dabei kann die Gemeinde „im Rahmen der Abwägung anderer betroffener Belange dem Interesse an der Schaffung von Wohnraum Vorrang gegenüber der Erhaltung eines schützenswerten Landschaftsteils einräumen.“ (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg (2017), § 1, Rn. 253).

Die Gemeinde Allensbach hat angelehnt an die Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfsnachweises, unter Berücksichtigung der Studie „Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg“ der L-Bank im Rahmen der Wohnraum-Allianz (Stand 04.10.2017) und unter Berücksichtigung der Aktivierungsrate von Baulücken im Innenbereich gemäß dem Forschungsprojekt PFIF den Bedarf für das Plangebiet zunächst weitestgehend begründet. Dabei wurde seitens des BUND und des Regierungspräsidiums Freiburg die Ermittlung der Baulücken und die Berechnungsmethodik inkl. der zugrunde gelegten Daten bemängelt. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat beschlossen, auf einen mathematisch-rechnerischen Nachweis zu verzichten und den Bedarf verbal zu begründen.

In den vergangenen Jahren wurden in der Gemeinde Allensbach kaum neue Wohngebiete ausgewiesen. Das Wachstum der Gemeinde verharrte vermutlich auch deshalb auf einem geringen Niveau. Die Einwohnerzahl erhöhte sich seit 2000 bis 2020 um 113 Einwohner und damit durchschnittlich um 0,08% pro Jahr, während die Einwohnerzahl der Stadt Konstanz im gleichen Zeitraum um 0,38% pro Jahr zunahm. Die Gemeinde Allensbach hat festgestellt, dass im Gemeindegebiet und insbesondere im weiteren Umfeld des Stadt Konstanz eine Wohnungsknappheit herrscht. Dies wird auch durch die Wohnungsbedarfsprognose 2035 für die Stadt Konstanz aus dem Jahr 2017 bestätigt. Für die Gemeinde Allensbach zeigt sich diese Knappheit in den stetig steigenden Miet- wie auch Immobilienkaufpreisen. Der Siedlungsdruck, insbesondere auf landschaftlich reizvolle ländliche Räume, hat auch aufgrund von Homeoffice und standortunabhängigem Arbeiten zudem stark zugenommen. Eine Knappheit bedingt in der Abwägung auch nicht einen nicht vorhandenen Wohnungsleerstand. Das geringfügige Wachstum der Gemeinde Allensbach kann einem fehlenden Angebot geschuldet sein, kann aber auch Folge der Abwanderung aufgrund eines Wohnraumbangebots sein, welches die Nachfragerwünsche der Einwohner nicht deckt. Gleichzeitig stellt die Stadt Konstanz in der Wohnungsbedarfsprognose 2035 fest, dass vor allem junge Familien aus der Stadt in die ländlichen Räume abwandern.

Die Gemeinde Allensbach hat deshalb beschlossen, im Ortsteil Kaltbrunn zur Deckung des Wohnraumbedarfs vorwiegend Einfamilien-, Reihen-, und Doppelhäuser zu schaffen und die Schaffung von Miet- und Eigentumswohnungen vorwiegend im Kernort vorzusehen. In enger Abstimmung mit dem Ortschaftsrat sollen aber zur Deckung eines deutlich geringeren Bedarfs im Ortsteil zudem wenige Mehrfamilienhäuser geschaffen werden.

Der VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 14.04.2020 - 3 S 6/20 hat festgehalten, dass im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB der in § 1a Abs. 2 BauGB normierte Vorrang der Innenentwicklung keine zwingende Planungsvorgabe ist, sondern gemäß § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden muss. Eine Aktivierung der Baulücken im Innenbereich und möglicher Nachverdichtungen wird durch die Gemeinde gefördert und unterstützt. Jedoch ist das Potential nur gering, da gemäß dem Forschungsprojekt PFIF im privaten Bereich nur Aktivierungsraten von ca. 1,5 % möglich sind. Das Potential wird oftmals für den Eigenbedarf innerhalb der

Verwandschaft zurückgehalten oder große Wohnungen von älteren Menschen bis zu deren Tod allein bewohnt, so dass dieses Potential kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung steht.

Die Gemeinde kommt in der Abwägung zum Ergebnis, dass ein Bedarf zur Schaffung von Wohnraum in der Größe des Plangebiets besteht.

#### 4. LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN

§ 1 Abs. 4 BauGB

Die Gemeinde Allensbach ist entsprechend den im Landesentwicklungsplan linienhaft ausgewiesenen Entwicklungsachsen, gemäß Regionalplan, als Siedlungsbereiche zur Aufgliederung der Entwicklungsachsen auszubauen. Dabei kann gemäß Regionalplan der Gemeinde Allensbach in der direkten Lage zum schienengebundenen ÖPNV zur Entlastung von Konstanz beitragen.

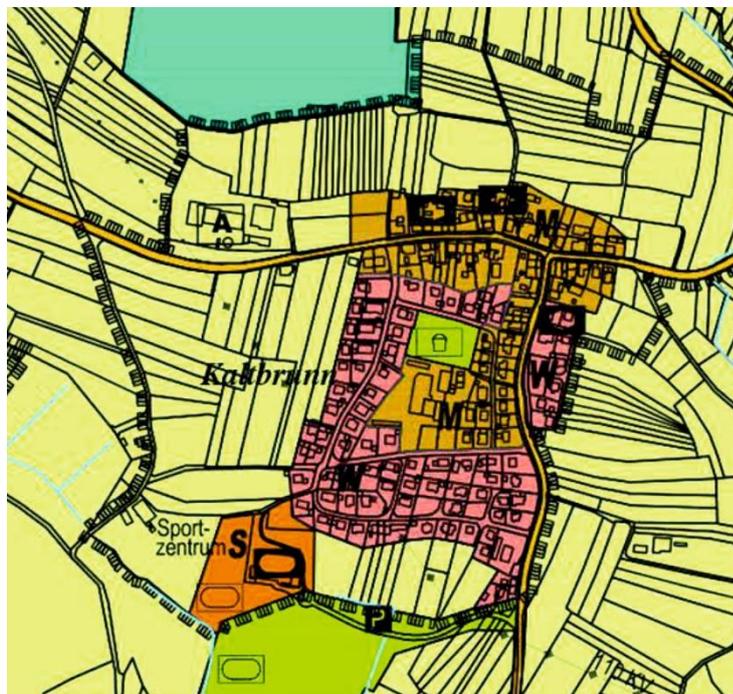
Das Plangebiet ist im Regionalplan 2000 Region Hochrhein Bodensee, verbindlich seit 10.04.1998 als Außenbereich dargestellt.



Aus den Zielen und Grundsätzen des Bodenseeufuferplans als Teilregionalpläne ergeben sich keine Belange, die das Plangebiet betreffen.

## 5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / ALTERNATIVE STANDORTE

§ 8 Abs. 2 BauGB



Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Konstanz – Allensbach – Reichenau ist am nordwestlichen Rand des Ortsteils ein bisher noch nicht überplanter Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Diese ist jedoch aufgrund des Gebots gegenseitiger Rücksichtnahme hinsichtlich der westlich gelegenen Hofstelle nicht zur Bebauung eignet. (Siehe 8.2. Belange der Land- und Forstwirtschaft)

Auf der Ostseite des Teilorts grenzt das Landschaftsschutzgebiet direkt an die Allensbacher Straße bzw. an den vorhandenen Ortsrand an. Lediglich im Bereich südlich der Freudentalerstraße sind die Flst. Nr. 574/4 und 576/1 als Wohnbaufläche denkbar. Jedoch liegt deren Größe mit 0,4 ha weit unter dem Bedarf der Eigenentwicklung und der ausgewiesene Biotopverbund mit den kartierten Kernflächen ist dort aufgrund der großen Streuobstbestände und Biotopflächen deutlich stärker beeinträchtigt. Gleiches gilt für die Bereiche nördlich des Ortsteils im Bereich des Gewanns Rebgarten, die zusätzlich aufgrund ihrer exponierten Lage auf dem Hangrücken stärkere negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild aufweisen würden. Das Gewann Obere Öhmdwiesen eignet sich aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastigung durch die Sportstätten und deren Parkplatzanlagen nicht zur Bebauung mit Wohngebäude.

In der Abwägung möglicher Ausschlusskriterien und der zunächst offensichtlichen ökologischen Belange anhand ausgewiesener Schutzgebiete eignet sich das Gebiet gegenüber möglichen Alternativstandorten vorrangig zur Bebauung mit Wohngebäude.

Nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Konstanz – Allensbach – Reichenau ist die Plangebietsfläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO als Außenbereich dargestellt. Entsprechend § 13 b BauGB i. V. mit § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets

wird wie in der weiteren Abwägung nachgewiesen durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## 6. ABSTIMMUNGSGEBOT

§ 2 Abs. 2 BauGB

Da es sich um die Entwicklung von Wohnbauflächen handelt und die Eigenentwicklung des Ortsteils nicht überschritten wird, sind keine planungsrechtlichen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden Bodman-Ludwigshafen, Radolfzell, Reichenau und Konstanz erkennbar. Die weitere Abstimmung erfolgt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB.

## B. ABWÄGUNG

§ 1 Abs. 7 BauGB

Nachfolgend wird überprüft, ob der Bebauungsplan das Abwägungsgebot erfüllt. Die rechtlichen Anforderungen an die Abwägung hat das Bundesverwaltungsgericht in zahlreichen Entscheidungen geklärt. Sie beziehen sich sowohl auf den Abwägungsvorgang als auch auf das Abwägungsergebnis.

Das Abwägen als Vorgang besteht aus zwei Stufen:

- der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials und
- der Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die Gemeinde Allensbach hat alle öffentlichen und privaten Belange

- die nicht objektiv geringwertig und schutzwürdig sind und
- die von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden

ermittelt und zusammengestellt.

### 1. BODENORDNUNG

Die Fläche des Plangebietes ist im Eigentum der Gemeinde bzw. der Erwerb durch die Gemeinde ist mit Vorverträgen gesichert. Die nach dem Bebauungsplanverfahren gebildeten Baugrundstücke werden von der Gemeinde verkauft. Damit wird auch eine Ortsteilverträgliche Entwicklung sichergestellt.

### 2. ANFORDERUNGEN AN DIE ENTWICKLUNG

§ 1 Abs. 5 BauGB

Das städtebauliche Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt durch die Ausweisung bedarfsgerechter bzw. nachfrageorientierter auf der Grundlage des bauleitplanerischen Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden nach § 1 Abs. 5 Satz 3 – dies im Sinne des Erhalts sowie sinnvollen Weiterentwicklung der typischen Bau- und Siedlungsstruktur der Gemeinde Allensbach. Ziel des Bebauungsplans ist es attraktive Wohngebäude zu schaffen, um das Wohnungsangebot auszuweiten und zu verbessern. Durch Maßnahmen, wie die Energieeinsparung durch Gebäudeanordnung unter Vermeidung gegenseitiger Verschattung oder die Schaffung von Grünflächen, Kaltluftabflussflächen und die Reduktion der Hitzebelastung durch Baumpflanzung und Verschattung von Verkehrsflächen wird der Klimaschutz gefördert.

### 3. ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

§ 1 Abs. 6 Nr. 1-6 BauGB

Die vorliegende Bauleitplanung soll sicherstellen, dass die zukünftige Wohnbevölkerung im Plangebiet bei Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Bei der Ausweisung der Wohnbauflächen werden die Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse, die Sicherheit und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern berücksichtigt. Für Kleinkinder stehen auf den ausgewiesenen Wohngrundstücken ausreichend private Spielflächen zur Verfügung. Die größeren Kinder werden die verkehrsberuhigten Straßenteile und die freie Landschaft zu diesem Zweck nutzen. Jugendliche treffen sich im Zentrum des Ortes und bei Angeboten der Vereine zur Beschäftigung in der Freizeit. Auf die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes im Plangebiet wird aus den vorgenannten Gründen verzichtet.

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

#### **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird den kommunalen Entwicklungsabsichten Rechnung getragen, den Ausbau und die Entwicklung der Gemeinde positiv zu begleiten sowie der vorhandenen Nachfrage am Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen.

#### **Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

In der Gemeinde Allensbach sind für die Ausweisung weiterer Wohnflächen ausreichend Angebote des Bildungswesens wie Kindergärten, Grund- und Hauptschule vorhanden. Weiterführende Schulen finden sich in den Kreisstädten Radolfzell und Konstanz. Außerdem sind kulturelle und kirchliche Einrichtungen im Ort vorhanden. Ferner steht ein entsprechendes Angebot an Freizeit-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen zur Verfügung. Im Kernort sind Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel vorhanden. Weitergehende Versorgungseinrichtungen finden sich in den Kreisstädten Radolfzell und Konstanz.

#### **Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die Planung stellt die bauliche Fortentwicklung des Ortsteils sicher und kann den Bedarf an Wohnbauland zur Eigenentwicklung und damit den Erhalt kleiner Teilorte ohne eigene Versorgungseinrichtungen sicherstellen.

#### **Belange des Denkmalschutzes**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische

Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt. Für Funde im Rahmen der Bautätigkeit wird ein Hinweis auf der Verpflichtung zur Meldung aufgenommen.

Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)  
Aufgrund der geringen Größe des Teilorts Kaltbrunn besteht kein Bedarf an kultischen Einrichtungen und deren Nebenanlagen wie Gemeinde-, Pfarr- oder Mutterhäusern sowie der Unterbringung des in kirchlichen Einrichtungen beschäftigten Personals.

#### 4. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Das Plangebiet soll trotz baulicher Nutzung weiterhin bestimmte ökologische Funktionen erfüllen. Maßnahmen für ökologische Planungsziele werden in den Textlichen Festsetzungen und in den Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Der Plan wird nach § 13b BauGB (als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren) und den damit verbundenen erleichterten Voraussetzungen aufgestellt. Der Gemeinderat hat mit Aufstellungsbeschluss auch den Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht gem. § 13 Abs. 3 BauGB beschlossen.

##### 4.1. Auswirkungen auf Tiere

Die vorhandene Artenschutzrechtlichen Einschätzung vom 02.10.2018 geändert am 22.05.2022 des Büros für Landschafts- und Umweltplanung SeeConcept wurde auf der Grundlage von zwei Begehungen im September 2018 durchgeführt.

