ALLENSBACH
am Bodensee

Sitzungsvorlage

Gemeinderat – Öffentliche Sitzung am 26. Mai 2020

TOP 4 **Bebauungsplan „Kloster Hegne – Wohnen im Tal“ und örtliche Bauvorschriften „Kloster Hegne - Wohnen im Tal“ Gemarkung Hegne - Offenlagebeschluss**

Vorberatung:	TA 20.05.2020 und Ortschaftsrat
Verantwortliches Amt:	Ortsbauamt
Sachgebiet:	Bebauungspläne
Haushaltsstelle:	5110.0000
Zeitrahmen:	2. Jahreshälfte 2020

Letzter Gemeinderatsbeschluss zu diesem Tagesordnungspunkt (17.12.2019):
Aufstellungsbeschluss

Externe Sitzungsteilnehmer / Referenten:
Planungsbüro Wieser- Herr Andreas Wieser

Beteiligte Institutionen / Einrichtungen / Körperschaften:
LRA Konstanz, Kloster Hegne

Beschreibung der Haushaltssituation:
Die Kostenregelung wird aktuell in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger vorbereitet.

Beschlussvorschlag TA an den Gemeinderat:

Die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs “Kloster Hegne-Wohnen im Tal“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB mit Begründung, Satzung und örtlichen Bauvorschriften und artenschutzrechtlicher Untersuchung (**Anlage 2**) gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Bekanntmachung sowie die Offenlage durchzuführen. Die Ergebnisse der Offenlage sind dem Gemeinderat vorzulegen.

Beschlussinformationen

☒Offener Beschluss ☐Geheime Wahl ☐Kenntnisnahme
☒Bericht Mitteilungsblatt ☒Amtl. Bekanntm. ☐Benchmark
☐Befangenheit:

Anlagen: 1 – Sitzungsvorlage TA 20.05.2020 mit entspr. Anlagen

Anlage

ALLENSBACH
am Bodensee

Sitzungsvorlage

Technischer Ausschuss – TA am 20. Mai 2020

TOP 2 Bebauungsplan „Kloster Hegne – Wohnen im Tal“ und örtliche Bauvorschriften „Kloster Hegne - Wohnen im Tal“ Gemarkung Hegne - Offenlagebeschluss

Vorberatung:	-
Geplante Beratung im GR:	26.05.2020
Verantwortliches Amt:	Ortsbauamt
Sachgebiet:	Bebauungspläne
Haushaltsstelle:	5110.0000
Zeitrahmen:	2. Jahreshälfte 2020

Letzter Gemeinderatsbeschluss zu diesem Tagesordnungspunkt (Datum):
Aufstellungsbeschluss vom 17.12.2019.

Externe Sitzungsteilnehmer / Referenten:
Planungsbüro Wieser- Herr Andreas Wieser

Beteiligte Institutionen / Einrichtungen / Körperschaften:
LRA Konstanz, Kloster Hegne

Beschreibung der Haushaltssituation:
Die Kostenregelung wird aktuell in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger vorbereitet.

Beschlussvorschlag an den Gemeinderat

1. Die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs “Kloster Hegne-Wohnen im Tal“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB mit Begründung, Satzung und örtlichen Bauvorschriften und artenschutzrechtlicher Untersuchung (**Anlage 2**) gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Bekanntmachung sowie die Offenlage durchzuführen. Die Ergebnisse der Offenlage sind dem Gemeinderat vorzulegen.

Beschlussinformationen

☒Offener Beschluss ☐Geheime Wahl ☒Kenntnisnahme
☐Bericht Mitteilungsblatt ☐Amtl. Bekanntm. ☐Benchmark
☐Befangenheit:

Anlagen: 1 – Entwurf Rechtsplan, bauplanungsrechtlichen Festsetzung, örtlichen Bauvorschriften und Begründung vom 15.04.2020, **2** – Artenschutzrechtliche Untersuchung vom 30.11.2019 zum Bebauungsplangebiet.

Sachverhalt

In der Gemeinderatssitzung am 17.12.2019 wurde zuletzt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplangebiet „Kloster Hegne-Wohnen im Tal“ gefasst.

In der Sitzung des Technischen Ausschusses wurde gemeinsam mit dem Ortschaftsrat Hegne am 16.10.2019 bereits ausführlich über das Vorhaben „Wohnen Im Tal“ des Klosters Hegne informiert und vorberaten.

Auf dem eigenen Grundstück plant das Kloster in westlicher Ortsrandlage von Hegne die langfristige und nachhaltige Entwicklung eines kleinen Wohngebiets.

Das Grundstück ist schon grundsätzlich als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Es fehlt noch die ausdrückliche städtebauliche Grundlage, also ein Bebauungsplan der Gemeinde.

Um die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, kommt hier ein sog. Vorhabenbezogener Bebauungsplan in Betracht. Dieses Verfahren wurde in Allensbach in den vergangenen Jahren bereits mehrfach gewählt.

In diesem Verfahren beschließt die Gemeinde einen Bebauungsplan, der detailgenau an die zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgestimmte Planung angepasst ist. Der Vorhabenträger (hier das Kloster Hegne) ist bei der Ausführung des Vorhabens dann ausdrücklich und explizit an diese Planung gebunden.

Ergänzend wird eine Vereinbarung abgeschlossen, in der die Durchführungs- und Kostenregelungen vereinbart werden. In der Regel trägt der Vorhabenträger bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Kosten der Gemeinde. Die Vereinbarung wird in einer der kommenden Sitzungen beraten.

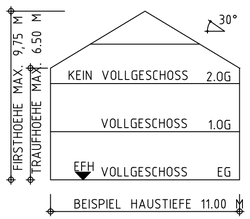
Es handelt sich um einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB, da sich das Gebiet im Anschluss an bestehende Wohnbebauung befindet. Herr Architekt Wieser wurde von der Gemeinde beauftragt und stellt den Entwurf des Bebauungsplans sowohl in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 20.05.2020, dem Ortschaftsrat am 25.05.2020 als auch in der Gemeinderatssitzung am 26.05.2020 vor.

Dem Offenlagebeschluss sind der Entwurf des Rechtsplans, die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften und die Begründung vom 15.04.2020 in **Anlage 1** beigefügt.

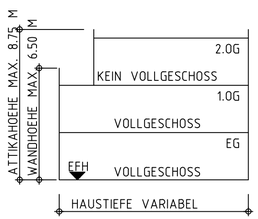
Die Ergebnisse einer vorgezogenen artenschutzrechtlichen Untersuchung sind in **Anlage 2** dargestellt.

SYSTEMSCHNITTE M 1:200

BEISPIEL 1 - SATTELDACH



BEISPIEL 2 - FLACHDACH



PLANER :

RECHTSPLAN M 1:500

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER WIRD BESTÄTIGT.

RADOLFZELL, DEN
LANDRATSAMT KONSTANZ - VERMESSUNGSAMT RADOLFZELL

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§2 Abs.1 BauGB)	AM	17.12.2019
BESCHLUSS ZUR ANHÖRUNG UND OFFENLEGUNG (§2 Abs. 2 BauGB)	AM	
ABLAUF DER FRIST ZUR STELLUNGNAHME DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§4 BauGB)	AM	
OFFENLEGUNG (§3 Abs. 2 BauGB)	VON BIS	
SATZUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§10 BauGB i.V.m. §4 GO)	AM	
MIT DER ÖFFENTLICHEN BEKANNTMACHUNG WURDE DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSKRÄFTIG (§10 BauGB)	AM	

PLANZEICHEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	(§ 4 BauNVO)
II	MAX. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE	(§ 16,20 BauNVO)
0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	(§ 16,19 BauNVO)
WHS	MAX. WANDHÖHE (TRAUFHÖHE) SATTELDACH	(§ 16,18 BauNVO)
WHFD	MAX. WANDHÖHE (TRAUFHÖHE) FLACHDACH	
FHS	MAX. FIRSTHÖHE SATTELDACH	
FHFD	MAX. ATTIKAHÖHE FLACHDACH	
EFH	FESTGESETZTE ERDGESCHOSS-ROHFUSSBODENHÖHE	(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

BAUWEISE, GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAULICHE ANLAGEN (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

E	NUR EINFAMILIENHÄUSER ZULÄSSIG	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
D	NUR DOPPPELHÄUSER ZULÄSSIG	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	(§ 23 BauNVO)
	BAUGRENZE	(§ 23 BauNVO)
	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	(§ 23 BauNVO)

FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

	FLÄCHE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SICHTDREIECKE FREIHALTEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
		(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH VZ 325 / WOHN- u. SPIELSTRASSE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	MARKIERRUNGEN / PFLASTERBEREICHE / ZUFAHRTEN / STELLPLÄTZE	
	GEHWEG	
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11 BauGB)

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

	GRÜNFLÄCHE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ANPFLANZUNGEN (§9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

	GEBOT ZUR ANPFLANZUNG EINES LAUBBAUMES MIT STANDORTFESTLEGUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	GEBOT ZUR ANPFLANZUNG EINES LAUBBAUMES OHNE STANDORTFESTLEGUNG	

SONSTIGE PLANZEICHEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS	(§ 9 Abs. 7 BauGB)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	FLURSTÜCKSGRENZEN
12/1	FLURSTÜCKSNUMMERN
	HÖHENLINIEN
	BESTEHENDES GEBÄUDE WOHNNUTZUNG
	BESTEHENDES GEBÄUDE SONST. NUTZUNG
	VORSCHLAG ZUR GESTALTUNG DER BEBAUUNG OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER ZUR VERDEUTLICHUNG DER DICHTE DER MÖGLICHEN BEBAUUNG
	VORSCHLAG ZUR LAGE VON ZUFAHRTEN, STELLPLÄTZEN TERRASSEN u. BALKONEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER ZUR VERDEUTLICHUNG DER DICHTE DER MÖGLICHEN BEBAUUNG
4	VORLÄUFIGE GRUNDSTÜCKSNUMMERIERUNG

Anlage 1a

ARCHITEKTEN
STADTPLANER
INGENIEURE

WIESER

DIPL -ING. (FH)
ANDREAS WIESER
FREIER ARCHITEKT
FREIER STADTPLANER

UNTERE GIESSWIESEN 16
D-78247 HILZINGEN
TELEFON 0 77 31/ 7892-0
INFO@WIESER.AG
WWW.WIESER.AG

LANDKREIS : **KONSTANZ**
GEMEINDE : **ALLENSBACH**
GEMARKUNG : **HEGNE**

BEBAUUNGSPLAN : **"KLOSTER HEGNE - WOHNEN IM TAL"**

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN ZUR EINBEZIEHUNG VON AUSSENBEREICHSFLÄCHEN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13b BAUGB

LAGEPLAN

ZEICHNERISCHER TEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

STAND : ZUSTIMMUNG ZUM ENTWURF

MASSSTAB : **1:500**
ORT / DATUM: **ALLENSBACH DEN 15.04.2020**

BÜRGERMEISTER

WA	II
GRZ 0,40	FHS = 9.75 FHFD = 8.75 WHS = 6.50 WHFD = 6.50
E	max. 2 WE
D	max. 1 WE je Doppelhaushälfte