Amsel

Eine insgesamt häufige Art vor allem im Umfeld des Plangebietes, v.a. im östlich gelegenen Siedlungsbereich. Ein Vorkommen Innerhalb des eigentlichen Plangebietes als Brutvogel kann vermutet werden.

Buntspecht

Der Buntspecht konnte wiederholt für den westlichen Teil des Plangebietes und die Umgebung nachgewiesen werden. Im Bereich des Streuobstbestandes verrietten Hackmarken und Nisthöhlen seine Anwesenheit. Dieser fungiert gegenwärtig mindestens als regelmäßiges Nahrungshabitat.

Elster

Elstern konnten regelmäßig im Bereich der Streuobstwiese sowie im Siedlungsrandbereich beobachtet werden.

Grünfink

Grünfinken könnten als potentielle Brutvögel im Bereich der Obstgehölze vermutet werden. Am 22.09.2018 konnte die verbreitete Art akustisch nachgewiesen werden.

Grünspecht

Während der Geländeerhebungen am 22.09. und 24.09.2018 konnte die Art wiederholt in der nahen Umgebung (nördlich, westlich, südlich) des Plangebietes

akustisch vernommen werden. Zudem konnte im Walnussbaum Nr. 36, der sich knapp außerhalb des eigentlichen Plangebietes befindet, auf dessen östlicher Seite eine Spechthöhle in rd. 5,0 m Höhe nachgewiesen werden. Dabei kann die Größe der Höhle mit hoher Wahrscheinlichkeit dem Grünspecht zugeordnet werden, so dass hier ein Brutvorkommen zu vermuten ist. Über eine mögliche aktuelle konkrete Nutzung des Nussbaumes als Bruthabitat können nach vorliegendem Kenntnisstand allerdings keine genauen Aussagen getroffen werden. Infolge der Lage des Brutbaumes im unmittelbaren Randbereich des Plangebietes, das hier eine halboffene Landschaft darstellt (Streuobstwiese, extensiv genutztes Grünland), das der Art einen geeigneten Lebensraum bietet, kann hier von einem Revier des Grünspechtes ausgegangen werden. Als Nahrungshabitat fungieren vermutlich u.a. die östlich gelegenen Mager- und Extensivwiesen, bzw. -weiden. Der weiter nordwestlich gelegene Acker scheidet als potentiell Nahrungshabitat dagegen aus. Auf Basis der Bewertungsmatrix wird der gegenwärtig anzutreffende Erhaltungszustand, als insgesamt (noch) „gut“ (= B) eingestuft. Für das Plangebiet das aufgrund der vorhandenen Mager- und Obstwiesen mit vorhandenen geeigneten Obstbäumen, gegenwärtig offensichtlich (noch) als Habitat des Grünspechtes dient, orientiert sich der Erhaltungszustand infolge der etwas isolierten Lage des Gehölzbestandes und dessen überwiegend durchschnittlichen Alters insgesamt eher am unteren Grenzbereich („gut“). Die Art besitzt im Naturraum „Bodenseebecken“ und speziell auf dem Bodanrück einen landesweiten Verbreitungsschwerpunkt, so dass der Verlust eines Reviers gegenwärtig (noch) nicht zu einer Beeinträchtigung der lokalen Population in diesem Raum führt.

Das Formblatt zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom Büro Seeconcept mit Stand vom 20.05.2022 kommt unter Punkt 4.1.a zur Erkenntnis, dass die mutmaßlichen Brutbäume des Grünspechtes (Nr. 36, 8) von dem Vorhaben „Breite“ durch Erhalt ausgespart werden. Eine Aufgabe des traditionellen (Teil-) Reviers des Grünspechtes westlich von Kaltbrunn, kann aufgrund des Verlusts der westlich gelegenen Streuobstwiese prinzipiell nicht ausgeschlossen werden. Es werden jedoch zusätzliche Maßnahmen zum Erhalt (Minimierung M1 – M3 sowie zum Ausgleich, K1 – K6, K7 s.u.) umgesetzt, so dass in der Bilanz keine nachhaltigen Auswirkungen diesbezüglich für den auf dem Bodanrück (noch) verbreiteten Grünspecht, mit großen Aktionsradien, zu befürchten sind.

Das Formblatt zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom Büro Seeconcept mit Stand vom 20.05.2022 kommt unter Punkt 4.1.b zur Erkenntnis, dass Infolge des Verlusts der Magerweiden und – wiesen nachhaltige Auswirkungen hinsichtlich deren Funktion als Nahrungshabitat prinzipiell nicht ausgeschlossen sind. Aufgrund der großen Revieransprüche, des Verbleibes von geeigneten Flächen (z.B. nördliche Hanglagen), sowie der Wiederherstellung des Lebensraumtyps 6510 als Ersatzfläche auf Flurstück 562 mit rd. 4.000 m<sup>2</sup>) (K7), sowie weiterer Maßnahmen (Ausgleich, K1 – K6, K7, s.u.) sind negative Auswirkungen in der Bilanz nicht zu befürchten.

Auch wenn die mutmaßlichen Brutbäume des Grünspechtes (Nr. 36, Nr. 8) von dem Vorhaben ausgespart bleiben, könnten Störungen während der Brutphase, infolge der räumlichen Nähe, prinzipiell nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Da der Grünspecht aber im Regelfall immer mehrere Bruthöhlen in seinem großen Revier anlegt, müssen erhebliche Auswirkungen in der Bilanz nicht befürchtet werden. Da der Grünspecht künstliche Ersatzhöhlen nicht oder kaum annimmt, ist deren Anbringung erfahrungsgemäß wirkungslos. Bis zum Erreichen eines geeigneten Mindeststammdurchmessers von mindestens rd. 0,35 m stehen als potentielles

Bruthabitat im Nahbereich und darüber hinaus noch viele hochwertige Obstbäume zur Verfügung. Für den Grünspecht kann jedoch ein Funktionserhalt über die verschiedenen Maßnahmen (vgl. M1 – M3, K1 – K6) im räumlichen Zusammenhang gewährleistet werden. Auch wenn die zu pflanzenden Jungbäume (Stammumfang von 20 - 25 cm) jeweils über lange Zeiten noch kein geeignetes potentiell Bruthabitat entwickeln werden, liegt deren Bedeutung in erster Linie in der nachhaltigen Wirkung als potentielle Brutstandorte in der Zukunft (mindestens ca. 55 bis 70 Jahre). Da die nördliche Teilfläche der aktuellen Flachland Mähwiese bis zum Erreichend es Bauabschnittes 2 noch längere Zeit erhalten bleibt und andererseits bis zu dessen zeitlichen Erreichens eine Neuanlage einer FFH-Mähwiese (K7) vorliegt, wird sich das Nahrungshabitat für den Grünspecht, als Art mit einem großen Aktionsradius, insgesamt nicht verändern.

Ein Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird deshalb nicht erfüllt.

#### Hausrotschwanz

Die Art konnte wiederholt für den östlich anschließenden Siedlungsrand nachgewiesen werden. Auch für das Plangebiet kann von einem potentiellen Brutvorkommen ausgegangen werden.

#### Hausperling, RL V

Die Art konnte im Bereich des Plangebietes nicht beobachtet werden. Im östlich anschließenden Siedlungsrand gehört der Hausperling jedoch zu den häufigsten Arten.

#### Kohlmeise

Eine regelmäßige Art im Bereich des Plangebietes ist die Kohlmeise. Insbesondere, da das Höhlenangebot als mindestens durchschnittlich zu werten ist, kann im Bereich der Streuobstwiese und nördlich davon von einem Brutvorkommen ausgegangen werden.

#### Kolkrabe

Am 24.09.2018 akustisch am Südabhang des „Hölzle“ nördlich der Markelfinger Straße vernommen.

#### Mäusebussard

Der Mäusebussard wurde wiederholt innerhalb des Plangebietes und der Umgebung beobachtet. Die Bäume des Streuobstbestandes fungieren dabei als beliebter Ansitz, was hier u.a. auch der Fund einer Feder belegt. Der Mäuserichum des Plangebietes weist das Gebiet als beliebtes Nahrungsgebiet für die Art aus.

#### Rotmilan

Der Rotmilan ist insbesondere im westlichen Bodenseegebiet verbreitet. Die Brutplätze (ca. 20 Paare 1990 – 1992) verteilen sich überwiegend auf die Hangwälder am Schiener Berg, die Höri und den Hegau. Östlich hiervon tritt die Art als Brutvogel nicht oder nur selten auf (vgl. ORNITHOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT 1999).

So fehlte der Rotmilan als Brutvogel im westlichen Bodanrück bis Ende der 70er Jahre und war zwischen 1980 und 1992 mit nur einem Brutpaar vertreten. 2003 wurden 8 Reviere erfasst. Er kann damit als echter Neueinwanderer bezeichnet werden (vgl. SCHUSTER 2003).

Im Nahbereich des Plangebietes wurde der Rotmilan am 28.09.2018 nördlich des Plangebietes beobachtet. Es könnte hier von einem Brutverdacht im Bereich des nördlich gelegenen bewaldeten „Hölzle“ ausgegangen werden. Die Bedeutung des Plangebietes für die Art ist allenfalls als Nahrungshabitat zu sehen.

#### Turmfalke, RL V

Der Turmfalke ist im Bodenseegebiet noch recht verbreitet und die Bestandsdichte dürfte sich in den vergangenen Jahrzehnten (noch) nicht wesentlich verändert haben (vgl. ORNITHOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT 1999).

Im Bereich des Plangebietes konnten am 24.09. zwei Individuen längere Zeit auf Nahrungssuche im Plangebiet beobachtet werden. Infolge der zahlreich vorhandenen Mäuse im Gebiet bestehen für die Art hier optimale Bedingungen. Dabei wird der Birnbaum Nr. 8 regelmäßig als Ansitz benutzt. Ein Brutvorkommen im Nahbereich des Plangebietes ist wahrscheinlich.

#### Mehlschwalbe, RL 3

Die Art fand sich wiederholt im Luftraum. Am 22.09. versammelten sich rd. 2 Dutzend Tiere auf Leitungen unmittelbar westlich des Plangebietes.

#### Rabenkrähe

Eine im Untersuchungsgebiet häufig auftretende Art, die hier das Gebiet als Nahrungsgebiet aufsucht. Auch auf den weiter nordwestlich anschließenden Grünlandflächen wurden Tiere wiederholt beobachtet. Ein Nest konnte innerhalb des Plangebietes nicht nachgewiesen werden.

#### Star

Die höhlenbewohnende Art konnte innerhalb der Streuobstwiese im Zuge der Geländebegehungen nicht beobachtet werden, doch kann vermutlich von einem Status als Brutvogel im Gebiet ausgegangen werden (v.a. Streuobstwiese).

#### Türkentaube

Eine Art des Siedlungsraumes, die auch östlich des Plangebietes beobachtet werden konnte.

#### Weißstorch, RL V

Der Weißstorch besitzt einen Horst auf einem Masten zwischen der „Wiesenstraße“ und der Straße „Im Bündt“ Während der Geländeerhebungen Ende September 2018 konnte der „streng geschützte“ Weißstorch nicht mehr festgestellt werden.

Nach Angaben Ortskundiger besitzt der Weißstorch im weiteren Untersuchungsgebiet um Kaltbrunn zahlreiche Nahrungshabitate, vor allem der Bereich des westlich gelegenen Riedes. Das Feuchtgebiet besäße eine besondere Attraktivität für die Art.

#### Sonstige Arten

Hinsichtlich der vorhandenen Habitatstrukturen wären im Bereich des Plangebietes Vorkommen folgender Arten prinzipiell denkbar:

Die Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Feldsperling RL V, Gartenbaumläufer, Girlitz, Gartenrotschwanz RL V, Goldammer, Kleiber, Wacholderdrossel,

#### Fledermäuse

In der Bestandserhebung „Fledermäuse“ von Klaus Heck mit Stand vom 18.05.2022 wurden 4 Fledermausarten auf Artniveau, sicher nachgewiesen, weitere 4 Arten sind mit hoher Wahrscheinlichkeit vorhanden. Die nachgewiesenen Arten Rauhaut-, Weißbrand-, Mücken-, Zwergfledermaus, und die Myotisarten Bartfledermaus sowie Wasserfledermaus suchen die Streuobstwiese zur Jagd auf. Das betroffene Nahrungshabitat ist aber zu klein, als dass es für die lokale Population erhebliche Auswirkungen hätte. Das Plangebiet ist auch ein Balzareal der Rauhauffledermaus. Der Baumbestand im Plangebiet weist mehrere potenzielle Fledermausquartiere auf. Dies sind in erster Linie Baumhöhlen aber auch Rindenabplatzungen. Es gibt aber keinerlei Hinweise auf eine Wochenstuben- / Quartiernutzung und darauf, dass sich eine Fortpflanzungsstätte in unmittelbarer Nähe (angrenzende Häuser) befindet. Es konnte von der bestehenden Bebauung im Osten des Plangebiets über die Wiesenfläche in den Obstbaumbestand hinein kein Überflug beobachtet werden. Nur wenige Beobachtungen gelangen von zügigen Flügen in Nord-Südrichtung. Die zeigt, dass die Entfernungen zwischen den Streuobstbeständen zu groß und die Leitstruktur bisher nicht durchgängig sind. Trotzdem muss davon ausgegangen werden, dass diese die wahrscheinlichste Flugroute in das bzw. aus dem Plangebiet darstellt, da sie den vorhandenen Gehölzstrukturen folgt. Ob sie tatsächlich ein Verbindungselement zwischen den nördlich und südlich gelegenen Waldgebieten darstellt ist nicht erwiesen.

Das Gutachten Bestandserhebung „Fledermäuse“ von Klaus Heck mit Stand vom 18.05.2022 schlägt drei alternative Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen vor:

- Verkleinerung des Plangebietes, um einen Verlust wesentlicher Teile des Streuobstbestandes und damit auch der Leitstruktur zu vermeiden plus ergänzender Ausgleichsflächen.
- Verpflanzung vorhandener Obstbäume auf das angrenzende Flurstück 562 incl. Erhalt der Leitstruktur in Nord-/Südrichtung plus ergänzender Ausgleichsflächen Neuanpflanzung. (letzter Planungsstand)
- Neuanlage entsprechender Streuobstbestände und Schaffung dazugehöriger Leitstrukturen in Nord- / Südrichtung.

In Abwägung der Belang zur Schaffung von Wohnraum und des Schutzes von Natur und Landschaft hat der Gemeinderat beschlossen, dass von den drei Alternativen die Nummern 2 und 3 zur Ausführung kommen.

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen sind die Auswirkungen auf Fledermauspopulationen beherrschbar und bleiben in einem Rahmen der vertretbar ist. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind dann nicht berührt. Leitstruktur und Ersatzflächen sind als CEF-Maßnahmen umzusetzen und zu sichern. Für direkt anliegende bebaute Grundstücke werden Beschränkungen bei der Gartenbeleuchtung festgesetzt. Außerdem soll durch die zusätzliche Anbringung von Fledermauskästen innerhalb und im Nahbereich des Plangebietes den Eingriff in das Höhlenangebot kurzfristig kompensieren werden.

Zum Nachweis wurden die Formblätter zur artenschutzrechtlichen Prüfung für die Gattung Pipistrellus, die Myotisarten und die Nyctaloide ausgefüllt, mit dem Ergebnis, dass keine Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs-

oder Ruhestätten erfolgt. (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Als Vermeidungsmaßnahmen dürfen Baumfällungen nur im Zeitraum 30.10. bis 01.03. eines Jahres unter Kontrolle der Baumhöhlen vor der Fällung erfolgen.

#### Tagfalter

Für Tagfalter ist der östliche Teil des Plangebietes, infolge der extensiven Grünlandnutzung (Magerweide) und Strukturausstattung von überdurchschnittlicher Bedeutung. Diese Einschätzung wird durch die Ergebnisse der Begehung am 22.09.2018 und 25.09.2018 bestätigt. So konnten neben allgemein häufigen Arten, wie z.B. Kleiner Kohlweißling (*Pieris rapae*) auch einige inzwischen vergleichsweise weniger verbreitete Arten, wie z.B. Rotklee-Bläuling (*Cyaniris semiargus*), RL 3 und Goldene Acht (*Colias hyale*), RL V entdeckt werden. Als Nahrungshabitat im Spätsommer kommt hier v.a. der Luzerne (*Medicago sativa*) eine besondere Bedeutung zu. Die nektarreichen Blüten werden insbesondere von Weißlingen wie Postillion (*Colias crocea*) oder Goldene Acht (*Colias hyale*) sowie Bläulingen (*C. semiargus*, *P. icarus*) bevorzugt. Als Larvalhabitat kommt ihr z.B. hinsichtlich der vorhandenen Bläulinge eine besondere Bedeutung zu. So werden Leguminosen, wie z.B. Hornklee, Rotklee oder Luzerne belegt. Wiesenlabkraut an mageren Standorten ist zudem eine beliebte Nahrungspflanze für verschiedene Schwärmerarten (z.B. Taubenschwänzchen, Labkrautschwärmer).

Folgende Arten wurden gefunden: *Pieris rapae*, *Pieris brassicae*, *Colias hyale*, RL V B.W. („Oberschwaben“), *Colias crocea*, *Coenonympha pamphilus*, *Polyommatus icarus*, RL V („Oberschwaben“), *Cyaniris semiargus*, RL 3 B.W. („Oberschwaben“)

Dagegen sind die westlichen Teilflächen mit Streuobstbäumen, abgesehen als Nektarquelle (Fallobst, Blüten) für Tagfalter (z.B. Admiral oder C-Falter) mit mäßig extensiv genutztem Grünland sowie Laubfall für Tagfalter insgesamt von durchschnittlicher Bedeutung.

#### Potentiell vorkommende Tagfalter

Auf vergleichbaren Flächen im Bodenseegebiet wäre v.a. die folgenden Arten im Bereich der Magerweide zu erwarten : *Leptidea sinapis*, RL V B.W. („Oberschwaben“), *Aphantopus hyperantus*, *Maniola jurtina*, *Lycaena tityrus*, RL 3 B.W. („Oberschwaben“), *Cupido argiades*, RL V B.W. („Oberschwaben“), *Zygaena filipendulae*, *Diacrisia sannio*,

Bei den genannten Arten wie z.B. Senfweißling (*Leptidea sinapis*), Schwefelvögelchen (*Lycaena tityrus*), Sechsfleck-Widderchen (*Zygaena filipendula*), oder Rotrandbär (*Diacrisia sannio*) handelt sich um ein Spektrum, das überwiegend auf magere Standortverhältnisse und extensive Bewirtschaftungsformen angewiesen ist.

#### Sonstige potentiell vorkommende Arten

Sonstige Arten relevanter Tiergruppen sind infolge der vorhandenen Habitatstrukturen vor allem unter den Insekten zu finden. Zwerghirschkäfer (*Dorcus parallelipedus*) (besonders geschützt)

Der Balkenschröter oder Zwerghirschkäfer ist ein typischer Bewohner von größeren Totholzstrukturen wie Stammhöhlen oder faulen Baumstümpfen. Infolge des Vorhandenseins einiger Altbäume, v.a. im Bereich der Streuwiese, findet die Art daher geeignete Biotopstrukturen vor. So konnten in mehreren Bäumen mit Mulm

gefüllte Stammhöhlen (v.a. in Baum-Nr. 8, 17, 21, 32, 33, 34 und 40) gefunden werden, die auf diese Art hinweisen könnten (vgl. Gehölzliste).

#### 4.2. Maßnahmen zum Artenschutz und zur Vermeidung von Tatbeständen

Den nach der Artenschutzrechtlichen Einschätzung vom 02.10.2018 geändert am 22.05.2022 des Büros für Landschafts- und Umweltplanung SeeConcept nummerierten Bäumen Nr. 8 Birne, Nr. 34 Apfel und Nr. 36 Walnuss mit Stamm- bzw. nennenswerten Asthöhlen, wird aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine deutlich überdurchschnittliche (hohe bis sehr hohe) Bedeutung zugewiesen. Hier fand sich u.a. eine Bruthöhle des Grünspechts (Walnuss Nr. 36) sowie ein Hornissennest (Birne Nr. 8). Mit Mulm holzbewohnender Käferlarven aufgefüllte Höhlungen fanden sich v.a. in Baum-Nr. 8, 17, 21, 32, 33, 34 und 40 (vgl. Karten Habitatstrukturen).

Aufgrund ihrer Relevanz für den Artenschutz sollen die beiden Bäume Nr. 34 und Nr. 8 innerhalb des Plangebiets erhalten werden. Sie werden mit Pflanzbindung auf öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Außerdem wird der Birnbaum Nr. 12 als Trittstein zum Baumbestand auf dem Flst. Nr. 563/1 südlich des Plangebiets ebenfalls erhalten. Der für den Artenschutz wichtige Walnussbaum Nr. 36 liegt außerhalb des Plangebiets aber innerhalb der Ausgleichfläche und ist damit ebenfalls geschützt.

Zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden sind gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in den an die Grünfläche G1 angrenzenden Grundstücken geeignete Maßnahmen wie zu ergreifen. Hierzu sollten bereits im Vorfeld der Gebäudeplanung geeignete Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Hinweise: schweizerische Vogelwarte Sempach ([www.vogelglas.info](http://www.vogelglas.info)). In den anderen Bereichen sollte zur Vermeidung von Unfällen mit Vögeln auf großflächige Verglasungen verzichtet werden bzw. Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag vorgesehen werden.

#### 4.3. CEF - Vorgezogene Ausgleichmaßnahme zum Artenschutz

Zum Erhalt und zur Schaffung einer Durchgängigkeit im Biotopverbund mittlerer Standorte, insbesondere der Nord-Süd-Achse westlich von Kaltbrunn und der Ost-West-Achse südlich von Kaltbrunn werden mehrere Maßnahmen vorgesehen. Der Verbund wird sogar gestärkt, indem vorhandene Pflanzlücken geschlossen werden (K2, K3, K5, K6). Durch das Aufhängen von Nistkästen wird das Angebot an Nistmöglichkeiten verbessert und der vorübergehende Verlust an potenziellen Nistmöglichkeiten, der im Zuge des Baustellenbetriebs zu erwarten ist, minimiert.

Als sogenannte CEF-Maßnahme (continuous ecological functionality-measures) werden die nachfolgenden aufgelisteten Maßnahmen vor Eingriff umgesetzt. Die Maßnahmen sind gutachterlich zu begleiten und im Rahmen eines Monitorings zu dokumentieren. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Eingriff vorzulegen.

M4: Aufhängung von Nistkästen

V1: 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

#### 4.4. Auswirkungen auf Pflanzen

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Einschätzung vom 02.10.2018 geändert am 22.05.2022 des Büros für Landschafts- und Umweltplanung SeeConcept wurden auch die Vegetationsstrukturen, Habitate und vorhandenen Bäume erfasst.

Acker (Flurstück Teilfläche 540)

Die östlichste Teilfläche des Plangebietes wird als Acker genutzt. Im südlichen Randbereich findet sich ein Gartengelände.

Magerweide (Flurstück 541)

Die als stark beweidetes Grünland genutzte Fläche ist bereichsweise sehr lückig, so dass vielfach offene Bereiche mit Rohboden (günstiges Mikroklima) vorliegen. Auffällig ist der vergleichsweise kümmerliche Wuchs der vorhandenen Pflanzen.

Fettwiese / Fettweide (Flurstück 543)

Westlich der Magerweide schließt eine Fettwiese an, die ebenso zeitweise beweidet zu sein scheint, allerdings gegenwärtig verbracht ist. In der östlichen Hälfte wird im Rahmen des Mähwiesen-Fachgutachtens von Büro für Ökologie Anne Straub vom 11.05.2020 geändert am 20.05.2022 wird eine mäßig artenreiche bis artenreiche Salbei-Glatthaferwiese auf mittlerem Standort in FFH-Mähwiesenqualität (LRT 6510) Erhaltungszustand B eingestuft. Die Herstellung einer Ersatzfläche wird in der Begründung unter dem Punkt FFH-Mähwiesen näher betrachtet.

Fettwiese (Flurstück 544, 560/1, Teilfläche 563/1)

Die Wirtschafts- bzw. Fettwiese, mittlerer Standorte im Westen des Plangebietes, nimmt hinsichtlich der Standortverhältnisse und Pflanzenzusammensetzung gewissermaßen eine Mittelstellung zwischen der Fett- und Magerweide im Osten ein.

Magere Flachlandmähwiese

Entsprechend dem Hinweis des BUND wurde die Qualität der Wiese südöstlich des bestehenden Streuobstbestand näher untersucht. Das Mähwiesen-Fachgutachten vom Büro für Ökologie Anne Straub mit Stand vom 11.05.2020 geändert am 20.05.2022 kommt zum Ergebnis, dass eine Mäßig artenreiche bis artenreiche typische Glatthaferwiese mit Übergängen zur Salbei-Glatthaferwiese auf mittlerem Standort vorhanden ist. Wertgebende Arten wie Wiesen-Salbei, Wiesen-Bocksbart und Knolliger Hahnenfuß prägen den Bestand und kommen zahlreich vor. Die Artenliste gibt über die genaue Artenzusammensetzung Auskunft. Der Bestand wird durch regelmäßige Mahd genutzt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die Bedingungen zur Erfassung und Einstufung als Mähwiese erfüllt sind und der abgegrenzte Bestand in die Qualität einer FFH-Mähwiese (LRT 6510) mit dem Erhaltungszustand B eingestuft werden muss. Die exakte Fläche wurde vermessen und beträgt 2892 m<sup>2</sup>.

Das Flurstück 562 westlich des Plangebiets eignet sich entsprechend der Untersuchung vom 01.10.2021 zur Wiederherstellung der Flachlandmähwiese LRT 6510 als Ersatzfläche für den aktuell kartierten Bestand im Plangebiet. Der benötigte Flächenbedarf setzt sich zusammen aus 1.492qm Fläche x Faktor 1,5 (timelag) aus Bauabschnitt 1, ergibt 2.238qm Fläche und 1.400qm Fläche aus Bauabschnitt 2, welche erst nach 10 Jahren in Anspruch genommen wird. Damit verbleibt auch für den Artenschutz etwa die Hälfte der Mähwiese als Nahrungshabitats. Für die Umwandlung ergibt sich somit eine Ausgleichsfläche von 3638 m<sup>2</sup>. Das artenarme intensiv genutzte Wirtschaftsgrünland auf Flst. Nr. 562 soll durch Neueinsaat mit auf der Eingriffsfläche und ggfs. weiteren geeigneten Spenderflächen gewonnenem Saatgut entsprechend den Methoden der LAZBW Aulendorf umgewandelt werden. Die Umwandlung wird als CEF-Maßnahme festgesetzt und fachgutachterlich begleitet. Die Entwicklung der Mähwiese wird durch ein Monitoring begleitet und eine Begutachtung durch einen Fachkundigen 2, 5 und 10 Jahre nach Beginn der Maßnahmen vorgesehen.

Zunächst wird nur Bauabschnitt 1 (südl. Teil) erschlossen. Die FFH-Mähwiese bleibt in Bauabschnitt 2 somit zunächst erhalten um ein ausreichendes Insektenangebot insbesondere während der Jungenaufzucht der Singvögel zu sichern.



Streuobstbestand (Flst. Nr. 544 + 560/1)

Im Südwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Streuobstwiese aus ca. 34 Bäumen mit einem geschlossenen Baumbestand. Die meisten Bäume sind gepflegt und von überwiegend durchschnittlichem Alter. Weitere Bäume sind von überdurchschnittlichem Alter und weisen zumeist einen überdurchschnittlichen Stammdurchmesser (z.T. mind. 0,3 m) auf. Dabei besitzen diese entsprechenden

Strukturen für Brutvögel und höhlen- bzw. holzbewohnende Arten (Vögel, Fledermäuse, Käfer). Der aktuelle Streuobstbestand auf Flst. 544 hat eine Fläche von ca. 2.600 m<sup>2</sup>, ohne Einbeziehung der Walnussbäume am Südwestrand und des Einzelbaums im Osten.