ARCHITEKTEN
STADTPLANER
INGENIEURE

WIESER

DIPL.-ING. (FH)
ANDREAS WIESER
FREIER ARCHITEKT
FREIER STADTPLANER

UNTERE GIESSWIESEN 19
D-78247 HILZINGEN
TELEFON 0 77 31/ 7892-0
INFO@WIESER.AG
WWW.WIESER.AG

RECHTSPLAN M 1:500

LANDKREIS : KONSTANZ
STADT : ALLENSBACH
GEMARKUNG : HEGNE

BEBAUUNGSPLAN :

"KLOSTER HEGNE - WOHNEN IM TAL"

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN ZUR EINBEZIEHUNG VON AUSSEN-BEREICHSFLÄCHEN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13b BAUGB

AUSZUG LAGEPLAN

ZEICHNERISCHER TEIL
STAND: ZUSTIMMUNG ZUM ENTWURF

MASSSTAB : 1:500
ORT / DATUM: ALLENSBACH, DEN 15.04.2020

Anlage 1c

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen
im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB
im beschleunigten Verfahren

„KLOSTER HEGNE - WOHNEN IM TAL"

Gemeinde Allensbach
Gemarkung Hegne

INHALT

A. GRUNDLAGEN

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

D. HINWEISE

A. GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

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

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

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

- Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018

- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) m.W.v. 01.12.2019

- Naturschutzgesetz (Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015 geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, 2008 S.4) m.W.v. 31.11.2017

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) m.W.v. 17.05.2019

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254) m.W.v. 11.06.2019

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432) m.W.v. 12.04.2019

- Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 mit Stand: 31.12.2018 aufgrund Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966)

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.

1.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind nicht zulässig:

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

die Grundflächenzahl (GRZ),
die Höhe der baulichen Anlagen (WH, FH),
die Zahl der Vollgeschosse,
die Zahl der Wohneinheiten.

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

2.2 Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf betragen 0,40

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

Hinweis: Terrassen und Balkone sind auf die Grundfläche anzurechnen und müssen innerhalb der Baugrenzen liegen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt mit max. **2 Vollgeschossen**

2.4 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 18 BauNVO)

Die zur Festsetzung baulicher Anlagen verwendeten Maße und Bezugspunkte werden wie folgt definiert:

2.4.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

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

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

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

Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

2.4.2 Hangwassersicherung / Hochwasserschutz

Aus Gründen des Schutzes vor Oberflächenwasser und unterirdischen Hangwasserströmen sind die Kellergeschosse hochwassersicher und wasserdicht auszuführen.

2.4.3 Wandhöhe Satteldach (WHS)

Die Wandhöhe wird bei geneigten Dächern gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche.

Bei Flachdachgebäuden bezieht sich die Wandhöhe auf die Oberkante der Brüstung im Attikageschoss-

Sie ist festgelegt mit höchstens **6,50 m**

2.4.4 Firsthöhe Satteldächer (FHS)

Die Firsthöhe wird gemessen ab der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhen) bis zum First der Dachoberfläche (FHS) bei Satteldächern (beidseitig geneigte Dächer mit Dachneigungen DN >=30 ° siehe Örtliche Bauvorschriften)

Sie ist festgelegt mit höchstens **9,75 m**

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

2.4.5 Wandhöhe Flachdach (WHFD)

Die Wandhöhe wird bei Flachdachgebäude gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika des zweiten Vollgeschosses.

Sie ist festgelegt: mit höchstens **6,50 m**

2.4.6 Firsthöhe Flachdach (FHFD)

Die Firsthöhe wird gemessen ab der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhen) bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche (HFFD) oder gegebenenfalls der Oberkante Attika bei Flachdächern (siehe Örtliche Bauvorschriften)

Das oberste Flachdach über dem 2. Obergeschoss (Decke Attikageschoss) darf nicht als Dachterrasse genutzt werden.

Hinweis:
Aufgrund der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen sind bei Flachdachgebäude in Verbindung mit einem weiteren obersten Dachgeschoss gemäß § 2 Abs. 6 Nr. 2 Landesbauordnung LBO nur als mindestens einseitig zurückgesetztes Attikageschoss zulässig. Die Grundfläche dieses obersten Geschosses darf gemäß LBO nur ¾ des darunterliegenden Geschosses aufweisen.

Sie ist wie folgt festgelegt:

Sie ist festgelegt mit höchstens **8,75 m**

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
(§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO,
mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.
Terrassen und Balkone sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen

Entsprechend § 23 Abs 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Dachüberstände die Baugrenzen bis zu 1,0 m überschreiten dürfen.

4. Mindestbauland / Zahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 6 BauGB)

4.1 Die Mindestbaulandgröße (anrechenbare Grundstücksfläche) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt auf:

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 +WA 2+ WA3
300 qm für den Bau von Einzelhäusern
200 qm für den Bau einer Doppelhaushälfte

4.2 Die Zahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB begrenzt auf:

2 Wohneinheiten je Einzelhaus,
1 Wohneinheit je Doppelwohnhaushälfte.

5. Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 PKW-Garagen, Carports- und Stellplätze

In der Planzeichnung werden bevorzugte mögliche Standorte vorgeschlagen.
PKW-Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Allseitige offene Stellplatzüberdachungen, sogenannte Carports (CA), können bei ausreichender Sicht in den Verkehrsraum auch ohne Stauraum ausgeführt werden.

5.3 Zur Sicherung der öffentlichen Grünflächen an den sind in der Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Sichtdreiecke

(§ 9, Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke
Sowohl bei der äußeren Verkehrsanbindung als auch bei der inneren Verkehrserschließung sind die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien RASt06 einzuhalten. Des Weiteren sind auch die Grundstückszu- und –ausfahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhaften Benutzung ab einer Höhe von 0,60 Metern freizuhalten.

Auszug aus der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06, Seite 124

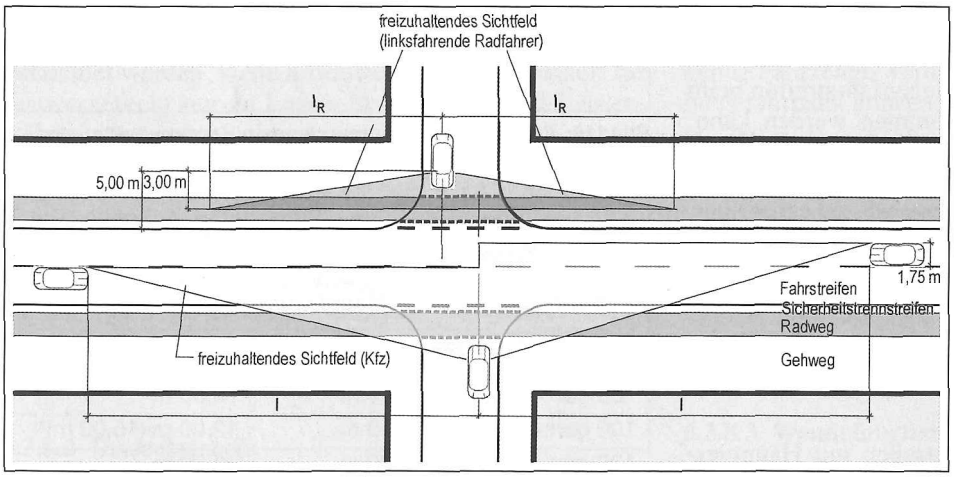


Bild 120:
Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge und Radfahrer

Tabelle 59: Schenkellänge l der Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge

V_{zul}	Schenkellänge l
30 km/h	30 m
40 km/h	50 m
50 km/h	70 m
60 km/h	85 m
70 km/h	110 m

7. Flächen mit Leitungsrechten
(§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

8. Geländeanpassung an Verkehrsflächen
§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

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

9. Maßnahmen zur Vermeidung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

9.1 Festsetzungen:
- schonender Umgang mit Grund und Boden
- Die Ausweisung von Baufenstern mit nach Süden ausgerichteter Dachneigung zur Nutzung von Solaranlagen
- Einbau von offenporigem wasserdurchlässigem Pflaster, zum Erhalt bestimmter Bodenfunktionen, wo technisch und nutzungsbedingt möglich
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß
- Umfriedungszäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten, um Klein-säugern eine Durchwanderung zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zugelassen.
- Extensive oder intensive Begrünung aller Flachdächer

9.2 Festsetzungen zum Artenschutz

- - Verwendung von Leuchten mit UV-reduzierter Abstrahlung
- - Verwendung von Planflächenstrahlern ohne seitliche Abstrahlung
- - Verwendung von Lampen mit einer möglichst niedrigen Masthöhe
- - Begrenzung der Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß
- - Wahl einer niedrigen Farbtemperatur

Vogelschutz: Zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden sind geeignete Maßnahmen wie z.B. die Verwendung von sog. Vogelschutzglas zu ergreifen. Hierzu sollten bereits im Vorfeld geeignete Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

9.3 Gesetzliche Grundlagen:
- Verbot des Einsatzes von Spritzmitteln in den öffentlichen und privaten Grünflächen
- fachgerechtes Lagern und Transportieren von abgeschobenem Oberboden gemäß DIN 18915 Blatt 2
- Verbot des Einbaus von Sickerschachtanlagen
- Baumfällungen/Rodungen außerhalb der Brutzeit, von Oktober bis Februar (§39 BNatSchG)

9.4 Empfehlungen:

- 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
- 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 Zufahrtsbereiche während der Bauabwicklung

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)

(§ 9, Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind die geeigneten Pflanzen aus der Anlage 1 „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen" zu entnehmen

10.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1)
Als markante Straßenbäume sind entsprechend Planeintrag standortgerechte, heimische Hochstämme 2. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken.

10.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2)
Auf den Grundstücken ist je 400 m2 Grundstückfläche ein Baum 2. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Der Standort kann frei gewählt werden. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß jedoch mindestens 3,0 m und zu den Beleuchtungskörpern der öffentlichen Straßenbeleuchtung mindestens 5,0 m betragen.

Die erfassten Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, die einer bestimmungsgemäßen Nutzung nicht entgegenstehen, sind dauerhaft zu erhalten und können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Bei angrenzenden Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen unter Einhaltung der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzflächen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS-LP 4 "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" zu ergreifen.

10.3 Pflanzgebot 3 (PFG 3)
Alle flachen oder flach geneigten Dächer mit Neigungen von 0-5 Grad sind extensiv zu begrünen. Flachgeneigte Dachgauben und Dachterrassen sind hiervon ausgeschlossen.

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

10.5 Die Hausgartenfläche ist gärtnerisch anzulegen. Nicht zulässig sind geschotterte Gartenflächen mit Ausnahme von Traufstreifen und ökologisch hochwertigen Steingärten, in Verbindung mit Trockenmauern auf einer maximalen Gesamtfläche von 15 m2

Hinweis: Als Hecken **nicht zulässig** sind Thuja, Zypressen und Nadelgehölze mit Ausnahme der Eibe.

Die Gemeindeverwaltung überprüft nach Abschluss der Bauarbeiten diese Pflanz- und Erhaltungsgebote. Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer gem. § 178 BauGB durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb angemessener Frist zu erfüllen.

11. Ausnahmen und Befreiungen

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

12. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodenfunde
(§ 9, Abs. 6 BauGB)

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel.: 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind (etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel.: 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

D. HINWEISE

1. Geltungsbereich
(§ 9, Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planeintrag der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

2. Landwirtschaft

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

3. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9, Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

Auf die Örtlichen Bauvorschriften „Kloster Hegne – Wohnen im Tal" wird hingewiesen.

4. Pflanzlisten

Auf die Anlage „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen" wird hingewiesen.

Allensbach 15.04.2020

Bürgermeister: Stadtplaner:

---------- ----------

ANLAGE 1 - PFLANZENLISTEN

Im Planungsgebiet sollen heimische und standortgerechte Gehölze, ausgehend von der potentiellen natürlichen Vegetation, dazu typische eingebürgerte Arten, gepflanzt werden.
Großkronige Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, kleinkronige mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Sträucher sind in einer Qualität von 60-100 anzupflanzen.

Auswahl geeigneter Arten:

a) großwüchsige Gehölze erster Ordnung

Hauptsortiment

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

weitere geeignete Arten

Acer platanoides	/ Bergahorn
Acer pseudoplatanus	/ Spitzahorn
Fagus sylvatica	/ Rotbuche
Tilia cordata	/ Winter-Linde
Tilia platyphyllos	/ Sommer-Linde
Ulmus glabra	/ Berg-Ulme

b) kleinwüchsige Gehölze zweiter Ordnung

Hauptsortiment

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

weitere geeignete Arten

Alnus incana	/ Grau-Erle
Prunus padus	/ Gewöhnliche
subsp. Padus	/ Traubenkirsche
Salix caprea	/ Sal-Weide
Sorbus torminalis	/ Elsbeere

Obsthochstämme (für die Region geeignete Sorten)

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

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

Birnen:
Oberösterreichische Weinbirne
Sülibirne
Gelbmöstler
Clapps Liebling
Alexander Lukas
Conference

Kirschen
Sam
Schwarze Schüttler
Magda
Teickners Schwarze Herzkirsche
Hederlinger
Schattenmorelle

Fortsetzung Obsthochstämme (für die Region geeignete Sorten)

Zwetschgen:
Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer
Fellenberg

Mirabellen:
Nancy-Mirabelle

Reneklode:
Graf Althanns Reneclode
Große Grüne Reneclode
Schuler Reneclode
Ouillins Reneclode

Walnuss

Schmalkronige Straßenbäume

Acer platanoides 'Columnare'	/ Säulenspitzahorn 'Columnare'
Acer platanoides 'Olmstedt'	/ Schmalkroniger Spitzahorn 'Olmstedt'
Acer pseudoplatanus 'Bruchem'	/ Schmalkroniger Bergahorn 'Bruchem'
Acer pseudoplatanus 'Erectum'	/ Schmalkroniger Bergahorn 'Erectum'
Fraxinus excelsior 'Geessink'	/ Schmalkroniger Esche 'Geessink'
Fraxinus ornus 'Obelisk'	/ Schmalkroniger Blumenesche 'Obelisk'
Tilia cordata 'Erecta'	/ Schmalkronige Winterlinde 'Erecta'
Tilia cordata 'Greenspire'	/ Schmalkronige Winterlinde 'Greenspire'
Tilia cordata 'Rancho'	/ Schmalkronige Winterlinde 'Rancho'

Hecken und Feldgehölze

Hauptsortiment

Cornus sanguinea	/ Roter Hartriegel (schwach giftig)
Corylus avellana	/ Haselnuss
Euonymus europaeus	/ Pfaffenhütchen (stark giftig)
Ligustrum vulgare	/ Liguster (stark giftig)
Prunus spinosa	/ Schlehe
Rosa canina	/ Hundsrose
Salix purpurea	/ Purpur-Weide
Viburnum lantana	/ Wolliger Schneeball (schwach giftig bis giftig)

weitere geeignete Arten

Cornus mas	/ Kornelkirsche
Frangula alnus	/ Faulbaum
Lonicera xylosteum	/ Rote Heckenkirsche (giftig)
Rhamnus cathartica	/ Kreuzdorn (giftig)
Rosa rubiginosa	/ Wein-Rose
Salix cinerea	/ Grau-Weide
Salix triandra	/ Mandel-Weide
Salix viminalis	/ Korb-Weide
Sambucus nigra	/ Schwarzer Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Sambucus racemosa	/ Trauben-Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Viburnum opulus	/ Gewöhnlicher Schneeball(schwach giftig bis giftig)

Fassadenbegrünung

Selbstklimmer:

Hedera helix	/ Efeu (stark giftig)
Hydrangea petiolaris	/ Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii"	/ Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii"	/ Wilder Wein

benötigen Rankhilfe:

Clematis alpina	/ Alpen-Waldrebe
Clematis montana	/ Bergrebe
Clematis vitalba	/ Gemeine Waldrebe
Jasminum nudiflorum	/ Winterjasmin (stark giftig)
Lonicera caprifolium	/ Jelängerjelieber(giftig)
Rosa-Hybriden	/ Kletterrosen
Vitis-Hybriden	/ Echter Wein

Dachbegrünung

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

Anlage 1d

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen
im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB
im beschleunigten Verfahren

„KLOSTER HEGNE - WOHNEN IM TAL"

Gemeinde Allensbach
Gemarkung Hegne

INHALT

A. RECHTSGRUNDLAGEN

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

C. HINWEISE

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

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

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

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

- Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9, Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74, Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Folgende Dachformen sind ausschließlich zulässig:

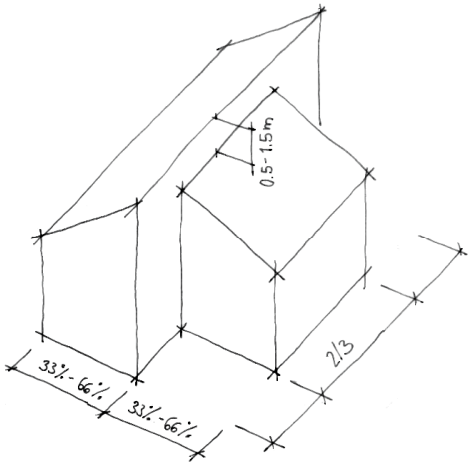
1.1.1 Satteldächer (SD)

Dachneigung für Satteldächer 25 – 45

1.1.2 First höhenversetzte, gegenläufige Pultdächer

Der Höhenversatz muss mindestens 50 cm betragen und darf nicht höher als max. 1,50 m sein (Die Versatzhöhe wird gemessen ab Oberkante Dachdeckung der tiefer liegenden Dachfläche bis zum Firstpunkt der höher liegenden Dachfläche).

Das Verhältnis der Tiefe der beiden Pultdachbereiche muss zwischen 1:1 bis max. 1:2 liegen (Maßgebend sind die Fassadenlängen, Dachüberstände bleiben unberücksichtigt).



A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

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

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

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

- Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9, Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74, Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Folgende Dachformen sind ausschließlich zulässig:

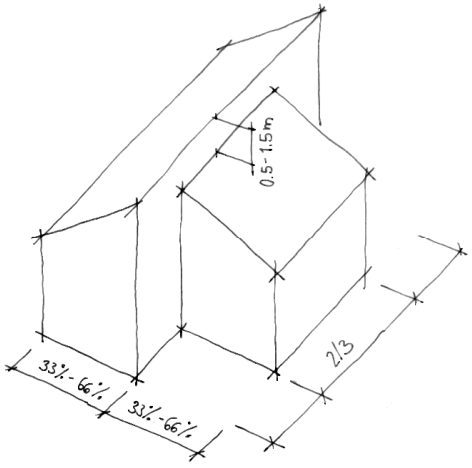
1.1.1 Satteldächer (SD)

Dachneigung für Satteldächer 25 – 45

1.1.2 First höhenversetzte, gegenläufige Pultdächer

Der Höhenversatz muss mindestens 50 cm betragen und darf nicht höher als max. 1,50 m sein (Die Versatzhöhe wird gemessen ab Oberkante Dachdeckung der tiefer liegenden Dachfläche bis zum Firstpunkt der höher liegenden Dachfläche).

Das Verhältnis der Tiefe der beiden Pultdachbereiche muss zwischen 1:1 bis max. 1:2 liegen (Maßgebend sind die Fassadenlängen, Dachüberstände bleiben unberücksichtigt).

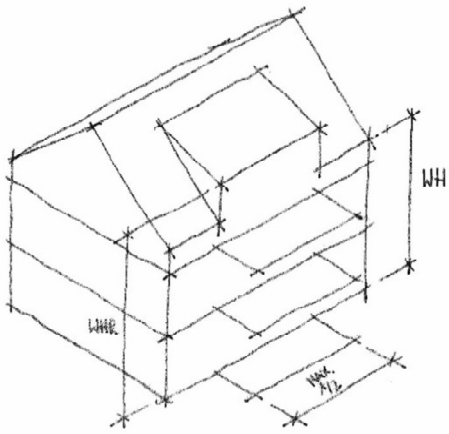


Die Länge der tiefer liegenden Pultdachtraufe muss mindestens 2/3 der Länge des höherliegenden Pultdachfirsts betragen.

Im Bereich des tiefer liegenden Pultdachs sind keine Gauben zulässig.

Dachneigung für höhenversetzte, gegenläufige Pultdächer 25 – 45

Bei Satteldächern und am First höhenversetzen gegenläufigen Pultdächern darf im Bereich von Balkonen im Dachgeschoss die untere Trauflinie des Daches auf einer Länge von max. 1/2 der Gebäudelänge unterbrochen werden.



1.1.3 Flachdächer (FD)
Flachdachgebäude sind zulässig.

Hinweis: Entsprechend den Textlichen Festsetzungen sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, so dass das 3. Obergeschoss nicht als Vollgeschoss errichtet werden darf.

1.1.4 Abwalmungen
Abwalmungen bis hin zum Zeltdach sind zulässig.

1.2 Dachaufbauten / Sonstige Dachformen

Dachgauben und Widerkehrbauten sind zulässig. Je Dachfläche ist nur eine Gaubenart gestattet. Die Länge der Dachgauben und Widerkehre dürfen in der rechnerischen Zusammenfassung jedoch insgesamt je Dachseite max. die halbe Hauslänge betragen. Die maßgebliche Dachlänge bei Walmdachflächen ergibt sich aus der mittleren Länge zwischen Trauf- und Firstkante der Dachfläche.

Es sind hierbei auch flache oder flach geneigte Dachformen ohne Dachbegrünung zugelassen. Gaubendächer sind nicht als Flachdachterrassen zulässig. Dachgauben und Widerkehre sind mindestens 50 cm senkrecht gemessen unterhalb des Firstes anzusetzen.

Garagendächer sollten in Dachneigung und Dachdeckung dem Dach des Hauptgebäudes angepasst sein. Es sind hier jedoch auch flache oder flach geneigte Dächer zugelassen.

Flache oder flach geneigte Dächer mit Neigungen von 0 - 5 Grad sind zu begrünen, sofern sie nicht im Rahmen des Bauordnungsrechts und nachbarrechtlich zulässig als Terrasse genutzt werden.