Mit Änderung des Naturschutzgesetz Baden-Württemberg am 23. Juli 2020 wurden im neu geschaffenen § 33a Streuobstbestände im Sinne des § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes (LLG), die eine Mindestfläche von 1.500 m<sup>2</sup> umfassen geschützt. Die Planungen der Gemeinde nach Einführung des § 13b BauGB im Jahr 2017 sahen die Inanspruchnahme der Streuobstwiese zur Entwicklung des Teilorts vor, so dass die Gemeinde Ende 2019 die Grundstücke bereits erworben hat. Aus Kostengründen und zur städtebaulich sinnvollen Entwicklung des Plangebiets soll aus diesem Grund gem. § 33 a Abs. 3 NatSchG BW die Umwandlungen des Streuobstbeständen durch eine Neupflanzung ausgeglichen werden. Hierzu wird ein entsprechender Antrag bei der zuständigen Behörde gestellt.

Die Bedeutung des Streuobstbestands „Breite“, für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Artenvielfalt an dem vorhandenen Standort, wird insgesamt als durchschnittlich bzw. durchschnittlich bis hoch bewertet. Eine wesentliche Bedeutung des Streuobstbestandes für den Artenschutz konnte dabei nicht festgestellt werden. Es wurden keine Lebensstätten prioritärer Arten nach Anhang IV FFH-RL vorgefunden und der Bestand wurde für besonders geschützte Arten (Fledermäuse, Grünspecht) lediglich als Teil-Revier (Grünspecht) und Teil-Jagdhabitat (Fledermäuse) eingestuft. Da im näheren Umfeld weitere, durchaus als höherwertig einzustufende Streuobstbestände vorkommen, spielt der Streuobstbestand auf lokaler Ebene ebenfalls keine wesentliche Rolle. Der Streuobstbestand stellt auf lokaler Ebene jedoch ein wichtiges Biotop-Verbundelement der Nord-Süd-Achse westlich Kaltbrunn dar. Diese Funktion wird durch die o.g. Maßnahmen erhalten und zusätzlich gestärkt.

Die fachgutachterliche Bewertung des Streuobstbestands „Breite“ in Kaltbrunn unter Einbeziehung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 BNatSchG und des Biotopverbundes nach § 21 BNatSchG von Büro für Ökologie Anne Straub mit Stand vom 19.05.2022 hat den Eingriff ermittelt und geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen aufgezeigt, die teilweise als CEF-Maßnahmen festgesetzt wurden. Insgesamt werden auf einer Fläche von ca. 5.810 m<sup>2</sup> gleichwertige Streuobstbestände neu entwickelt bzw. bestehende (bisher nicht geschützte) Bestände ergänzt. Wertgebende Bäume werden für den Artenschutz erhalten und durch zusätzliche Pflanzungen am westlichen Rand des Baugebietes ergänzt. Besonderes Augenmerk wurde bei der Maßnahmenplanung auf den Erhalt bzw. die Wiederherstellung der Funktionen des Streuobstbestandes für den Naturhaushalt und den Artenschutz gelegt und somit die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG berücksichtigt.

Der umzuwandelnde Streuobstbestand hat nach Einschätzung der Gutachterin eine Fläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup> und nach Einschätzung des Landwirtschaftsamts 4.200 m<sup>2</sup> und besteht aus insgesamt 29 Streuobstbäumen ~~die entfallen~~.

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

Durch den Wegfall des Streuobstbestandes im Plangebiet wird die Nord-Süd-Achse des Biotopverbundes westlich von Kaltbrunn geschwächt. Um den

Verbundcharakter weiterhin zu erhalten wird die westliche Baumreihe auf dem Flurstück 560/1 als Pflanzbindung erhalten und mit ca. 17 Neupflanzungen auf ca. 950 m<sup>2</sup> ergänzt. Dadurch wird auch der bisher auf Grund des großen Abstands nicht vorhandene Verbund zu dem nördlich angrenzenden Streuobstbestand auf den Flurstücken 547, 548 und 545/1 hergestellt. Zur Reduktion des Timelags werden außerdem sich schneller entwickelnde Gebüschpflanzung vorgesehen.

#### K4: Ergänzung Streuobstbestand auf den Flurstücken 498 und 499

Im Bereich der Flurstücke Nrn. 498 und 499, Gemarkung Kaltbrunn wird auf einer Fläche von insgesamt 2.600 m<sup>2</sup> unter Einbeziehung vorhandener Streuobstbäume eine nach § 33a NatSchG BW geschützte Streuobstwiese mit einem geschlossenen Streuobstbestand entwickelt. Es werden ca. 11 Bäume auf einer Neupflanzfläche von 1.720 m<sup>2</sup> gepflanzt. Der Unterwuchs wird weiterhin ~~künftig~~ extensiv genutzt werden, ~~damit sich eine artenreiche Wiese entwickeln kann~~. Die Maßnahme wird die dort bereits bestehende, sehr schmale Kernfläche des Biotopverbunds vergrößern und damit wird die Nord-Süd-Achse des Biotopverbundes östlich von Kaltbrunn deutlich gestärkt.

#### 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 1.540 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 bewirtschaftet und nicht mehr gedüngt, damit sich dort artenreiches Grünland im Unterwuchs entwickeln kann.

Auf der vom Landwirtschaftsamt ermittelten Fläche von 4.200 m<sup>2</sup> stehen 34 Bäume, von den 21 Bäume verpflanzt werden. Ohne Berücksichtigung der zusätzlich noch am Standort zu erhaltenden Bäume werden damit 62 % der Bäume und somit 62 % der Fläche verpflanzt. Dies entspricht einem Flächenanteil von 2.600 m<sup>2</sup>. Damit verbleiben 1.600 m<sup>2</sup> zur Kompensation, die mit einem Timelag-Faktor 1,5 auszugleichen sind. Hierzu wird eine Fläche von 2.400 m<sup>2</sup> benötigt. Damit müssen alle Kompensationsmaßnahmen eine Fläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> aufweisen.

Die Maßnahme K1 hat 1.540 m<sup>2</sup>, die Maßnahme K2 hat 1.800 m<sup>2</sup>, die Maßnahme K4 hat einen Flächenzuwachs von ca. 1.720 m<sup>2</sup>. Damit wurden in Summe ca. 5.060 m<sup>2</sup> kompensiert und die Umwandlung ist ausgeglichen.

Der Erhaltung des Streuobstbestandes liegt nicht im überwiegenden öffentlichen Interesse und ist entsprechend den Fachgutachten auch nicht von wesentlicher Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt. Für die Umwandlung des Streuobstbestand wird gemäß § 33a Abs. 2 NatSchG eine Genehmigung beantragt werden.



#### 4.5. Auswirkungen auf Boden

Das Plangebiet liegt in einem leicht nach Süden geneigten Hang. Der Höhenunterschied beträgt ca. 2,5 m.

Durch die Überbauung Versiegelung gehen die Bodenfunktionen verloren. Es besteht eine Empfindlichkeit der Böden gegenüber Versiegelung und der daraus resultierenden Verringerung der Filter- und Pufferfunktion und des Ausgleichs im

Wasserhaushalt. Minimierungsmaßnahmen, wie die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien werden im Bebauungsplan, berücksichtigt.

Mit der Schaffung des § 13b BauGB hat sich der Gesetzgeber entschieden, u. a. die Nutzbarmachung von Flächen im Außenbereich zu erleichtern. Obwohl auch hier ein Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt, wird dieser nicht von der Eingriffsregelung tangiert.

Der Bericht zur Baugrunduntersuchung des Sachverständigenbüro für Boden- und Grundwasserschutz Dr. Björn Bahrig mit Stand vom 18.12.2019 gibt Aufschluss über den Baugrund.

In den Bohrungen BS 02 und BS 03 liegt unter dem Oberboden eine künstliche Auffüllung. Sie besteht aus Erdaushub, sandigem bis schwach sandigem Schluff von mittelbrauner Farbe und weicher bis steifer Konsistenz. Der natürliche Wassergehalt wurde mit 17,0 % ermittelt. Örtlich ist etwas Ziegelbruch enthalten. Vermutlich handelt es sich um Baugrubenaushub benachbarter Bauvorhaben. Diese Lage reicht bis in 0,7 m - 0,9 m Tiefe.

Darunter folgen eiszeitliche Ablagerungen. Meist beginnt die Abfolge mit einem sandigen bis feinsandigen Schluff von weicher bis steifer Konsistenz. Diese Lage reicht in der Regel bis in 0,7 m - 0,9 m Tiefe. Darunter folgen Feinsande mit unterschiedlichem Schluff- und Mittelsandgehalt. Am einheitlichsten ist diese Schicht im Bereich BS 03 - BS 06 ausgebildet. Dort ist der Feinsand dicht gelagert und teils verbacken, so dass die Bohrungen vor Erreichen des Endtiefe abgebrochen werden mussten. Im südlichen Abschnitt sind dann Schluff- und gröbere Sand lagen eingeschaltet und die Lagerungsdichte ist maximal mitteldicht. In BS 01 wurden 1,4 m stark sandige Schmelzwasserkiese angetroffen. In BS 02 stehen bis 3 m Tiefe Schluffe mit Kieslagen an

Die hydraulische Durchlässigkeit wurde in BS 07 in einem feinsandigen Schluff und einem Feinsand bestimmt. Die Auswertung der Versickerungsversuches ergibt einen mittleren  $k_r$ -Wert von  $5,0 \times 10^{-7}$  m/s. Gemäß A TV-DVWK Arbeitsblatt A 138 liegt dieser Wert in einer Größenordnung, die keine Versickerung von Niederschlagswasser mehr zulässt.

Grundwasser wurde in den Bohrungen BS 02 (2,7 munter GOK) und BS 07 (2,3 munter GOK) angetroffen. Der Grundwasserspiegel lag also zum Zeitpunkt der Erkundung bei 429,6 mNN - 429,8 mNN. Schürfen nicht angetroffen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich in niederschlagsreichen Zeiten Schichtwasser oberhalb der stärker tonigen Schicht in 2 m bis 3 m Tiefe zeitweise sammelt.

Die vorwiegend weichen bis steifen, leichtplastischen Schluffe und Tone sind für eine Flachgründung für Bauwerksteile mit geringen Lasten bedingt geeignet, sofern eine steife Konsistenz vorliegt. Die sandigen Bereiche sind für leichte bis mittlere Lasten geeignet. Leichte, nicht unterkellerte Bauwerksteile können bei entsprechender Bemessung der Bodenplatte und geringer Verformungsempfindlichkeit auf einer tragenden Bodenplatte auf einer neu aufgetragenen Tragschicht in diesen Schichten gegründet werden. Hierzu wird eine Bemessung der Bodenplatte mit dem Bettungsmodulverfahren erforderlich. Alternativ kann ein entsprechend ausgesteiftes UG auf Streifenfundamenten gegründet werden, dafür muss der örtliche Baugrund im Einzelfall überprüft werden, um die Gründung zu bemessen. In der Regel wird eine Plattengründung vorzuziehen

sein. Analog ist in den sandigen Schichten zu verfahren, dort ist tendenziell die Tragfähigkeit günstiger. Aufgrund der leichten Stauwirkung der oberflächennah anstehenden, überwiegend bindigen Schichten, ist auch oberhalb des Grundwasserspiegels mit Schichtwasser in Niederschlagszeiten zu rechnen. Untergeschosse sind entsprechend gegen drückendes Wasser zu schützen.

Da die Ausbildung der Schichten im Untersuchungsgebiet stark variiert, muss die Tragfähigkeit der Schluffe, Tone und Sande im Einzelfall unbedingt überprüft werden, so dass standortsspezifische Vorgaben zur Gründung gegeben werden können.



#### 4.6. Auswirkungen auf Luft und Klima

Durch die Anpflanzung von Bäumen sollen die Temperaturspitzen gesenkt, die Luftfeuchtigkeit gesteigert und Stäube gebunden werden. Dabei ist auf die Anpflanzung von Bäumen auch im Verkehrsraum unbedingt zu achten. Der am

Boden entstehende Vegetationsverlust und die daraus resultierenden klimatischen Auswirkungen können im Kronenraum durch das Blattvolumen voll entwickelter Bäume kompensiert werden. Für das Schutzgut Klima und Luft sind bei ausreichender Bepflanzung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund moderner Heizanlagen und der gültige Wärmedämmstandard sind aus dem Baugebiet keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### **4.7. Auswirkungen auf Landschaft**

Es ist Ziel zum einen das Landschaftsbild, das in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten ist. Zum anderen ist die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume von Bedeutung. Das Baugebiet tritt aufgrund der hügeligen Umgebung, der großen Waldflächen und des im Gewinn Rebbau weiter ansteigenden Geländes im Landschaftsbild nicht erheblich negativ in Erscheinung. Um die Riegelwirkung der Gebäude zu reduzieren, müssen Teilbereiche freigehalten und die Firsthöhen begrenzt werden. Zur horizontalen Strukturierung sollten Baumpflanzungen die Silhouette der Dachlandschaft strukturieren. Zudem wird an der Westseite eine Randeingrünung mit Streuobstbäumen festgesetzt.

#### **4.8. Wechselwirkung / Wirkungsgefüge**

Die zu betrachtenden Auswirkungen beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maß. Eine negative Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu erwarten.

#### **4.9. Auswirkung auf Natura-2000-Gebiete**

Das Netz Natura 2000 besteht aus den Gebieten der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (vom 2. April 1979, 79/409/EWG).