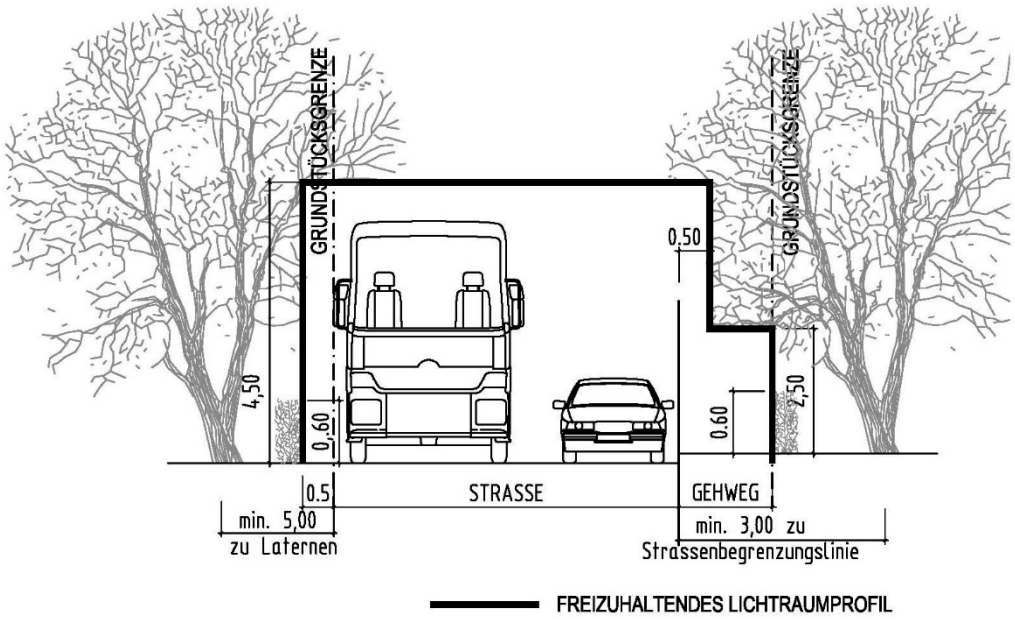
Hinweis: Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig und erwünscht, die Oberkanten dieser Anlagen müssen jedoch die maximale Firsthöhe einhalten.

Spiegelnde Oberflächen sind nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung (Solaranlagen).

2. Unbebaute Flächen und Einfriedungen
(§ 74, Abs. 1 Nr. 3 LB0)

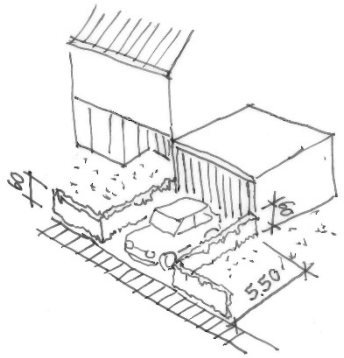
2.1 Die Hausgartenfläche ist gärtnerisch anzulegen. Nicht zulässig sind geschotterte Gartenflächen mit Ausnahme von Traufstreifen und ökologische hochwertigen Steingärten mit Trockenmauern, sofern sie je Grundstücke eine Grundfläche von 50 m2 nicht überschreiten.

Damit Straßen und Gehwege ungehindert genutzt werden können, sind die entsprechenden Lichtraumprofile freizuhalten. Das Lichtraumprofil wird im Bereich von Gehwegen seitlich begrenzt durch das angrenzende Privatgrundstück und endet einer Höhe von 2,50 m. Bei direkt an die Fahrbahn angrenzenden Grundstücken liegt das Lichtraumprofil seitlich 50 cm auf dem privaten Grundstück und endet in einer Höhe von 4,50 m. Dieser Bereich muss vollkommen frei von jeglichen Einwüchsen und Überhängen sein. Hecken zählen als Einfriedigung, deren Höhe und Abstand ist ebenfalls zu beachten.



Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Hof- und Wegflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder Drainstein. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

2.2 Als Einfriedung zulässig sind ausschließlich Hecken (jedoch keine Nadelgehölzhecken mit Ausnahme der Eibe) gemäß Pflanzliste im Anhang, Holzlattenzäune, Stabgitterzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung.



Hinweis: Nicht zulässig sind Lebensbäume, Thujen (Thuja), Zypressengewächse, Kirschlorbeer, Stechpalme, Bambus

Jegliche Einfriedung muss mindesten 50cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Massive blickdichte Einfriedungen sind unzulässig (z.B. Sichtschutzzäune und -mauern). Umfriedungszäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten, um Kleinsäugern eine Durchwanderung zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zugelassen.

Zu öffentlichen Grundstücken hin und auf die Tiefe von 5,50 m neben Grundstückseinfahrten darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 0,80 m nicht übersteigen

Hinweis: Die Höhe der Einfriedung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Tote Einfriedungen (Holzlattenzäune, Stabgitterzäune und Drahtzäune) dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Hinweis: Die erforderlichen im Rechtsplan eingetragenen Sichtfelder sind freizuhalten.

2.3 Bei Anordnung von Nebenanlagen, Garagen und Carports entlang der öffentliche Verkehrsfläche muss der Grenzabstand aller oberirdischen Bauteile mind. 0,75 m betragen.

2.4 Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungsführung zu dulden. Die geplanten Standorte der Straßenbeleuchtung insbesondere auf privaten Grundstücken sind im Rechtsplan eingetragen.

2.5 Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets wird zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes folgendes festgesetzt:

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind nicht zulässig. Antennenanlagen werden auf die Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen beschränkt. Mobil- und Telekommunikationsfunk-Sendeanlagen sind ausgeschlossen.

3. Stellplatzverpflichtung
(§ 74, Abs. 2 Nr. 2 LBO)

3.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht (sh. dazu Begründung zum Bebauungsplan). Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37 Abs. 1 LBO.

3.2 Auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann der Stauraum vor den Garagen nicht angerechnet werden.

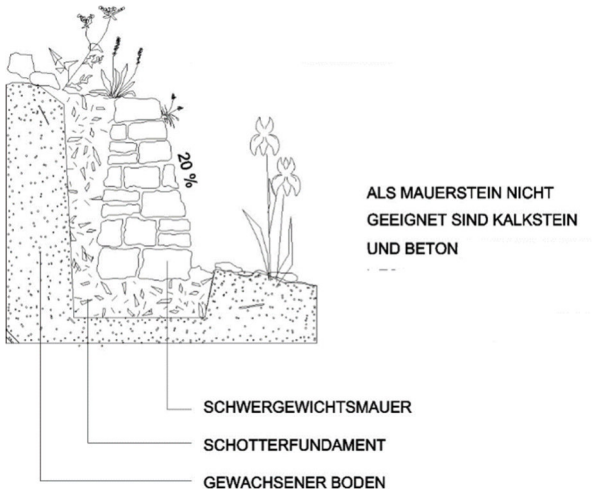
4. Bodenaushub / Geländeveränderungen
(§ 74, Abs. 3 Nr. 1 LBO)

4.1 Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Die Grundstücksfläche sollte nicht vollständig eben einplaniert werden. Die Topographie sollte durch Staffelung in einzelne Geländeebenen und Bereiche genutzt werden, gegebenenfalls müssen Terrassen im Erdgeschoss als Balkone ausgebildet werden.

Aufschüttungen (Terrassen und dergleichen) in Verbindung mit Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf zugelassen. Der ursprüngliche und der geplante Geländeverlauf sind in den Planzeichnungen des Bauantrages darzustellen.

Hinweis: Der natürliche Geländeverlauf ist durch die im Rechtsplan eingetragenen Höhenlinien dokumentiert.

4.2 Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Für die Abstände zu den Nachbargrundstücken wird auf die Vorschriften des Nachbarrechts verweisen. Bei der Staffelung mehrerer Stützmauern muss das Sprungmaß der Staffelung mindestens 1,00 m betragen. Auf die maximale Geländeveränderung mit 1,50 m gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf wird verwiesen.



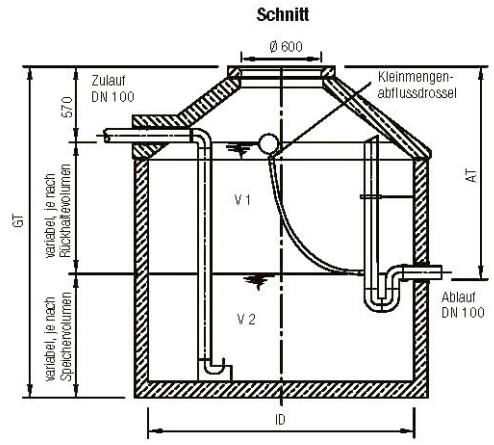
Stützmauern müssen zu Straßen und Gehwegen einen Abstand von mindestens 50 cm einhalten. Sofern die Stützmauer entlang öffentlicher Flächen unterhalb des Straßenniveaus liegen muss der Abstand mindestens das Zweifache der Höhe betragen.

Zur Anlage von Hauptzugängen, Stellplätzen Garagen und deren Zufahrten sind Stützmauern ausnahmsweise auch bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig.

Es wird empfohlen Stützmauern als Trockenmauern nach dem Vorbild alter Weinbergsmauern mit einem hohen Anteil an Fugen herzustellen. Dies dient der Förderung wärmeliebender Tier- und Pflanzenarten.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
(§ 74, Abs. 3 Nr. 2)

5.1 Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (von Dachflächen) dürfen nicht direkt der Kanalisation zugeleitet werden. Das Regenwasser ist über Retentionsflächen abzuführen, die als Mulden oder Mulden-Rigolen ausgebildet werden müssen. Sie sind mit einem Notüberlauf an die Kanalisation anzuschließen.



Alternativ kann ein Regenwasserspeicher mit mindestens 5 m³ Inhalt und einem zusätzlichem Puffervolumen mit integrierter Schwimmerdrossel eingebaut werden, die innerhalb eines Tages ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schafft. Das Puffervolumen der Zisterne muss mindestens 1 m³ je 50 m² angeschlossene Dachfläche betragen. Eine integrierte Schwimmerdrossel muss mit einem Drosselabfluss von ca. 0,2 l/s das Puffervolumen der Zisterne innerhalb von ca. 7 Stunden entleeren um ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schaffen.

5.2 Darüber hinaus wird die Anlage von Regenwasser-Kleinspeicher mit mindestens 5 cbm Volumen zur Rückhaltung, zur zeitverzögerten Ableitung und zur Nutzung der Niederschläge als Brauchwasser empfohlen. Der Überlauf ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen oder über private Retentionsflächen abzuführen. Brauchwasseranlagen im Haushalt müssen den Vorschriften der Gemeindewasserversorgung entsprechen.

5.3 Es ist nicht gestattet, Sickerschachtanlagen zu installieren, welche Oberflächenwasser direkt dem Grundwasser zuführen. Die Versickerung darf nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.