In etwa 94 m Abstand befindet sich das FFH-Gebiet „Bodanrück und westl. Bodensee“ Schutzgebiets-Nr. 8220341. Dieses ist rund um Kaltbrunn teilweise in Abständen von weniger als 50 m ausgewiesen. Da die Ausweisung derart nahe am Ort erfolgte, kann davon ausgegangen werden, dass hier keine erheblichen Auswirkungen von der Bebauung zu erwarten sind, denn diese hätte im Umkehrschluss im Sinne eines Bestandschutzes der Nutzung berücksichtigt werden müssen. Sofern keine fehlerhafte Ausweisung vorliegt, muss deshalb davon ausgegangen werden, dass der Satzungsgeber den Randbereich des FFH-Gebiets als Pufferzone ausweisen wollte. Es kann daher keine Beeinträchtigung erwartet werden.



der bestehenden Verkehrswege in der Umgebung) betrachtet und nach 16. BImSchV bewertet. Die höchsten Beurteilungspegel beim Straßenneubau innerhalb der Baugrenzen des Plangebietes treten entlang der Erschließungsstraße mit bis zu 50/42 dB(A) Tag/Nacht auf. Die höchsten Beurteilungspegel an den Bestandsgebäuden in der Nachbarschaft treten mit bis zu 42/34 dB(A) Tag/Nacht am südöstlichen Rand des Plangebietes sowie mit bis zu 40/32 dB(A) Tag/Nacht entlang der nördlichen Ausfahrt auf. Damit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A) Tag/Nacht für Allgemeine und Reine Wohngebiete) tags und nachts an allen schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft zuverlässig eingehalten. Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen seitens der Nachbarschaft innerhalb und außerhalb des Plangebietes besteht nicht.

Durch das Planvorhaben kann es zum Einen durch den Ziel-/Quellverkehr im Plangebiet und zum Anderen durch Reflexionen bzw. Abschirmungen der künftigen Bebauung im Plangebiet zu einer Veränderung der Verkehrslärmimmissionen in der Nachbarschaft kommen. Daher sind im Rahmen von Bebauungsplanverfahren auch die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft zu beurteilen. In der gesamten Umgebung des Plangebietes werden weder gesundheitsgefährdende Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht erreicht noch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A) Tag/Nacht für Allgemeine und Reine Wohngebiete) überschritten. Insofern bestehen keine wesentlichen verkehrlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

- **Gewerbelärm**

Im Plangebiet ist die ausschließliche Ansiedlung von Wohnbauflächen vorgesehen, so dass sich die Gewerbelärmbelastung im Plangebiet allein durch gewerbliche Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes (Demeterhof Müller, Sägewerk Demmler) bestimmt. Dieser wurde nach den Vorgaben der TA Lärm ermittelt und beurteilt. Das Sägewerk Demmler liegt etwa 60 m östlich des Plangebietes und befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bündt – Öhmdwiesen“ aus dem Jahr 1969. Dieser setzt für das Betriebsgelände des Sägewerks sowie die westlich und östlich liegenden Wohngebäude ein Mischgebiet (MI) fest. Südöstlich, nordöstlich und nordwestlich sind Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Nördlich grenzt eine öffentliche Grünfläche an das Betriebsgelände an, südlich angrenzend verläuft die Wiesenstraße. Festsetzungen zum Schallschutz (höchstzulässige Emissionen des Sägewerks o.ä.) sind im Bebauungsplan nicht enthalten. Alle Emittenten wurden die LKW-Aufstellfläche, der Rundholz-Lagerplatz, die Sägewerkshalle, die Nebenhalle und die Schnittholzlagerflächen beurteilt.

Der Demeterhof Müller liegt etwa 100 m nördlich des Plangebiets. Für den im Außenbereich liegenden Betrieb wurde in Anlehnung an diesen Ansatz ein flächenbezogener Schalleistungspegel von  $LW'' = 60/45$  dB(A) Tag/Nacht auf einer angenommenen mittleren Quellhöhe von  $h = 1$  m üGOK zugrunde gelegt, da im Nachtzeitraum von einem reduzierten Betriebsumfang auszugehen ist.

Die höchsten Beurteilungspegel durch Gewerbelärm innerhalb der Baugrenzen des Plangebietes treten mit bis zu 45/29 dB(A) Tag/Nacht am nordöstlichen Rand des Plangebietes auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A) Tag/Nacht) werden tags und nachts an allen schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet zuverlässig eingehalten. Durch

kurzzeitige Geräuschspitzen ergeben sich Spitzenpegel von bis zu 57 dB(A) tags innerhalb der Baugrenzen am östlichen Rand des Plangebietes sowie Spitzenpegel von bis zu 55 dB(A) Tag/Nacht innerhalb der Baugrenzen am nördlichen Rand des Plangebietes. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen in Allgemeinen Wohngebieten (85/60 dB(A) Tag/Nacht) werden eingehalten.

- Sportanlagenlärm

Südlich des Plangebietes befindet sich das Sportzentrum Riesenberg, welches über eine Sporthalle, einen Rasenplatz, einen Kunstrasenplatz, fünf Tennisfelder, einen Bolzplatz, einen Streetballplatz und eine Skateanlage verfügt. Zudem sind ein Parkplatz mit etwa 100 Stellplätzen sowie etwa 56 Stellplätze am Straßenrand vorhanden. Im Plangebiet sind keine weiteren Sportanlagen vorgesehen.

Die Schallimmissionen der Sportanlagen im Plangebiet wurden nach den Vorgaben der 18. BImSchV ermittelt und beurteilt. Das Sportzentrum befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sondergebiet Sportzentrum“ aus dem Jahr 1987. Darin sind Festsetzungen bzgl. der höchstzulässigen Schallemissionen sowie bzgl. der erforderlichen Schalldämmung der Sporthalle getroffen. Bezüglich der Schallemissionen der einzelnen Sportfelder sind keine Festsetzungen getroffen. Als Emittenten wurde die Sporthalle, der Rasen- und Kunstrasenplatz, die Tennisplätze, der Bolzplatz, der Streetballplatz, die Skateanlage und der Parkplatz beurteilt.

Die höchsten Beurteilungspegel durch Sportanlagenlärm innerhalb der Baugrenzen des Plangebietes treten am südlichen Rand mit bis zu 49/30 dB(A) Tag/Nacht auf. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete (50/55/40 dB(A) mRz / aRz+iRz / Nacht) werden tags und nachts an allen schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet eingehalten. Durch kurzzeitige Geräuschspitzen ergeben sich innerhalb der Baugrenzen am südlichen Rand des Plangebietes Spitzenpegel von bis zu 58 dB(A) tags durch Schiedsrichterpfiffe, 41 dB(A) tags durch Tennis-Aufschläge und 41 dB(A) Tag/Nacht durch Kofferraumschlagen. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für kurzzeitige Geräuschspitzen in Allgemeinen Wohngebieten (80/85/60 dB(A) mRz / aRz+iRz / Nacht) werden eingehalten.

Geruch, Staub, Schadstoffe

Bei den angrenzenden Grundstücken handelt es sich vorwiegend um Grünland die teilweise landwirtschaftlich genutzt werden. Durch die Bewirtschaftung sind entsprechende Emissionen, wie Staub, Gerüche und Lärm zu erwarten. Unter Einhaltung einer guten fachlichen Praxis werden jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet prognostiziert.

In einem Abstand von min. 150 m von der nördlichen Grenze der Wohnbebauung befindet sich eine Landwirtschaftliches Anwesen mit Rinderhaltung und einer Biogasanlage. Südwestlich des Plangebiets eine Hofstelle mit Schafzucht. Weitere Informationen und die Ergebnisse des Geruchsimmisionsprognose finden sich unter dem Punkt Belange der Land- und Forstwirtschaft der Begründung.

- Licht / Strahlung  
Die entstehende Emission durch Straßenbeleuchtung entspricht den umliegenden Wohngebieten. Im Plangebiet ist eine insektenfreundliche Beleuchtung für die Straßenlampen vorzusehen. Mobilfunkantennen und Mobilfunksendeanlagen sind nicht vorhanden, noch sind diese zulässig.
- Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG  
Raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen sind nicht im wirksamen Umfeld des Plangebiets vorhanden.

#### **4.11. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Das Plangebiet bildet die westliche Fortsetzung der Bebauung „Bündt-Öhmdwiesen“. Die Anbindung der Bebauung an die Strukturen der bestehenden Bebauung ist Ziel der städtebaulichen Gestaltung. Dabei soll die vorhandene Dichte, Struktur und Kubatur des vorangegangenen Plangebietes „Bündt-Öhmdwiesen“ Maßstab sein. Damit wird auch eine Verflechtung der Siedlungselemente mit der freien Landschaft begünstigt. Flache und sehr flach geneigte Dächer sind zugelassen und müssen begrünt werden.

Auf mögliche archäologische Funde wird hingewiesen.

#### **4.12. Vermeidung von Emissionen, sowie der Umgang mit Abfällen und Abwässern**

##### **Emissionen**

Es sind keine erheblichen Einflüsse, die durch das Plangebiet auf die Umgebungsbebauung einwirken, erkennbar. Moderne Heizanlagen und der gültige Wärmedämmstandard werden im Plangebiet zugrunde gelegt.

##### **Müllbeseitigung**

Anfallender Hausmüll (getrennt nach Biomüll und Restmüll), sowie Wertstoffe werden von öffentlich beauftragten Firmen abgefahren.

##### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an das vorhandene öffentliche Kanalnetz innerhalb des Plangebiets. Die Abwässer werden über den Sammler der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt. Das anfallende Regenwasser wird zurückgehalten und zeitverzögert an den verrohrten Öhmdwiesenbach.

#### **4.13. Nutzung erneuerbaren Energien und effiziente Energienutzung**

Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist anzustreben. Aufgrund der schnellen technischen Fortschreibung der Energieeinsparverordnung und der technischen Lösungen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden im Bebauungsplan keine expliziten Regelungen getroffen. Lediglich die Nutzung von Solaranlagen wird empfohlen. Der Bebauungsplan ermöglicht größtenteils die Südausrichtung der Dachflächen. Wobei sich zwischenzeitlich gezeigt hat, dass

Photovoltaikanlagen in Ost-West-Ausrichtung etwa 40 Prozent mehr Ertrag bringen als Anlagen, die nach Süden ausgerichtet sind, da sie eine deutlich längere Zeit am Tag beschienen werden.

**4.14. Landschaftspläne sowie sonstige Pläne, insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutz**

Schutzgebiet	Auswirkungen durch geplante Bebauung	ja	nein
FFH-Gebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Vogelschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Regionaler Grünzug lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Grünzäsur lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Vorrangbereich für wertvolle Biotop lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Vorrangbereich für Überschwemmungen lt. Regionalplan	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Naturschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Landschaftsschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Naturdenkmal	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Besonders geschütztes Biotop gem. § 32 NatSchG	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Waldbiotop gem. § 30a LWaldG	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Bannwald	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Schonwald	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Wasserschutzgebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	
Überschwemmungsgebiet Hochwassergefährdetes Gebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	

**Naturschutzgebiete**

In etwa 265 m Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet Fischerweihermoor Schutzgebiets-Nr. 3.173 mit einem reich strukturiertes Feuchtgebiet mit drei Restflächen eines ehemals ausgedehnten Moorkomplexes; Niedermoor- und Streuwiesenkomplexe und Zwischenmoor.



Da durch die geplante Rodung des Streuobstbestands auf den Flst. Nrn. 543, 544 und 560/1 könnte die Kernflächen des Biotopverbunds mit deren Vernetzungsfunktionen für viele Arten betroffen sein.

Das Fachgutachten „Ersatzmaßnahmen für den Biotopverbund und den speziellen Artenschutz“ vom 10.02.2021 ergänzt am 06.10.2021 der Ökologin Anne Straub schlägt zunächst mehrere Maßnahmen vor, um die Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange zu minimieren und den Biotopverbund zu stärken:

- Verzicht der Inanspruchnahme der Flst. Nrn. 544 und 560/1
- Maßnahmenvorschlag A: Ergänzung des Streuobstbestandes durch die Neuanlage eines Streuobstbestandes unmittelbar angrenzend an Flst. Nr. 560/1.
- Maßnahmenvorschlag B: Ersatzpflanzung eines Streuobstbestandes im Suchraum des Biotopverbundes an 3 Standorten westlich des Baugebietes ebenfalls im räumlichen Zusammenhang.
- Maßnahmenvorschlag C: Pflanzung einzelner hochwüchsiger Birnbäume und Apfelbaumreihen an 3 Stellen westlich des Baugebietes, ergänzendes Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter um das Timelag auszugleichen.



Kartenstand der LUBW vom 27.01.2021

Zwischenzeitlich wurde im Rahmen der Umwandlung des Streuobstbestandes die Kompensationsmaßnahmen K1, K2, K3, M1 und M2 in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und damit zum bestehenden Streuobstbestand vorgesehen, die insgesamt den Biotopverbund deutlich stärken und sicherstellen, dass dieser weiterhin gewährleistet ist. Insbesondere Maßnahme K2 verbessert den Biotopverbund zu den nördlich von Kaltbrunn gelegenen Streuobstbeständen.

Ergänzend zu Stärkung der Nord-Süd-Achse des Biotopverbundes wird auch die Ost-West-Achse südlich von Kaltbrunn durch die Maßnahmen K3, K4 deutlich gestärkt. Gleichzeitig wird aufgrund der Neupflanzungen im Südosten des Sportgeländes die dort bereits bestehende, sehr schmale Kernfläche vergrößert und damit die Nord-Süd-Achse des Biotopverbundes östlich von Kaltbrunn deutlich gestärkt. Die Funktionsfähigkeit ökologischer Wechselbeziehungen im Gebiet um Kaltbrunn wird durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt.

### **Biotope nach Naturschutzgesetz und Landeswaldschutzgesetz**

Im Plangebiet sind keine besonders geschützten Biotope gem. § 32 NatSchG oder Waldbiotope gem. § 30a LWaldG vorhanden oder liegen im Bereich zu erwartender Auswirkungen des Plangebiets.

### **FFH-Mähwiesen**

In Plangebiet sind derzeit keine FFH-Mähwiesen kartiert und festgesetzt.



Kartenstand der LUBW vom 27.01.2021. Die kartierten Mähwiesen sind gelb dargestellt.

### **Generalwildwegeplan (GWP)**

Im Bereich des Plangebiets sind keine Wildkorridore internationaler, nationaler oder landesweiter Bedeutung ausgewiesen.

### **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebiets.

#### **Hochwassergefahrenkarten**

Die Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg weist das Plangebiet nicht als Überflutungsflächen aus.

#### **Altlastenkataster**

Im Bereich des Plangebiets sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

#### **4.15. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die gesetzlich vorgegebenen Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstwerte nach 39. BImSchV (39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) sind einzuhalten. Um die bestmögliche Luftqualität im Plangebiet zu erhalten und die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, sind grünordnerische Festsetzungen getroffen worden.

#### **4.16. Auswirkungen von Vorhaben mit Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Im weiten Umfeld des Plangebiets sind keine Anlagen, bei denen eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, bekannt.

### **5. VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN**

§ 1a Abs. 3 BauGB

#### **5.1. Minimierungsmaßnahmen**

Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter sind ausgearbeitet und in die Festsetzungen zu übernehmen.

Darüber hinaus bewirken folgende Minimierungsmaßnahmen im Bereich der Schutzgüter auch eine Verbesserung für den Menschen. Aufgrund der gewonnenen Ergebnisse sind folgende Strukturen zu sichern:

Textliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften:

- schonender Umgang mit Grund und Boden
- Die Ausweisung von Baufenstern mit nach Süden ausgerichteter Dachneigung zur Nutzung von Solaranlagen
- Reduzierung der versiegelten Flächen (Wege, Garagen, Stellplätze und Terrassen), durch Festsetzung einer GRZ
- Einbau von offenporigen wasserdurchlässigen Materialien, zum Erhalt bestimmter Bodenfunktionen bei Belagsflächen
- Vermeidung von Grundwasserabsenkung jeglicher Art
- Versickerung von Niederschlagswasser, zentral über eine öffentliche Retentionsmulde am östlichen Rand des Plangebiets sowie Einbau von Regenwasserspeicher auf den privaten Grundstücksflächen mit einem Speichervermögen von mind. 5 m<sup>3</sup> und einem Puffervolumen von 1 m<sup>3</sup> je angeschlossene Dachfläche und einer automatischen Entleerung.
- Keine wesentliche Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs durch Begrenzung der Höhe von Stützmauern auf max. 1,00 m, bei einer max. möglichen Geländeänderung von 1,50 m.

- Umfriedungszäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten, um Kleinsäugetern eine Durchwanderung zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zugelassen
- Extensive oder intensive Begrünung aller Flachdächer
- Verzicht auf Hecken aus Nadelgehölzen, Zypressen, Kirschlorbeer, Stechpalme und Bambus, mit Ausnahme von Eibe
- Berücksichtigung des Vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht der Vogelwarte CH-Sempach und
- Verzicht auf glänzende Metalloberflächen

#### Gesetzliche Verbote:

- Verbot von geschotterte Gartenflächen gem. LBO und NatSchG BW
- Verbot des Einsatzes von Spritzmitteln in den privaten Grünflächen
- fachgerechtes Lagern und Transportieren von abgeschobenem Oberboden gemäß DIN 18915 Blatt 2
- Verbot des Einbaus von Sickerschachtanlagen
- Baumfällungen/Rodungen außerhalb der Brutzeit (§39 BNatSchG)

#### Empfehlungen:

- Dezentrale Versickerung des Niederschlagwassers über belebte Bodenschicht
- Durchgrünung mit heimischen standortgerechten Pflanzen – Naherholung, Insekten, Vögel
- Berücksichtigung von klimatischen Wirkungen durch Verwendung heller Baustoffe
- Reduzierung der versiegelten Flächen im privaten Bereich (Wege, Garageneinfahrten, Stellplätze und Terrassen)
- Beschattung von Gebäuden durch Bepflanzung (Bäume, Dach- und Fassadenbegrünung)
- Berücksichtigung der Grundsätze des solaren Bauens
- Berücksichtigung der Grundsätze des ökologischen Bauens
- Reduzierung von Erdmassenbewegung, möglichst „Gleichgewicht“ von Bodenabtrag und Bodenauftrag
- Vorkehrungen zum Schutz von Bodenflächen außerhalb der Baugruben und der unbedingt notwendigen Zufahrtbereiche während der Bauabwicklung
- Verzicht auf die Verwendung von nicht abbaubaren Kunststoffen und Kunststoff-Mix Produkten (Vermeidung von Plastikmüll, Verwendung wiederverwertbarer Materialien)
- Berücksichtigung des Reports 30 der CERICS Gebäudebegrünung und Klimawandel
- Broschüre Insekten schützen leicht gemacht! Anleitung für Kommunen und Wildnisliebhaber – BUND Berlin wird verwiesen
- Gestaltung der Retentionsmulde als extensive Wiese-Feuchtwiese-Sumpfbzone
- Einbau von Fledermausquartieren in der Gebäudefassade
- Anbringen von Nisthilfen / Nistkästen in den Bäumen für Vögel
- Durchführung von Pflegemaßnahmen der westlich gelegenen Nachbarbestände zum langfristigen Erhalt der hochstämmigen Streuobstwiesen

## 6. ERSATZMASSNAHMEN

§ 1a Abs. 3 BauGB

Aufgrund des Verfahrens nach § 13b gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Für die Umwandlung der Mähwiese werden Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Diese sind unter Punkt B.4.4 der Begründung dargelegt.

Die Umwandlung des Streuobstbestands erfolgt auf Basis von § 33a Abs. NatSchG BW und sich ein vom Bebauungsplanverfahren unabhängiges Genehmigungsverfahren. Deren Genehmigung muss vor Rechtskraft des Bebauungsplans vorliegen.

## 7. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

§ 1 Abs. 1 UVPVG i.V. m. § 13a Abs. 1 BauGB

Um zu klären, ob der als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt werden kann, gilt es zu prüfen, ob eine UVP-Pflicht im Sinne Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) grundsätzlich zu prüfen, ob dieser zum Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gehört oder ob zumindest eine Vorprüfung im Einzelfall für die Planung erforderlich ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltverträglichkeit hat ergeben:

- Es handelt sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 der Anlage 1 zum UVPG und es ist unter Ziffer 18.7 - Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen - einzuordnen.
- Aus Ziffer 18.7.2 Anlage 1 zum UVPG ergibt sich im Umkehrschluss ein Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> maximal zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO für die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls: nach § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG. Die Grundfläche ermittelt aus Nettobaulandfläche und Grundflächenzahl liegt unter diesem Schwellenwert. Eine Kumulation mehrerer Bebauungsplanverfahren ist bei räumlicher Trennung im Baugesetzbuch für die Anwendung des § 13b BauGB nicht vorgesehen.

Es ist wegen der Unterschreitung des Schwellenwertes keine Umweltverträglichkeitsprüfung und keine Vorprüfung des Einzelfalles nötig.

## 8. SONSTIGE BELANGE

§ 1 Abs. 6 Nr. 8-13 BauGB

### 8.1. Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

Da Arbeiten wie Homeoffice, Internetvertrieb, Nagelstudio, Versicherungsververtretungen usw. immer häufiger kombiniert mit der Wohnnutzung anzutreffen sind, soll den Nutzern ermöglicht werden, in vertretbarem Maße auch einzelne Räume nach § 13 BauNVO hierfür zu nutzen.

### 8.2. Belange der Land- und Forstwirtschaft

In Kaltbrunn und dem direkten Umfeld sind 7 landwirtschaftliche Betriebe bzw. Nebenerwerbslandwirte angesiedelt. Nordwestlich der Markelfinger Straße befindet sich auf Flst. Nr. 330/1 die Hofstelle Müller auf der Milchkühe mit Nachzucht, Mastbullen, Schweine und Pferde gehalten werden. Anfallende Gülle wird einer Biogasanlage zugeführt, außerdem wird in einem Fahrsilo Silage gelagert. Am nordwestlichen Ortsausgang liegt auf Flst. Nr. 10 die Hofstelle „Renner“ auf der Mastrinder und Ponys gehalten werden. Südlich des Stalls befindet sich die Dunglege. Südöstlich des Ortes auf Flst. 607/1 befindet sich die Hofstelle Thaa, auf der Pferde gehalten und der Pferdemist in eine Dunglege gelagert wird. Südwestlich des Plangebiets auf Flst. Nr. 567 befindet sich die Hofstelle Mayer, auf der Schafe und Esel gehalten werden. Der Eselmist wird auf einem Hänger gelagert. Nordöstlich des Ortes auf Flst. Nr. 65/4 befindet sich die Hofstelle Erne die 6 Weiderinder im Aussenbereich hält. An der Markelfinger Straße nördlich des Plangebiets auf Flst. Nr. 545 befindet sich die Hofstelle Rothmund auf der lediglich im Januar und Februar Schafe im Stall gehalten werden. Im Nordöstlichen Bereich des Ortsteils auf Flst. Nr. 33/1 befindet sich die Hofstelle Moll, auf der Milchkühe mit Nachzucht gehalten werden. Der Mist wird auf einer Dunglege gelagert.

Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen in das Plangebiet durch die vorhandenen Landwirtschaftlichen Betriebe wurde eine Prognose in Auftrag gegeben. Das Gutachten des Büros iMA Richter & Röckle mit Stand vom 02.09.2021 kommt zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung aller landwirtschaftlichen Betrieb und der derzeit vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten, im Großteil des Plangebiets der Immissionswert IGb von 10% nach GIRL eingehalten oder nur leicht überschritten wird. Die nördlichen und südlichen Bereiche überschreiten den Grenzwert für Wohngebiete mit einem Richtwert bis 13%. Da sich die Überschreitung lediglich auf die Randbereiche zum Außenbereich hin beschränkt, sind gemäß der Auslegungspraxis die Überschreitung in diesem Übergangsbereich zu tolerieren und stellen keine erhebliche Belästigung dar. Aufgrund der bisherigen dörflichen Prägung des Ortsteils ist auch ein Durchschnittswert für das gesamte Plangebiet von 15% im Sinne einer Ortsrandlage vertretbar.

Auf Hinweis des Landratsamt Konstanz wurde das Gutachten des Büros iMA Richter & Röckle mit Stand vom 26.10.2021 fortgeschrieben und die Immissionen hinsichtlich der ab dem 01.12.2021 geltenden TA Luft ermittelt. Die Berechnung erfolgte mit dem Modell Austal 3.1.2. Die Immissionswerte entsprechen den bisherigen, allerdings beträgt der Gewichtungsfaktor für Rinder nun 0,5 (anstatt 0,4). Im Großteil des Plangebiets wird der Immissionswert IGb von 13% eingehalten

oder nur leicht überschritten. Lediglich die nördlichen und südlichen Bereiche überschreiten den Grenzwert für Wohngebiete mit einem Richtwert bis 15%. Aufgrund des angrenzenden Außenbereichs können die Zwischenwerte bis zu 15 % für die Beurteilung angesetzt werden. Ein Immissionswert von 15 % würde auch Entwicklungsmöglichkeiten für den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb ermöglichen. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sollte darauf hingewiesen werden, dass im geplanten Wohngebiet zeitweise landwirtschaftliche Tiergerüche wahrnehmbar sein werden. Dies kann zu Belästigungen führen, obwohl der Immissionswert eingehalten ist.

Durch die Bewirtschaftung

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind entsprechende Immissionen, wie Staub, Gerüche und Lärm zu erwarten. Unter Einhaltung einer guten fachlichen Praxis werden jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet prognostiziert. Die westlichen und südlichen angrenzenden Außenbereichsflächen werden landwirtschaftlich zumindest als Grünland genutzt. Als Pufferzone wird deshalb entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein Grünstreifen mit Streuobstbäumen vorgesehen.

### **8.3. Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Die Schaffung eines ausreichenden Angebots an Wohnfläche ist neben der Qualität der infrastrukturellen Angebote, wie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitgestaltung eine wichtige Voraussetzung für die Mitarbeiterakquisition, insbesondere von qualifizierten Fachpersonal.

### **8.4. Belange des Post- und Telekommunikationswesens**

Belange des Post- und Telekommunikationswesens sind nicht betroffen.

### **8.5. Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit**

#### **Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Gemeinde Allensbach und ist gesichert. Regenwassernutzungsanlagen sind zugelassen, soweit sie den Forderungen der Hygiene und der Gemeindewasserversorgung (Wasserwerk) entsprechen.

#### **Strom, Telekommunikation**

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist vorhanden und gesichert. Der Ausbau eines leistungsfähigen Breitbandnetzes erfolgt fortlaufend.

#### **Nutzung regenerativer Energien**

Privaten Maßnahmen zur Einsparung von Energie, zur Produktion und Speicherung sollen gebietsverträglich ermöglicht werden.

### **8.6. Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen**

Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen sind nicht betroffen.

**8.7. Belange die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung**

Im Ortsteil Kaltbrunn befindet sich eine Haltestelle des Verkehrsverbunds Hegau-Bodensee. Die Buslinie 203 (Konstanz - Dettingen) wird derzeit werktags in Richtung Konstanz von ca. 6:08 bis 00:00 Uhr und in Richtung Dettingen von 5:04 Uhr bis 23:30 Uhr im 60 min. Takt angefahren. Zwischen 00:00 und 6.00 Uhr ruht der öffentliche Personennahverkehr.

**8.8. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften**

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften sind nicht betroffen.

**8.9. Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihrer beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung**

Für den Ortsteil Kaltbrunn existieren keine städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder Planungen.

**8.10. Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden**

Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet außerhalb jeglicher Überschwemmungsgebiete und der Hochwassergefahren.

Zur Reduktion der Hochwassergefahr muss die anfallende Regenwassermenge des Plangebiets dezentral versickert bzw. zurückgehalten werden und kann nur zeitverzögert abgeleitet werden.

Drainagen sind auf dem Grundstück zu versickern und dürfen nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

**8.11. Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung**

Aufgrund der zentralen Unterbringung im Kernort ist die Errichtung größerer Unterbringungen im Ortsteil Kaltbrunn nicht vorgesehen.

**9. ABWÄGUNGSGEBOT**

Die Gemeinde Allensbach hat auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaues, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes,

die Belange des Vollzuges, die Belange der Wirtschaftlichkeit sowie die privaten Belange abgewogen und darauf den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

In Abwägung aller Belange und insbesondere der Schaffung von Wohnraum gegenüber dem Schutz von Natur und Landschaft hat der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach beschlossen unter vollständiger Kompensation des Eingriffs die bestehende Streuobstwiese und die bestehende Mähwiese in FFH-Qualität umzuwandeln.