5.4. Schutzmaßnahmen vor Hangwasser

Die freie Ableitung von Schichtenwasser muss weiterhin sichergestellt werden. Das Schichtenwasser darf nicht dem Straßenkörper zugeführt werden. Drainagen dürfen nicht an die kommunalen Entwässerungssysteme angeschlossen werden, sondern deren Wasser muss wieder dem Untergrund zugeführt werden. Eine schadlose Ableitung während der Bauzeit ist ebenfalls sicherzustellen.

Bei der Ausführung von Geschossen im Erdreich sind entsprechende Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutung zu treffen (z.B. Erhöhung bergseitiger Lichtschächte usw.) Ferner ist nicht auszuschließen, dass wasserführende Erdschichten im Untergrund auftreten können, die entsprechende Abdichtungsmaßnahmen erdberührter Bauteile verlangen.

6. Weitergehende Empfehlungen

6.1 Bei der Baustoffauswahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.

6.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Gestaltung und Pflege der gärtnerischen Flächen sollen unter dem Gesichtspunkt des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger und Bodenverbesserungsstoffen erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten.

6.3 Durch die Anlage von Kleinbiotopen, wie Trockenmauern, Hecken, Kompost-, Laub- und Reisighaufen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz geleistet werden.

6.4 Fassadenbegrünung: Bei den Außenwandflächen der Gebäude und Garagen wird eine Begrünung mit kletternden und rankenden Pflanzen empfohlen. Entsprechende Hinweise geben die grünordnerischen Vorschläge im Umweltbericht.

6.5 Nutzung regenerativer Energiequellen: Die Möglichkeiten zur passiven oder aktiven Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) sind zu berücksichtigen.

7. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO.

8. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

C. HINWEISE

1. Geltungsbereich
(§ 9, Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bebauungsvorschriften ergibt sich aus dem räumlichen Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes.

2. Bebauungsplan

Auf dem Bebauungsplan „Kloster Hegne – Wohnen im Tal" wird hingewiesen.

3. Baugrundverhältnisse

Den Bauherren wird daher empfohlen den Baugrund in Hinsicht auf die Tragfähigkeit und geologische Besonderheiten untersuchen zu lassen.

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

5. Lärmschutz bei stationären Geräten
Beim Einsatz von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerken müssen die Grenzwerte an den betroffenen Immissionsorten gemäß TA- Lärm eingehalten werden. Für die erforderlichen Abstände wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" und insbesondere die Tabelle Seite 8, Spalte 3 verwiesen.

6. Bau und Betrieb Von Erdwärmesonden

Der Bau und Betrieb von Erdwärmesonden im Plangebiet bedarf der Einzelfallprüfung durch die technische Fachabteilung Wasser und Abfall. Es gelten unter Umständen Tiefenbegrenzungen.

Allensbach 15.04.2020

Bürgermeister: Stadtplaner:

---------- ----------

Anlage 1e

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen
im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB
im beschleunigten Verfahren

„KLOSTER HEGNE - WOHNEN IM TAL"

Gemeinde Allensbach
Gemarkung Hegne

INHALT

1. ALLGEMEINES
2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE
3. BEBAUUNG
4. VERKEHR
5. IMMISSIONSSCHUTZ
6. VER- UND ENTSORGUNG
7. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN
8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
9. STÄDTEBAULICHE DATEN UND KOSTEN

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Südwestrand des Ortsteils Hegne bildet die Fortsetzung des bebauten Gebietes „Im Tal" in nördlicher Richtung.

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst. Nrn.:
402/4 Teil , 405 Teil, 428/2 Teil, 429, 455 Teil

Die exakten Grenzen des Plangebietes entsprechen dem Aufstellungsbeschluss und sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt:

Plangebietsfläche 0,6677 ha

1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan „Im Tal" kann als Bebauungsplan nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 10 000 Quadratmetern (Nettobauland 5337 m² * GRZ 0,40 = 2135 m²) beträgt. Eine Kumulation mehrerer Bebauungsplanverfahren ist bei räumlicher Trennung im Baugesetzbuch für die Anwendung des § 13b BauGB nicht vorgesehen.

Die Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltverträglichkeit hat ergeben, dass es sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 der Anlage 1 zum UVPG handelt und es unter Ziffer 18.7 - Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen – einzuordnen ist. Aus Ziffer 18.7.2 Anlage 1 zum UVPG ergibt sich im Umkehrschluss ein Schwellenwert von 20.000 m² 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 sich aus Nettobaulandfläche und Grundflächenzahl. Dabei muss darauf hingewiesen werden, dass der Schwellenwert der UVP-Pflicht nicht mit der Zulässigkeitsvoraussetzung des §13b BauGB zusammenhängt.

Im Schreiben vom 16.02.2020 führt der BUND Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (Geschäftsstelle Konstanz) an, dass alle derzeitigen Bebauungsplanvorhaben der Gemeinde Allensbach als kumulierende Vorhaben bei der UVP-Pflicht zusammen zu berücksichtigen sind. Jedoch geht der Einwender von einer falschen Flächenermittlung aus, denn er addiert nur die Plangebietsgrößen und nicht die voraussichtlichen Grundflächen.

Folgende Plangebiete der Gemeinde Allensbach sollen nach § 13 b BauGB entwickelt werden

Plangebiet	Gesamtfläche	Nettobauland	GRZ	Grundfläche
„Kloster Hegne – Wohnen im Tal"	0,6677 ha	0,5337 ha	0,40	2.135 m2
„Bildösch Nord", Hegne	1,1634 ha	0,8143 ha	0,40	3.257 m2
„Breite", Kaltbrunn	2,3720 ha	1,7932 ha	0,40	7.173 m2
Gesamt				12.565 m2

Damit liegt die Gesamtgrundfläche aller Bebauungspläne unter 20.000 m2 und eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Es sind keine Vorhaben vorgesehen, die einer Pflicht zur

Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Das Plangebiet ist allgemeines Wohngebiet – gemäß § 4 der BauNVO mit dem Schwerpunkt Wohnen geplant, so dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen gegeben ist und es grenzt direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

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

- Möglichkeit des Verzichts auf frühzeitige Unterrichtung und Erörterung
- 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

1.3 Verfahrensvermerke

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

In der Sitzung vom 17.12.2019 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2019 veröffentlicht.

Der Gemeinderat dem Entwurf in des Bebauungsplans der Sitzung vom __.__.2020 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 __.__.2020 bis __.__.2020 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 00.00.2019 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom __.__.2020 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst.

1.4. Vorhabenträger

Das Kloster Hegne hat beim Planungsbüro Plösser, Friedrichshafen den Bereich überplanen lassen und die Bebauung des Gebiets mit Doppelhäusern vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich, bis auf die teilweise in den Geltungsbereich einbezogene Straße „Im Tal", im Eigentum des Klosters Hegne. Dieses will das Baugebiet als Vorhabenträger entwickeln.

Hierzu wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem Einzelheiten der zu erbringenden Leistungen und der Kostenübernahme mit dem Vorhabenträger vereinbart werden.

Sämtliche Kosten für das Bebauungsplanverfahren, für den Bau von erforderlichen Erschließungsanlagen mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen, für Bodenordnung, für Vermessung, für Planung, für wasserrechtliche Verfahren und für alle erforderlichen Gutachten etc. trägt der Vorhabenträger.

Für die Erschließung ist die Anlage zusätzlicher Straßen im Plangebiet sowie der Umbau eines Teils der angrenzenden Verkehrsflächen erforderlich. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sollen nach Fertigstellung in die Baulast der Gemeinde Allensbach übergehen. Der Ausbaustandard wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags geregelt.

Ebenfalls im städtebaulichen Vertrag wird die Absicherung gegebenenfalls notwendiger artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen geregelt.

1.5 Bedarfsermittlung

Die stetige Entwicklung des Klosters und seiner Betriebe hat in den vergangenen Jahren zu einer stark gestiegenen Anzahl von Mitarbeitern geführt. Derzeit plant das Kloster die Erweiterung des Schulbereichs Marianum durch den Bau eines weiteren Schulkomplexes. Insbesondere mit Erweiterung der Realschule Marianum mit einem zweiten Zug von 170 Schülern in 6 Klassen im ersten Abschnitt werden zahlreiche neue Lehrer benötigt. Zur Akquise qualifizierter Mitarbeiter ist das Angebot von geeignetem Wohnraum ein wichtiger Standortfaktor. Die im bebauten Ort noch vorhandenen Baulücken sind im privaten Eigentum und werden für späteren Eigenbedarf zurückgehalten und stehen hierzu nicht zur Verfügung. Das Kloster Hegne beabsichtigt die Schaffung von Baugrundstücken zur Bebauung in Erbpacht durch Mitarbeiter der Werke und Einrichtungen, die vom Kloster in Trägerschaft betrieben werden. Dabei schließt das Plangebiet als dritter Abschnitt die Entwicklung des Baugebiets „Im Tal" ab.

Das Statistischen Landesamt hat zuletzt für die Gemeinde Allensbach die Anzahl der Wohngebäude mit 1626 und der Wohnungen mit 3664 bei einem Einwohnerstand von 7126 bestimmt. Dies entspricht etwa 1,95 Einwohner je Wohnung. Das Statistischen Landesamt weist zudem eine Wohnbaufläche von 111 ha, einer Gemischten Baufläche von 17 ha und sonstiger Flächen mit 11 ha aus und somit 51 EW/ha. Dies entspricht genau den Orientierungswerten der Einwohnerdichte der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise.

Auf Basis der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden- Württemberg vom 23.05.2013 soll für Bebauungspläne der geplante Bedarf an Wohnbauflächen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB nachgewiesen werden. Dabei wird von einem Wachstum von 0,3 % p.a. des Planungszeitraumes ausgegangen.

Im Teilort Hegne sind etwa 891 Einwohner gemeldet. Entsprechend der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ist bei einer Entwicklung von 0,3 % pro Jahr auf einen Zeitraum von 15 Jahren mit einem Zuwachs von 40 Einwohnern anzusetzen. Für den Landkreis Konstanz wird außerdem von einem statistischen Einwohnerzuwachs von 2,3 % ausgegangen. Hieraus ergibt sich für den Ortsteil Hegne ein zusätzlicher Zuwachs von 21 Einwohnern. Die prognostizierte Einwohnerentwicklung liegt deshalb insgesamt 61 Personen.

Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden- Württemberg vom 23.05.2013 weist außerdem darauf hin, dass örtliche und regional bedingte Besonderheiten, die ggf. zu besonderem Bedarf oder auch minderem Bedarf führen können, sowie ggf. regionalplanerische Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung mit in die Bewertung einzubeziehen sind. Insbesondere im Regionalplan ist explizit vorgesehen, dass in der Gemeinde Allensbach ein Siedlungsbereich denkbar ist, der in der direkten Lage zum schienengebundenen ÖPNV zur Entlastung der Wohnbauflächenentwicklung von Konstanz beitragen kann. Die Studie „Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg" der L-Bank im Rahmen der Wohnraum-Allianz (Stand 04.10.2017) stuft den Landkreis Konstanz als Typ C mit einem sehr angespannten Wohnungsmarkt ein. Die Wohnungsmärkte des Typs C zeichnen sich durch eine im Landesvergleich durchschnittliche Wohnungsnachfrage (4,3 %) aus. Die in den Jahren 2011 bis 2015 aufgebaute „Wohnungsbaulücke" in Baden-Württemberg von ca. 88.000 Wohnungen lässt sich auf Kreisebene differenzieren. Sie liegt im Landkreis Konstanz bei etwa 2.200 Wohnungen und etwa bei einem Anteil 1,7 % am Gesamtbestand. Ausgehend von 891 Einwohnern in Hegne kann somit von einem zusätzlichen Bedarf von mindestens 15 Einwohnern ausgegangen werden. Die Einwohnerentwicklung zwischen dem Jahr 2011 von 6885 Einwohnern in das Jahr 2019 mit 7133 Einwohnern entspricht exakt 0,4 % pro Jahr. Da der Siedlungsdruck auf die Kreisstadt Konstanz deutlich höher ist als auf die Hegau Gemeinden im Landkreis muss für den Bodanrück von einem deutlich höheren Bedarf ausgegangen werden. Somit kann von einer im Regionalplan bereits vorgesehenen Entwicklung von 0,5 % pro Jahr auf einen Zeitraum von 15 Jahren mit einem Zuwachs von 67 +21 = 88 Einwohnern ausgegangen werden. Unter Berücksichtigung eines Flächenbedarfs von 50 EW/ha ergibt sich bei einem Einwohnerzuwachs von 88 Personen ein Flächenbedarf von 1,76 ha.

Im Schreiben vom 16.02.2020 führt der BUND Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (Geschäftsstelle Konstanz) im Rahmen einer eigenen Plausibilitätsprüfung mehrere Baulücken im Teilort Hegne auf. Jedoch werden bei der möglichen Anzahl von Wohneinheiten und der Anzahl neuer Einwohner die Einschränkungen durch Bebauungspläne und Schutzgebiete nicht berücksichtigt.

Schlossbergstr.Flst. Nr. 532	GRZ 0,25	-> 400 m2 GF	-> 280 m2 WF	-> 4 WE	-> 8 EW
Hirschweg Flst. Nr. 624	GR 140 m2	> 280 m2 GF	-> 196 m2 WF	-> 2,5 WE	-> 5 EW
Hirschweg Flst. Nr. 625	GR 140 m2	-> 280 m2 GF	-> 196 m2 WF	-> 2,5 WE	-> 5 EW
Am Hochfirst Flst. Nr. 519	Grünfläche nicht bebaubar				
Im Tal (Fls.t Nr. 519	Anbauverbotszone			-> 3 WE	-> 6 EW
Im Bildösch Flst. Nr. 644	max. 2 WE				-> 5 EW
Im Bildösch Flst. Nr. 638	GR 100 m2	> 200 m2 GF	->140 m2 WF	-> 2 WE	-> 4 EW

Hieraus ergeben sich lediglich 33 EW. Da die Grundstücke im privaten Eigentum sind muss aber davon ausgegangen werden, dass die Aktivierungsrate der Baulücken deutlich geringer liegt und somit nicht die gesamten Baulücken innerhalb einer Frist von 15 Jahren bebaut werden können.

Zur Verifizierung wurden alle Baulücken und Fläche zur Nachverdichtung im Teilort Hegne mit insgesamt 1,1267 ha ermittelt. Berücksichtigt man dabei jedoch eine Aktivierungsrate von Baulücken gemäß dem Forschungsprojekt PFIF mit ca. 1,5 % pro Jahr, so ergibt sich bis zum Jahr 2035 nur eine zu aktivierende Fläche von 0,25 ha und somit ein Bedarf zur Ausweisung von Neubaugebieten von ca. 1,51 ha.

(rosa : unbebaute Grundstücke gem BUND – rot : weitere Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten)

Das Plangebiet Wohnen im Tal dient ausschließlich den Mitarbeitern des Klosters Hegne. Es entstehen maximal 19 Wohneinheiten und somit Wohnungen für maximal 19 Mitarbeiter und bei einer sicherlich gegenüber dem Gemeindedurchschnitt erhöhten Belegungsdichte von 2,5 Einwohner je Wohneinheit für maximal 47 Einwohner. Der Mitarbeiterstand gemäß der Homepage des Klosters wird mit ca. 300 Personen angenommen. Bei einer durchschnittlichen Familienstärke mit 2,5 Personen entspräche dies einem Teilort mit 750 Personen. Eine Entwicklung von Wohnbauflächen für insgesamt 47 Personen in 15 Jahren entspricht somit einer Eigenentwicklung von 0,42%. Damit können die entstehenden Wohnbauflächen eigenständig für das Kloster betrachtet und als plausible Eigenentwicklung dargestellt werden und müssen nicht oder nur bedingt auf den Bedarf nach der Plausibilitätsprüfung für den Teilort Hegne angerechnet werden.

1.6 Abwägungsgebot

Laut § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dem wird beim vorliegenden Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt. 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.

1.7 Bezug zum Flächennutzungsplan und zum Landschaftsplan

Nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Konstanz – Allensbach – Reichenau ist die Plangebietsfläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO als Wohnbaufläche dargestellt.

1.8 Bodenordnung

Die Bauflächen im Plangebiet sind im privaten Eigentum des Klosters Hegne. Die Kosten für die Planung sowie die Durchführung aller Erschließungsmaßnahmen werden durch den Vorhabenträger getragen. Hierzu wird ein Durchführungsvertrag vereinbart. Die privaten Straßenflächen sollen nach den gemeindlichen Qualitätsanforderungen ausgebaut werden, um eine spätere Übernahme und Widmung zu ermöglichen.

2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

2.1 Städtebauliche Gestaltung

In einem Teilbereich entlang der Zufahrtstraße zum Ortskern bildet die Bebauung den künftigen Ortsrand. Gleichzeitig leitet die Bebauung über zur Verdichtung im Ortskern. Aus diesem Grund soll die Bebauung eine entsprechende Verdichtung und Gebäudehöhe erfahren. Die Häuserzeilen sollen sich entlang der Höhenlinien entwickeln und dem Landschaftsbild unterordnen. Zudem sollen entsprechende zeitgemäße Bauformen wie Flachdachgebäude ermöglicht werden.

Um das äußere Erscheinungsbild des Neubaugebietes in das bestehende Ortsbild zu integrieren werden Örtliche Bauvorschriften erlassen.

2.2 Ökologische Planungsziele

Das Plangebiet entwickelt sich am leicht geneigten Südhang zwischen der Straße im Tal, die die Zufahrtsstraße zum Ortskern darstellt und dem bestehenden Ortsrand des Plangebiets „Im Tal"

Das Plangebiet wird als Grünland bewirtschaftet. Naturschutzrechtlich geschützte Flächen befinden sich nicht im Plangebiet. An die Straße „Im Tal" grenzen nördlich das Landschaftsschutzgebiet „Bodanrück" und das Vogelschutzgebiet „Bodanrück" an.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Untersuchungen zum Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung gem. § 44 BNatSchG durch das Büro SeeConcept erstellt. Gemäß den vorliegenden Kenntnissen über z.B. „streng geschützte" Arten (gem. BNatSchG, Vogelschutzrichtlinie, FFH-Richtlinie)/ „Rote Liste-Arten", können durch die Nutzung der Flächen im Zuge einer Überbauung, erhebliche Beeinträchtigungen, auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen, ausgeschlossen werden.

Der Plan wird nach § 13b BauGB (als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB) 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.

Das Gebiet besitzt entsprechend der vorhandenen Habitatstrukturen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt eine durchschnittliche (geringe bis mittlere) Bedeutung. Auch das angetroffene durchschnittliche Artenspektrum bei den Vögeln spiegelt dies wider. Infolge einer geplanten Bebauung für die „besonders" und „streng geschützten" Arten sind jedoch insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten.

Um den Wasserabfluss zu reduzieren, werden für befestigte Flächen nur offenporige Beläge zugelassen. Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser muss soweit als möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Zur zusätzlichen Regenwasserrückhaltung sind auf den Grundstücken dezentrale Regenwassersammelbehälter (Zisternen) zu unterhalten.

Das Schutzgut „Boden" wird durch die zusätzliche Bebauung beeinträchtigt. Neben der Minimierung der Oberflächenversiegelung wird – wo entsprechende Maßnahmen notwendig werden - auf fachgerechten Abtrag, ordnungsgemäße Lagerung und Wiederverwendung des Bodenabtrags/-aushubs Wert gelegt.

Schutzgebiete

Schutzgebiet	**Betroffenheit geplante Bebauung**	
FFH-Gebiet	nein [X]	ja, [ ] Name:
Vogelschutzgebiet	nein [X]	ja, [ ] Name:
Regionaler Grünzug lt. Regionalpl	nein [X]	ja, [ ]
Grünzäsur lt. Regionalplan	nein [X]	ja, [ ]
Vorrangbereich für wertvolle Biotope lt. Regionalplan	nein [X]	ja, [ ]
Vorrangbereich für Überschwemmungen lt. Regionalplan	nein [X]	ja, [ ]
Naturschutzgebiet	nein [X]	ja, [ ] Name:
Landschaftsschutzgebiet	nein [X]	ja, [ ] Name:
Naturdenkmal	nein [X]	ja, [ ]
Besonders geschütztes Biotop ge § 32 NatSchG	nein [X]	ja, [ ]
Waldbiotop gem. § 30a LWaldG	nein [X]	ja, [ ]
Bannwald	nein [X]	ja, [ ]
Schonwald	nein [X]	ja, [ ]
Wasserschutzgebiet	nein [X]	ja, [ ] Name:
Überschwemmungsgebiet	nein [X]	ja, [ ] Name:

Wasserschutzgebiet

Der Bebauungsplan liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebiets Setze und Tiefbrunnen Hegne neu – 2003. Die Verbote und Rechtsverordnungen sind entsprechend einzuhalten.

3. BEBAUUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zur harmonischen Anpassung an die umgebende Siedlungsstruktur und entsprechend der Eigenart der angrenzenden Gebiete wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen Straßenbreite und um denkbare Störungsquellen durch unverträgliche Nutzungen für das Areal möglichst gering zu halten, werden die in § 4, Abs. 3 genannten ausnahmsweise möglichen Nutzungen ausgeschlossen. Aus diesem Grunde ist auch die Entwicklung von überwiegender Ferien- und Wochenendhausnutzung unerwünscht und soll durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten eingeschränkt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich einerseits an der näheren Umgebung orientieren und andererseits eine angepasste Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zulassen.

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

- Grundflächenzahl
- Höhe der baulichen Anlagen beschränkt auf 2 Vollgeschosse bei maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen,
- Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen,

Der Bebauungsplan sieht den Bau von freistehenden Wohnhäusern als Einzel- oder Doppelhaus vor. Doppelhäuser werden jedoch soweit begrenzt, dass die beiden Hausteile insgesamt nicht über das Bauvolumen eines großen Einzelhauses hinausgehen.

Die Dachlandschaft in Wohngebieten des Ortsteil Hegne ist geprägt von Satteldächern. Trotzdem soll dem Grundstückseigentümer ermöglicht werden auch Gebäude mit Flachdach zu erstellen.

Damit auch die grenznahen Wandflächen im Verhältnis zur bestehenden Einfamilienwohnhausbebauung harmonisch bleiben, wird festgesetzt, dass das oberste Dachgeschoss nur als zurückgesetztes Attikageschoss zulässig ist. Die südliche Außenwand der zurückgesetzten Attikafassade müssen einen Rücksprung von mindestens 2,25 m aufweisen

4. VERKEHR

4.1 Verkehrserschließung

Fünf Doppelhaushälften werden über die Zufahrtsstraße zum Ortskern „Im Tal" erschlossen. Deren Ausbau ist ausreichende um als Sammelstraße das zusätzlichen durch die Bebauung entstehende Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Der Ausbau der inneren Erschließung erfolgt als verkehrsberuhigte Wohnstraßen. Das Plangebiet wird durch eine Spielstraße gemäß VZ 325 STVO erschlossen. Da innerhalb dieser Zone das Parken auf der Straße nicht zulässig ist, werden auf der Nordostseite 9 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit beim Ein- und Ausfahren in Garagen und seitlich geschlossenen Car-Ports wird ein Vorplatz von 5,50 m Tiefe in Verbindung mit Vorgaben zur Einfriedigung dieser Bereiche festgesetzt. Der Vorplatz vor Garagen kann als zusätzliche PKW-Stellfläche genutzt werden.

Grenzbauten auf Baugrundstücken (Garagen) müssen entlang der Straßenkanten einen Abstand von 75 cm einhalten. Dies soll Beschädigungen von Gebäuden durch Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräte sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen verhindern.

4.2 Gehwege

Da mehrere Grundstücke über die Zufahrtsstraße zum Ortskern „Im Tal" erschlossen werden, wird in diesem Bereich ein neuer Gehweg mit 1,5 m angelegt. Zur Gestaltung der Ortseinfahrt wird der Gehweg von der Straße durch einen 2m breiten Grünstreifen mit öffentlichen Parkplätzen abgesetzt.

5. VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene öffentliche Kanalnetz im Trennsystem. Die verunreinigten Abwässer werden der Kläranlage zugeführt.

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Retentionsflächen zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Ein Notüberlauf kann an die Kanalisation angeschlossen werden. Der Einbau von Regenwasserkleinspeichern zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung wird empfohlen.

Für den Fall, dass aus geologischen Gegebenheiten eine Versickerung von Oberflächenwässern nicht möglich ist, muss ein Regenwasserkleinspeicher mit entsprechendem Puffervolumen mit zeitverzögerter Ableitung eingebaut werden.

5.2 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.

5.3 Strom, Gas, Telekommunikation

Die Leitungsnetze für die Stromversorgung und Telekommunikation sind vorhanden. Die erforderlichen Versorgungsleistungen werden zur Verfügung gestellt von:

- Telefon	Telekom Ravensburg
- Strom	EnBW, Tuttlingen
- Gas	Erdgas Südwest, Ettlingen
- TV-Kabel	Kabel-BW
- Wasser	Wasserwerk Allensbach
- Abwasser	Ortsbauamt Allensbach

5.4 Müllbeseitigung

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

6. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN

6.1 Spielplatzbedarf

Für Kleinkinder stehen auf den Wohngrundstücken ausreichende private Spielflächen zur Verfügung. Die größeren Kinder nutzen erfahrungsgemäß neben den öffentlichen Spielplätzen auch die angrenzende freie Landschaft für ihre Spiele. Somit besteht für das neue Baugebiet kein Bedarf zur Anlegung eines weiteren öffentlichen Spielplatzes.

6.2 Sonstige Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

6.3 Weitere Folgeeinrichtungen

Kindergärten, die Grundschule, eine Realschule und sozialpädagogisches Gymnasium sowie kulturelle und kirchliche Einrichtungen sind im Teilort Hegne vorhanden. Weiterführende Schulen gibt es in der Nachbarstadt Konstanz.

Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen befinden sich im Kernort Allensbach.

7. 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 –Kloster Hegner – Wohnen im Tal".

7.1. Dachformen

Die Dachlandschaft in Hegne ist geprägt von Satteldächern. Da der Bau von Flachdächern sich wieder wachsender Beliebtheit erfreut sollen auch diese zugelassen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet soll die Hauptgebäudehöhe dabei auf zwei Vollgeschosse beschränkt werden und die 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 allseitig südseitig mindestens um 2,25 m zurückgesetzt sein.

7.2. Dachneigung

Mit der Festsetzung bestimmter Dachneigungen wird ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen.

7.3. Grundstücksflächen

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.

7.4. 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.

7.5. 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 Geländeveränderungen 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.

7.6. 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.

Mit der dezentralen Versickerung des Dachwassers soll die Grundwasserbildung gefördert werden. Da aufgrund des Hanges und der kleinen Grundstücke die Versickerung problematisch und Vernässung der darunterliegenden Grundstücke unzulässig ist, soll durch Speicherung des anfallenden Regenwassers und zeitverzögerten Abgabe der Abfluss in den Vorfluter reduziert werden.

Zur Rückhaltung von Regenwasser muss ein Regenwasserspeicher mit mindestens 3 m³ Inhalt, und einem zusätzlichem Puffervolumen mit 5 m3 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.

7.7. Schutzmaßnahmen vor Hangwasser

Durch die Hanglage können Schichtenwässer auftreten. Deren freie Ableitung muss trotz Bebauung weiterhin sichergestellt werden. Das Schichtwasser darf nicht dem Straßenkörper zugeführt werden. Drainagen dürfen nicht an die kommunalen Entwässerungssysteme angeschlossen werden, sondern deren Wasser muss wieder dem Untergrund zugeführt werden. Eine schadlose Ableitung während der Bauzeit ist ebenfalls sicherzustellen.

7.8. Ruhender Verkehr, Park- und Stellplätze

Die dörfliche Struktur des Teilort Hegne führt zu einem hohen Motorisierungsgrad. In der Wohnstraße ist wegen der Ausbaubreite und der freizuhaltenden 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.

7.9. 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 Niederspannungsfreianlagen nicht zulässig sind.

8. STÄDTEBAULICHE DATEN

8.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes (Brutto-Bauland)		**0,6677 ha**	**100,00 %**
davon	Netto-Bauland (Baugrundstücke)	0,5337 ha	79,94 %
	Straßen und Zufahrten	0,0672 ha	10,06 %
	Öffentliche Stellplätze	0,0230 ha	3,44 %
	Gehwege	0,0259 ha	3,88 %
	Straßenbegleitgrün	0,0179 ha	2,68 %

8.2 Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner

	Anzahl	WE je Einheit	WE	Bewohner je WE	Bewohner
Doppelhäuser	9	2,0	18	2,5	ca. 45 E
Einzelhäuser	1	1,0	1	2,5	ca. 3 E
Gesamt			19		ca. 48 E

Im geplanten Neubaugebiet könnten etwa 19 Wohneinheiten entstehen. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 48 Personen. Bezogen auf das Brutto-Bauland sind dies etwa 70 Einwohner je Hektar.

Allensbach, den 15.04.2020

Bürgermeister: Planer:

---------- ----------

ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG

§ 44 BNatSchG

Bebauungsplan „Kloster Hegne - Wohnen im Tal“

in Allensbach - Hegne

30.11.2019

ARTENSCHUTZRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG
Bebauungsplan „Kloster Hegne – Wohnen im Tal“ in Allensbach - Hegne

Auftraggeber

Gemeinde Allensbach
Rathausplatz 1

78467 Allensbach

Bearbeitung

SeeConcept
Büro für Landschafts- und Umweltplanung
Frank Nowotne
Waldweg 28

88690 Uhldingen

Tel.: 07556/931911, Fax.: 07556/931912
e-mail: seeconcept@t-online.de
www.seeconcept.de

Bearbeitung

Frank Nowotne, Dipl. – Geol., Ökologe

aufgestellt: Uhldingen, 30.11.2019

Frank Nowotne

TEXTTEIL

		Seite
I.	**EINLEITUNG**	**4**
1.1	Aufgabenstellung	4
1.2	Rechtliche Grundlagen	7
1.3	Methodik	8
II.	**BESCHREIBUNG DES BESTANDES**	**9**
2.1	Vegetationsstrukturen / Habitate	9
2.2	Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie	14
2.2.1	Konkret nachgewiesene Vogelarten	14
2.2.2	Potentiell vorkommende Vogelarten	17
2.3	Fledermäuse	18
2.4	Amphibien und Reptilien	18
2.5	Tagfalter	19
III.	**BEURTEILUNG DES PLANGEBIETES AUS NATURSCHUTZ-FACHLICHER SICHT**	**20**
IV.	**BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN BEEINTRÄCHTI-GUNGEN**	**22**
V.	**MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG SOWIE ZUM AUSGLEICH UND ERSATZ**	**25**
VI.	**FAZIT**	**26**
VII.	**LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS**	**27**

I. EINLEITUNG

1.1 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Allensbach plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf Flst.-Nr. 428/2 in Hegne.

Das Flurstück wird gegenwärtig als Ackerland genutzt.

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten unmittelbar an das Vogelschutzgebiet (Nr. 822040 Bodanrück) und damit an die Natura 2000 – Kulisse.

Es nähert sich auf rd. 200 bis 720 m nach § 33 NatSchG geschützten Biotopen im Süden und Nordosten. Zudem ist es Teil des Wasserschutzgebietes (WSG TB SETZE und TB HEGNE - neu – 2003). Westlich schließt das Landschaftsschutzgebiet „Bodanrück“ an.

Im Zuge des bevorstehenden Bebauungsplan-Verfahrens ist zudem eine Artenschutzrechtliche Einschätzung (gem. § 44 NatSchG) erforderlich. Diese ist vor allem für die Vogelwelt und Fledermäuse sowie relevante Gehölze des Plangebietes vorzunehmen.