## C. VERFAHREN

§ 13b BauGB

Die Gemeinde hat nachfolgend die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren geprüft. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB und der damit verbundenen erleichterten Voraussetzungen aufgestellt werden.

### 1. ÜBERPRÜFUNG DER VORAUSSETZUNG FÜR DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN

§ 13b BauGB

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB 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 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

- Die Bruttobaulandfläche des Plangebiets beträgt 22'125 m<sup>2</sup> bei einem Nettobauland von ca. 17'634 m<sup>2</sup>. Bei einer geplanten Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 ergibt sich eine zu erwartende Grundfläche von ca. 7'054 m<sup>2</sup> die unter dem Schwellenwert von 10'000 m<sup>2</sup> liegt.
- Das Plangebiet ist allgemeines Wohngebiet – gemäß § 4 der BauNVO mit dem Schwerpunkt Wohnen geplant, so dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen gegeben ist.
- Das Plangebiet grenzt direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB) erkennbar.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

## 2. VERFAHRENERLEICHTERUNGEN

§ 13 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan kann entsprechend der voranstehenden Überprüfung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB und der damit verbundenen erleichterten Voraussetzungen aufgestellt werden.

Das beschleunigte Verfahren bietet gegenüber dem Regelverfahren nachfolgende wesentliche Verfahrenserleichterungen, die der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach mit Aufstellungsbeschluss beschlossen hat:

- Wahlfreiheit, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder eine öffentliche Auslegung durchzuführen
- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht
- Verzicht auf zusammenfassende Erklärung

## 3. VERFAHRENSVERMERKE

§ 24 Abs. 1, § 3, § 4, § 10 BauGB

*Die Daten zu den einzelnen Verfahrensschritten werden fortlaufend im Zuge der Aufstellung der Ergänzungssatzung nachgetragen und ergänzt.*

In der Sitzung vom 24.09.2019 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.09.2019 veröffentlicht.

Der Gemeinderat hat dem Entwurf des Bebauungsplans am 23.02.2021 zugestimmt und beschlossen die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 zu beteiligen und den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen.

Die frühzeitige Beteiligung der fand in der Zeit vom 08.03.2021 bis 12.04.2021 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 12.04.2021 ihre Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung vom 19.10.2021 hat der Gemeinderat die erneuten Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13b BauGB 2021 und die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 24.09.2019 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2021 veröffentlicht. Der Gemeinderat hat in der Sitzung gleicher Sitzung dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und beschlossen die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 zu beteiligen und den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen.

Die Offenlegung fand in der Zeit vom 08.11.2021 bis 13.12.2021 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 13.12.2021 ihre Stellungnahme abzugeben. Die Frist wurde auf Antrag auf den 17.12.2021 verlängert

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 28.06.2022 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. Aufgrund der Änderungen hat der Rat beschlossen den Bebauungsplan erneut offenzulegen.

Die Offenlegung fand in der Zeit vom \_\_\_2022 bis \_\_\_2022 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum \_\_\_2022 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom \_\_\_2022 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst.

## D. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

Ein B-Plan konkretisiert die städtebauliche Planung zur baulichen und sonstigen Nutzung der erfassten Grundstücke in rechtsverbindlicher Form. Er bildet damit die Grundlage für weitere, zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB) und ist damit das zentrale städtebauliche Rechtsinstrument.

Bei der Wahl der Festsetzungen hat die Gemeinde den Grundsatz der planerischen Zurückhaltung zu beachten und nur die der jeweiligen Situation angemessenen Festsetzungen zu treffen. Insofern gilt das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht nur für den Anlass, sondern auch für den Inhalt des Bebauungsplans.

Eine Bauleitplanung, die nur darauf gerichtet wäre, einzelne Nutzungen zu verhindern, ohne dabei zugleich positive Zulässigkeitsvoraussetzungen zu nennen, wäre nicht „erforderlich“ i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB. Mit der Ausweisung des Bebauungsplans sollen legitime, positive städtebauliche Ziele und Planungen formuliert und deren Umsetzungen gesichert werden.

### 1. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

Das Baugebiet soll in der Anlage als Wohngebiet mit offener und aufgelockerter Bauweise angelegt werden. Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau von freistehenden Gebäuden. Dabei ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden ein wichtiger Punkt. Bereits im Landschaftsplan erwähnt, sollen zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden flächensparende Bauformen gewählt werden, die insbesondere die Höhe ausnutzen, sowie eine dem Landschaftsbild angepasste Architektur. Die harmonische Integration in die Topographie stellen besondere Anforderungen an die Strukturierung und Kubatur der Bebauung.

Durch die Festlegung von Baufenstern, der Art und des Maßes der Nutzungen, der Bauweise, der Form und Stellung der Gebäude wird die Gemeinde auf die Gestaltung entsprechend des Ortsbildes einwirken. Mit der maßvollen Höhenentwicklung und der Einpassung der Baukörper in das Gelände, dem größtmöglichen Verzicht auf Abgrabungen und Aufschüttungen soll ein natürlicher Übergang zur angrenzenden Landschaft erzielt werden.

Der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung liegt im Bereich des privaten Wohneigentums in Form von Einfamilienwohnhäuser, Doppel- und Reihenhäuser. Dabei sollen insbesondere verdichten Wohnformen vorgesehen werden. Lediglich der westliche und der

nördliche Bereich besteht aus konventionellen Einfamilienwohnhäusern und bildet den aufgelockerten Übergang zur freien Landschaft mit Grundstücksgrößen zwischen 400 m<sup>2</sup> und 450 m<sup>2</sup> auf. Im Innenbereich sind sogenannte „Tiny“-Häuser mit schmalen Grundriss vorgesehen, die auf Grundstücken von ca. 325-350 m<sup>2</sup> errichtet werden können. Der Begriff bezeichnet in seinem Ursprung eigentlich wohnwagenähnliche Kleinstbehausungen. Jedoch hat sich daraus eine Tendenz zu schmalen, oftmals nur ein-Zimmer-breiten Gebäude entwickelt, die dafür langgestreckt und oftmals dreigeschossig sind. Mit geringen seitlichen Grenzabständen lässt sich so ein freistehendes Einfamilienwohnhaus auf einem kleinen Grundstück realisieren. Dabei wird auch insbesondere einer jungen Generation Rechnung getragen, die den Aufwand für Gartenpflege auf ein Minimum reduzieren will.

Durch die gewählte Ausrichtung der Gebäude staffeln sich die Gebäudefluchten entlang der Straße und verzahnen sich zum Außenbereich. Die Gebäude sind südorientiert und schaffen durch Ihre Stellung unterschiedlichen Raumgefüge und Freiräume.

## 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Entsprechend dem Bedarf an Wohnhäusern wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Um den Charakter des geplanten Wohngebiets, sowie der bestehenden Baugebiete nicht zu beeinträchtigen und zur Vermeidung des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens ist darüber hinaus vorgesehen, die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen als unzulässig auszuschließen.

## 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Entsprechend der gewünschten Fortsetzung vorhandener Strukturen wird das Maß der baulichen Nutzung mit folgenden Kenngrößen festgesetzt:

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Höhe der baulichen Anlagen (HW, HF),
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Zahl der Wohneinheiten.

### Grundflächenzahl

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und angesichts der verhältnismäßig kleinen Grundstücksflächen wird diese entsprechend auf 0,4 festgelegt.

### Zahl der Vollgeschosse

In den Reihen der Interessenten für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern besteht vermehrt die Tendenz das Erdgeschoss als reines Wohngeschoss zu nutzen und die Schlafräume, Kinder- und Gästezimmer in einem darüber liegenden zweiten vollen

Geschoss mit etwa gleicher Grundfläche unterzubringen. Diesem Ansinnen soll nachgekommen werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Vollgeschossmaßstab im Rahmen der Anschlussbeiträge nach den Vorschriften des kommunalen Abgabengesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeitrag und Wasserversorgungsbeitrag) benötigt.

#### **Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen**

Die bebaubaren Teile des Grundstücks werden durch Baufenster ausgewiesen, die groß genug dimensioniert wurden, damit die Grundflächenzahl für Hauptanlagen voll ausgenutzt werden kann.

#### **Stellung der baulichen Anlagen**

Aus städtebaulichen Gründen wurde Staffelung der Gebäudefluchten entlang der Straßen in Teilbereichen die Ausrichtung der Gebäude durch Festsetzung der Firstrichtung geregelt.

#### **Gebäudehöhe:**

##### **Allgemeines Wohngebiet WA1**

Die Gebäude sollen entweder als klassisches Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und Dachgeschoss unter einem „Steildach“ mit Kniestock errichtet werden. Das Dachgeschoss kann dabei ein Vollgeschoss werden. Alternativ kann das Gebäude zweigeschossig, dann aber ohne ausbaubares Dachgeschoss mit geringer Dachneigung errichtet werden.

##### **Allgemeines Wohngebiet WA 2**

Bei diesen Gebäuden soll aufgrund der kleinen Grundflächen zu zwei möglichen Vollgeschossen der Ausbau eines weiteren Dachgeschosses ermöglicht werden. Wahlweise kann das Dachgeschoss auch als Attikageschoss mit Flachdach errichtet werden. Diese darf gemäß Landesbauordnung lediglich  $\frac{3}{4}$  der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen und muss mindestens an einer Seite zurückversetzt sein.

##### **Allgemeines Wohngebiet WA 3+WA4**

Bei diesen Doppel- und Reihenhausbauwerken sollen mit zwei Vollgeschossen und ein Dachgeschoss errichtet werden. Diese darf gemäß Landesbauordnung lediglich  $\frac{3}{4}$  der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen und kein Vollgeschoss darstellen.

##### **Allgemeines Wohngebiet WA 5**

Die Mehrfamilienhäuser sollen mit zwei Vollgeschossen und ein Dachgeschoss errichtet werden. Diese darf gemäß Landesbauordnung lediglich  $\frac{3}{4}$  der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen und kein Vollgeschoss darstellen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll nachvollziehbar mit einer maximalen Obergrenze für die First- und Traufhöhe mit klarem Bezugsmaß auf eine für jedes Grundstück individuell festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) festgelegt werden. Diese Festsetzung soll sich am bestehenden Gelände und den geplanten Straßen orientieren. So kann die Verlässlichkeit und Nachvollziehbarkeit der Festsetzung sichergestellt werden.

#### 4. NEBENANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

##### Allgemein

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Im Bereich der Flächen mit Freihaltung, Leitungsrechten, Pflanzgeboten und Erhaltungsflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen, Stellplätze und Carports nicht zulässig. In den vorgenannten Bereichen sind jedoch Fußwege und Treppen im Rahmen der Gartenanlage zur Erschließung zulässig.

#### 5. ERSCHLISSUNG

Das Plangebiet wird im Südöstlichen Bereich an die Wiesenstraße angebunden. Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens hat der Gemeinderat beschlossen eine weitere Anbindung an die Markelfinger Straße im Norden des Plangebiets zu schaffen. Aus den Reihen des Ortschafts- und Gemeinderats wurde außerdem die Überprüfung der Verkehrsbelastung auf der Wiesenstraße angeregt.

Zunächst ist für die Ermittlung der Verkehrsbelastung in den Spitzenstunden eine Annahme zur Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude vorzunehmen. Dabei wurde im Schnitt für die Mehrfamilienhäuser 3,5 Wohneinheiten und für Einfamilienwohnhäuser 1,5 Einheiten und im Durchschnitt 2,5 Wohneinheiten je Gebäude angenommen.

Verkehrsaufkommen		Mittelwert	Zur Breite	Lindenweg	Neubaubgebiet	Kreuzung Wiesenstraße / Zur Breite	Wiesenstraße bis Kreuzung m Bündt	Im Bündt	Kreuzung Allensbachstraße
Grundstücke			21	14	45	80	18	20	118
Wohneinheiten je GSTK			2,5	1,5	1,4	1,7	1,5	1,5	1,6
Wohneinheiten (WE)			53	21	63	137	27	30	194
Einwohner (EW) je WE	2,0 bis 2,3		2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2
Einwohner (EW)			117	46	139	301	59	66	427
Wege pro EW	2,8 bis 3,2		3	3	3	3	3	3	3
Anzahl der Wege			351	138	417	903	177	198	1281
Anteil zu Fuß		22,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Anteil Rad		13,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Anteil ÖPNV		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Anteil Pkw		60,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
Kfz-Fahrten je EW	1,6 bis 1,9		1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Pkw-Besetzung	1,2 bis 1,4		1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3
Kfz-Aufkommen			189	74	225	486	95	107	690
Besucherfahrten	0,25 pro WE		13	5	16	34	7	8	49
Ver-/Entsorgung	3 % des EW-Verkehr		6	2	7	15	3	3	21
sonstige Fahrten	8 % des EW-Verkehr		15	6	18	39	8	9	55
Gesamtsumme			223	87	266	574	113	127	815
Spitzenstunden	Quellverkehr	10%	22	9	27	57	11	13	82
	Zielverkehr	5%	11	4	13	29	6	6	41
	Gesamt		33	13	40	86	17	19	123
	Anteil an WE		0,62	0,62	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63

Der Verkehrsabfluss Richtung Markelfingen wurde als vernachlässigbar nicht angesetzt. Der Abfluss aus der Breitestraße wurde bis zur Hausnummer 12 über die Markelfinger Straße angenommen, da der Verkehrsfluss geschwindigkeits- und ausbaubedingt trotz größerer Strecke deutlich schneller ist. Der Abfluss des Lindenwegs wurde über die Wiesenstraße berücksichtigt, der Abfluss des Öhmdwiesenwegs jedoch nicht. Unter Berücksichtigung eines erhöhten Anteils an PKW-Wegen von 70% ergibt sich an der Kreuzung Wiesenstraße/Allensbacher Straße ein Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden von 123 Fahrzeugen. Dabei ist die Straße aufgrund der Ausbaubreite von 5,50m und einem getrennten Gehweg wie eine Wohnstraße (ES V) zu betrachten und im Stande ein Verkehrsaufkommen von max. 400 PKW aufzunehmen.

Die theoretischen Zahlen wurden durch eine Verkehrszählung mit Hilfe einer Geschwindigkeitsmesstafel in der Zeit vom 15.06.2021 bis 13.07.2021 im Bereich des Anschlusses des Wiesenwegs an die Allensbacher Straße und an die Straße Zur Breite verifiziert. Der durchschnittliche Verkehr auf der Wiesenstraße lag bei 50 Fahrzeugen in den Spitzenstunden, der seltene Spitzenpegel lag bei etwa 80 Fahrzeugen, was exakt der Prognose für die Kreuzung vor der Allensbacher Straße ohne das Neubaugebiet mit 83 PKW entspricht.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt S-förmig mit einer Wohnstraße mit einer Straßenbreite von 5,50 m und einem Gehweg mit 1,5 m. Teilweise wird dieser durch einen Grünstreifen mit öffentlichen Stellplätzen und Baumpflanzungen von der Fahrbahn getrennt. Im Bereich der Ost-West geführten Straßenabschnitten wird in den Ecken jedes Grundstücks eine Fläche von 2 x 2 m als öffentliche Grünfläche zur Pflanzung eines Straßenbaums ausgemarkt. Der innere Wohnweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich VZ 325 / Wohn- / Spielstraße ausgewiesen und gemäß den Vorgaben der StVO und VwV StVO zu VZ 325 ausgebaut. Einzelne Bauminselfeln strukturieren dabei den Verkehrsraum und schränken die Durchfahrtsbreite auf 3,50 m ein. Öffentliche Stellplätze sind keine ausgewiesen.

Die fußläufige Anbindung zum Ortszentrum erfolgt durch Weiterführung des Gehwegs der Wiesenstraße und der Straße „zur Breite“. Im Bereich zwischen Grundstück Nr. 1 und 2 wird ein Fußweg als Verbindung zum Feldweg Flst. Nr. 561 geführt. Damit besteht insgesamt eine gute Anbindung an den Grünraum und an die vorhandene Naherholung. So kann der Fußgänger auch die umliegenden landwirtschaftlichen Wege und die freie Landschaft ohne große Umwege erreichen.

Die festgesetzten Abstände von Grenzbauten und Einfriedungen auf Baugrundstücken entlang der Straßenkanten sollen Beschädigungen durch z.B. Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräte, sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen, landwirtschaftlichen Fahrzeugen usw. als auch Unfälle z.B. mit Radfahrern bei Begegnungsverkehr verhindern.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets sollen fünf öffentliche Stellplätze angelegt und technisch angebunden werden, an denen später private Anbieter Ladesäulen für E-Autos, Automaten für Car-Sharing, wahlweise Stellplätze für stationsunabhängige Free-floating-Angebote oder Fahrradständer für E-Bikes errichten werden könnten.

## 6. VER- U. ENTSORGUNG

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Dabei wird das anfallende Schmutzwasser über einen neuen Kanal im Bereich des Fußweges zwischen Grundstück Nr. 1 und 2 sowie dem Feldwegs Flst. Nr. 561 dem Sammler im Flst. Nr. 569 im Bereich des Fischerhauses zugeführt.

Die Messung der hydraulischen Durchlässigkeit ergab einen mittleren  $k_r$ -Wert von  $5,0 \times 10^{-7}$  m/s. Gemäß A TV-DVWK Arbeitsblatt A 138, der keine Versickerung von Niederschlagswasser mehr zulässt. Das anfallende unbelastete Regenwasser der Privatgrundstücke wird über Zisternen geführt, die mit einer Retention und automatischen Entleerung ausgestattet sind. Der Notüberlauf wird an den Regenwasserkanal angeschlossen der wiederum im Bereich der Wiesenstraße an den verrohrten Öhmdwiesenbach (Gewässer – ID 23938; Gewässerkennzahl (GKZ) 2171424000000) angebunden wird. Von dort gelangt das Regenwasser in den Feuerlöschteich an der Sporthalle Flst. Nr. 824.

Das anfallende Regenwasser im Straßenbereich wird mit Baumrigolen zur Versickerung gebracht.

Für die Strom- und Medienversorgung werden Standorte für Verteileranlagen und Umspannstationen im Rechtsplan ausgewiesen.

Im Bereich des Gartens des Grundstücks Nr. 6 steht ein Strommast zur Versorgung des Fischerhauses inkl. Unterirdischer Anbindung. Das Versetzen des Masts in den Bereich des Fußwegs zwischen Grundstück Nr. 1 und 2 oder die unterirdische Verlegung im Zuge des Neubaus des Schmutzwasserkanals muss geprüft werden.

## E. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, der Einordnung in das gewachsene Bild des Ortskernes und der gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Breite“.

### 1. DACHFORMEN

Die Dachlandschaft im Ortsteil Kaltbrunn ist geprägt von Satteldächern. Trotzdem soll dem Grundstückseigentümer im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ermöglicht werden, auch Gebäude mit Pultdach zu erstellen. Um eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargebäude zu gewährleisten, wird die Pultdachfirsthöhe auf ein Maß zwischen Trauf- und Firsthöhe des Satteldachs begrenzt. Aufgrund der geringen Gebäudetiefen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Erstellung von Pultdächern nicht zielführend.

Da der Bau von Flachdächern sich wieder wachsender Beliebtheit erfreut sollen auch diese zugelassen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll die Gebäudehöhe dabei auf zwei Geschosse beschränkt werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 + 3 + 4 + 5 sollen Dachgeschosse gem. § 2 Abs. 6 Nr. 2 mit max. 75 % Grundfläche des darunterliegenden Geschosses als Attikageschoss ausgebildet werden. Damit diese nicht störend in

Erscheinung treten, müssen sie im WA 2 zumindest einseitig und im WA 3 +4 mindestens zweiseitig und im WA 5 mindestens dreiseitig um 1,50 m zurückgesetzt sein.

Die Regelungen zu höhenversetzten gegenläufigen Pultdächern sollen die mehrgeschossigen Fassadenhöhen der freistehenden Firstwände auf ein verträgliches Maß begrenzen.

## 2. DACHNEIGUNG

Mit der Festsetzung bestimmter Dachneigungen wird ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen.

## 3. GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die Häuser sollen sich dem Landschaftsbild unterordnen und dem Hangverlauf der vorhandenen Geländesituation folgen. Lediglich die Baumpflanzungen sollen die Silhouette der Dachlinien auflösen.

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung insbesondere des Straßenraumes zu unterstützen wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Aus ökologischen Gründen sind geschotterte Gartenflächen mit Ausnahme von Traufstreifen oder ökologisch hochwertigen Steingärten in Verbindung mit Trockenmauern, nicht zulässig.

## 4. EINFRIEDUNGEN

Im dörflichen Bereich hat die halböffentliche Vorzone der Gebäude als Übergangsbereich zwischen Privatheit und Öffentlichkeit die Doppelfunktion einer gewissen Abgeschlossenheit und gleichzeitiger nachbarlicher Kommunikation. Mit Aussagen zur Materialverwendung soll ein zu massives „Abschotten“ der einzelnen Grundstücke vermieden und die Hausgärten als Bestandteil des Siedlungs- und Straßenbildes erlebbar gemacht werden. Aufgrund der negativen visuellen Wirkung ist die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken mit Ausnahme von Eiben nicht zulässig. Aus gleichen Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche getroffen. So dürfen diese zur öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen ab Oberkante - nicht höher als 0,80 m sein. Dies dient auch der Sicherheit anderer Verkehrsteilnehmer beim Ausfahren aus Garagen und Stellplätzen.

Die Einfriedungen sind kleintierfreundlich zu gestalten, um eine potentielle Barriere-Wirkung abzumildern.

## 5. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Mit der Begrenzung von Aufschüttungen und Abgrabungen soll der Eingriff in den natürlichen Schichtaufbau des Hangs reduziert werden. Außerdem soll dadurch ein

harmonischer Übergang des Baugebiets zur offenen Landschaft erreicht werden. Es ist nicht gewünscht, dass die Hanggrundstücke mittels Böschungen und Stützmauern eingeebnet werden. Nivellierungen des Geländes und damit verbundene Anschüttungen von hohen Böschungen stören das Landschaftsbild. Es werden deshalb Festsetzungen zu den zulässigen Geländeänderungen getroffen.

Damit nicht sogenannte „Erdhügel“ für Terrassen und die Gründung von nicht unterkellertem Gebäude extrem aufgeschüttet werden, wird die maximale Veränderung von Aufschüttungen auf 1,5 m begrenzt. Um das vollständige Freigraben ganzer Geschosse auszuschließen und insbesondere Hangseitig nicht geschosshohe Geländeeinschnitte ohne statische Sicherung des Hangs zu schaffen, werden Abgrabungen ebenfalls auf eine Höhe von 1,5 m begrenzt.

Stützmauern sollen aus Gründen des Landschaftsbilds den Charakter von Weinbergmauern haben. Da diese Trockenmauern in der Höhe auf statischen Gründen begrenzt waren, werden alle Stützmauern auf eine Höhe von 1,0 m begrenzt.

## 6. REGENWASSERBEHANDLUNG

Zur Reduktion des Niederschlagabflusses und der damit verbundenen Gefahren von Überschwemmungen soll der Wasserhaushalt so gering wie möglich beeinträchtigt werden. Zur Vermeidung bzw. Minimierung des Oberflächenwasserabflusses soll der Versiegelungsgrad befestigter Flächen beschränkt werden und das Wasser durch geeignete Belagsarten dem Untergrund zugeführt werden. Außerdem wird empfohlen, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Retentionsflächen zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Ein Notüberlauf kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Dabei ist aufgrund des Hanges und der kleinen Grundstücke muss sichergestellt werden, dass keine Vernässung der darunterliegenden Grundstücke erfolgt.

Zur Rückhaltung von Regenwasser muss ein Regenwasserspeicher mit mindestens 5 m<sup>3</sup> Inhalt, und einem zusätzlichem Puffervolumen mit 3 m<sup>3</sup> und integrierter Schwimmerdrossel eingebaut werden, die innerhalb von sieben Stunden ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schafft. Der Überlauf kann direkt an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Werden Brauchwasseranlagen angeschlossen, müssen diese den Vorschriften der Gemeindewasserversorgung entsprechen.

## 7. SCHUTZMASSNAHMEN VOR HANGWASSER

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.

## 8. RUHENDER VERKEHR, PARK- UND STELLPLÄTZE

Die Struktur der Gemeinde Allensbach und die Entfernung des Ortsteils Kaltbrunn zu den Versorgungszentren, führen zu einem hohen Motorisierungsgrad. In der Wohnstraße ist wegen der Ausbaubreite und der freizuhaltenen Grundstückszufahrten das Parken nur in sehr beschränktem Maß möglich. Die aus wirtschaftlichen, verkehrstechnischen und städtebaulichen Gründen auf die der jeweiligen Funktion entsprechende, notwendige Breite dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen dürfen in ihrer Funktionsfähigkeit und Aufenthaltsqualität nicht durch den privaten Stellplatzbedarf eingeschränkt werden. Entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 1 Landesbauordnung wird die Ausweisung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Baugrundstück verlangt. Für Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

Die Gestaltung der Anliegerstraßen mit Baumpflanzinseln ergibt Bereiche, in denen keine Zufahrt zulässig ist. Die Anordnung von Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken muss sich deshalb an den möglichen Zufahrten orientieren. Im Bebauungsplan werden deshalb die möglichen Garagenstandorte vorgeschlagen.

## 9. BESCHRÄNKUNG VON AUSSENANTENNEN UND NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

Der Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild soll möglichst geringgehalten werden. Sendemasten die über die Dimension von Rundfunk- und TV-Antennen hinausgehen sind aus diesem Grunde nicht erwünscht. Eine Zulassung kann in den Gewerbegebieten und an ausgewiesenen Standorten erfolgen. Im Bereich des starken Hangs des Baugebiets, in denen eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes am augenfälligsten in Erscheinung tritt wird festgesetzt, dass die Errichtung von Mobilfunkmasten und -Antennen nicht zulässig ist. Ausgenommen davon sind Rundfunk- und Fernsehempfangsanlagen.

Ebenso stören Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen das Landschaftsbild und treten im Bereich der Hanglage am augenfälligsten in Erscheinung. Aus diesem Grund wird festgelegt, dass zur Versorgung der Gebäude im Plangebiet Niederspannungsfreianlagen nicht zulässig sind. Hinweis: Bei der 20 KV Leitung im Norden des Plangebiets handelt es sich um eine Mittelspannungsleitung.

## F. STÄDTEBAULICHE DATEN

### 1. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes	2,3857 ha	100,00 %
Nordanbindung Straße	0,0658 ha	2,76 %
Nordanbindung Gehweg	0,0298 ha	1,25 %
Feldweg	0,0324 ha	1,36 %
Straßenbegleitende Grünflächen	0,0452 ha	1,89 %
Brutto-Bauland	2,2125 ha	92,74 %
<hr/>		
Brutto-Bauland	2,2125 ha	100,00 %
Netto-Bauland	1,7634 ha	79,70 %
Straßen	0,3033 ha	13,71 %
Gehweg	0,0613 ha	2,77 %
Parkplätze	0,0164 ha	0,74 %
Straßenbegleitende Grünflächen	0,0180 ha	0,81 %
Grünflächen	0,0501 ha	2,26 %

## 2. ANZAHL DER WOHNHEINHEITEN UND EINWOHNER

	<u>Anzahl</u>	<u>WE je Einheit</u>	<u>WE</u>	<u>Bewohner je WE</u>	<u>Bewohner</u>
Einfamilienhäuser	17	1,5	26	2,5	65
Einfamilienhäuser klein	6	1,0	6	2,5	15
Doppelhäuser	11	1	11	2,5	28
Reihenhäuser	8	1,0	4	2,5	10
Mehrfamilienhäuser	3	5,0	15	2,25	34
Summen:			62	2,45	152

Im geplanten Neubaugebiet könnten etwa 62 Wohneinheiten entstehen. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 152 Personen. Bezogen auf das Brutto-Bauland von 2,2125 ha sind dies ca. 70 Einwohner je Hektar.

Allensbach, 28.06.2022

Bürgermeister:

Planer:

-----

-----