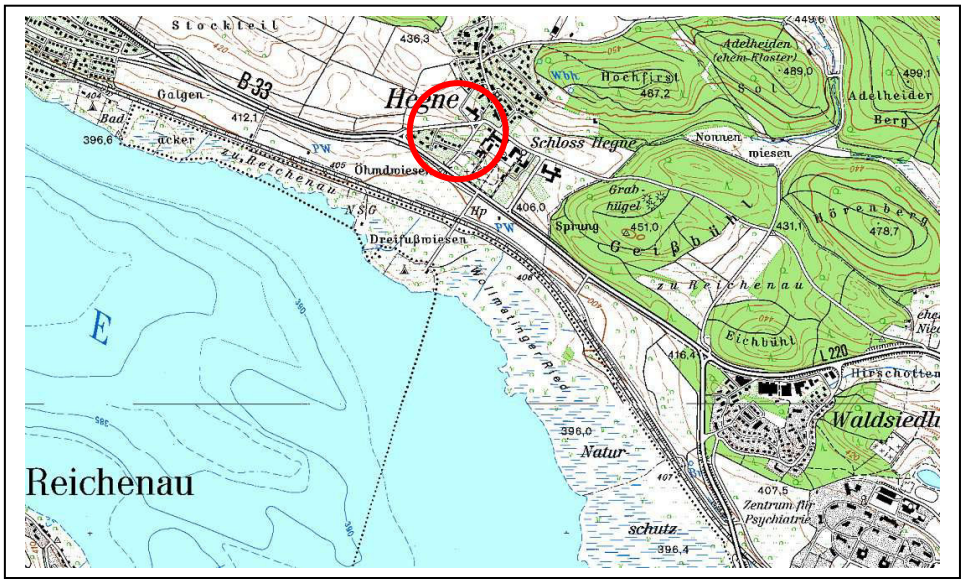


Abb. 1: Lageplan mit eingetragenem Plangebiet, M 1 : 25.000 (Ausschnitt aus der Topografischen Karte)

Abb. 2: Luftbild des Bebauungsplanes „Kloster Hegne – Wohnen im Tal“ in Hegne (Gemeinde Allensbach)

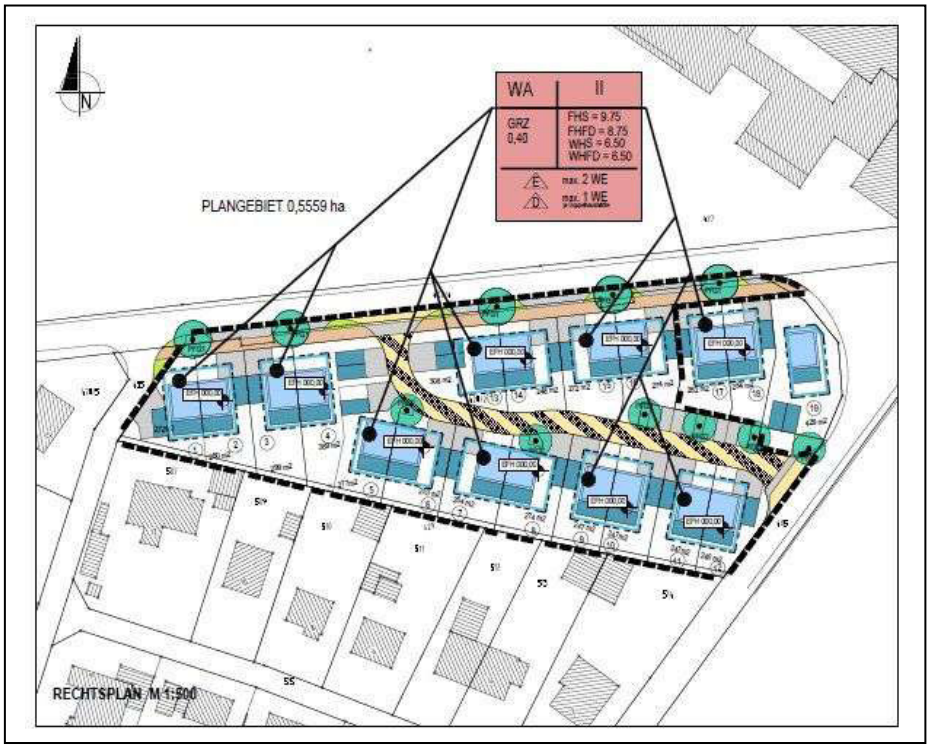


Abb. 3: Bebauungsplan „Kloster Hegne – Wohnen im Tal“ (vgl. WIESER in lit. 2019)

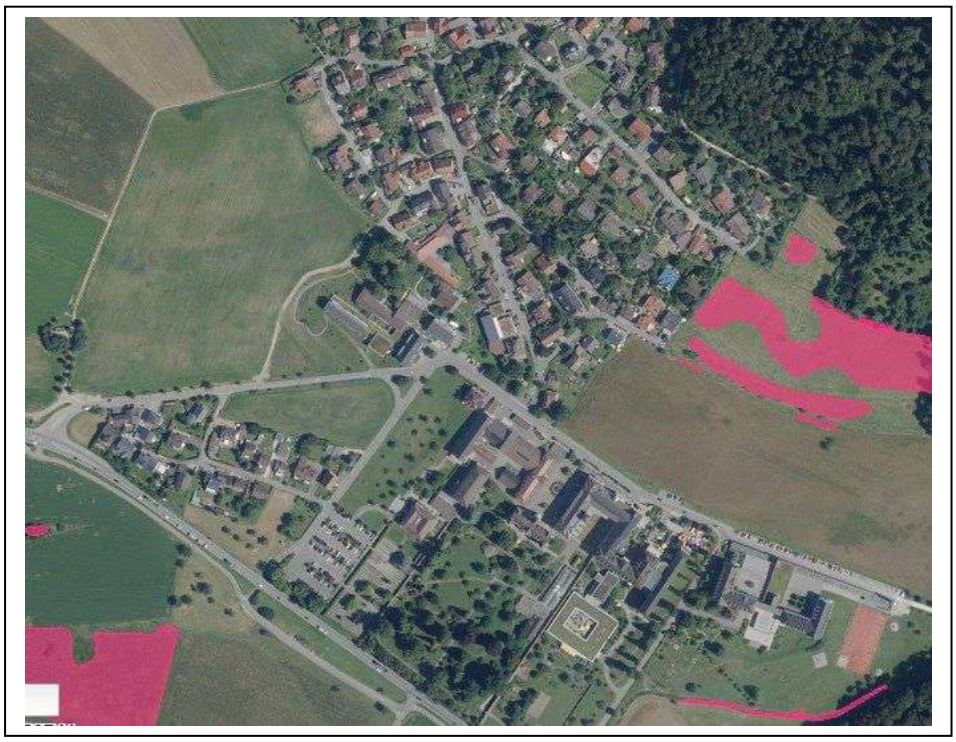


Abb. 4: Luftbild des Bebauungsplanes „Kloster Hegne – Wohnen im Tal“ in Hegne mit Eintrag geschützter Biotope (vgl. LUBW)

Abb. 5: Vogelschutzgebiet Nr. 822040 Bodanrück im Umfeld des Plangebietes (vgl. LUBW)

1.2 Rechtliche Grundlagen

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutzrechtliche Regelungen

Die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten werden insbesondere im novellierten Bundesnaturschutzgesetz (Geltung ab 04.04.2002, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 29.07.2009, in Kraft getreten am 01.03.2010) behandelt. So werden in dem neuen § 44 Abs. 1 BNatSchG die Verbotstatbestände an die Vorgaben der FFH- und Vogelschutzrichtlinie angepasst:

§ 44 BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

Verbotstatbestände

(1) „Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
   (Zugriffsverbote).

Im Rahmen der „Artenschutzrechtlichen Einschätzung“ gilt es daher den Erfüllungsgrad der Verbotstatbestände zu beurteilen.

1.3 Methodik

Das methodische Konzept der Artenschutzrechtlichen Prüfung im vorliegenden Fall des Bebauungsplans „Kloster Hegne – Wohnen im Tal“ gliedert sich in die drei folgenden wesentlichen Arbeitsschritte:

1. Bestandsbeschreibung

Vor dem Hintergrund des geplanten Vorhabens erfolgt die Einholung aller verfügbaren Ausgangsdaten (z. B. Flächennutzungsplan, Fachliteratur) sowie die Erhebung eigener Daten Vorort.

So wurden im Juli 2019 (05.07.2019, 26.07.2019) und September (11.09.2019) im Plangebiet und der nahen Umgebung, im Rahmen von drei Referenzbegehungen, die Eignung der Biotopstruktur des Plangebietes als potentieller Lebensraum (Nahrungs- und Bruthabitat) v.a. für Vögel (z.B. Höhlenbrüter), Fledermäuse sowie Tagfalter beurteilt.

2. Naturschutzfachliche Beurteilung des Plangebietes

Aufbauend auf die Beschreibung der Habitate und Arten des Plangebietes erfolgt eine Beurteilung des Gebietes aus naturschutzfachlicher Sicht. Bei dieser Bewertung wird die Wertigkeit des Plangebietes, auch im Zusammenhang mit der Umgebung, betrachtet.

3. Prognose der Beeinträchtigungen

Unter Berücksichtigung möglicher geeigneter Kompensationsmaßnahmen für die betroffenen Arten, sowie der Überlagerung des gegenwärtigen Erhaltungszustandes der lokalen Populationen im Untersuchungs- bzw. Plangebiet mit den vorhabensspezifischen Auswirkungen, erfolgt schließlich eine Beurteilung der Möglichkeit der Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG für die betroffenen Vogel- bzw. Fledermausarten.

II. BESCHREIBUNG DES BESTANDES

2.1 Vegetationsstrukturen / Habitate

Das geplante Wohngebiet „Hegne“ befindet sich am südlichen Ortsrand von Hegne, unmittelbar westlich des Klosters, zwischen zwei asphaltierten Straßenzügen („Im Tal“) (vgl. Abb. 1).

Bei dem Plangebiet handelt es sich insgesamt um einen Acker, als Ausschnitt aus einer (noch) reich strukturierten Halboffenlandschaft zwischen Allensbach und Hegne.

Aufgrund der aktuellen Flächennutzung kann insgesamt von einer vergleichsweise intensiven Nutzung (Luzerneacker) ausgegangen werden kann.

Westlich anschließend finden sich magere Wiesen, während östlich ebenso extensiv genutztes Grünland mit älteren Obstbäumen anschließt.

Gemäß des Biotoptypenschlüssels (vgl. LUBW) handelt es sich im Wesentlichen um folgende Biotoptypen:

1. Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)

2. Acker (37.10)

Das Plangebiet kann hinsichtlich seiner Habitatstrukturen und Standortverhältnisse insgesamt wie folgt dargestellt werden.

1. Offenland

1.1 Acker (Flurstück 428/2)

Zur Zeit Geländebegehungen (Juli bis September 2019) war die Ackerfläche gänzlich von Luzerne (*Medicago sativa*) eingenommen.

Die Luzerne ist v.a. für Schmetterlinge (u.a. Bläulinge, Gelblinge) als Nektarpflanze von Bedeutung. Während der Geländebegehung konnte allerdings lediglich der Kleine Kohlweißling (*Pieris rapae*) beobachtet werden. Im weiteren Verlauf des Sommers sind hier vor allem auch Arten wie z.B. Goldene Acht (*Colias hyale*) RL V (Oberschwaben) und Postillion (*Colias crocea*) zu erwarten (vgl. Fototafel 3).

1.2 Fettwiese (428/2)

Die aus Sicht des Artenschutzes hinsichtlich des Eigenwertes interessanteste Fläche stellt die das Gebiet begleitende nördliche Straßenböschung (Breite rd. 3,0 m) dar. Aufgrund der Artenzusammensetzung handelt es sich um eine Wirtschafts- bzw. Fettwiese mittlerer Standorte, mit Arten wie z.B. Wiesenlabkraut (*Galium mollugo*) oder Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*). Daneben finden sich fragmentarisch noch einige Arten magerer Wiesengesellschaften, wie z.B. Traubenkopf (*Silene vulgaris*), Hornklee (*Lotus corniculatus*), Berufkraut (*Erigeron annus*), Wilde Möhre (*Daucus carota*) und Wiesen-Salbei (*Salvia pratensis*).

Die Vegetationsentwicklung ist insgesamt recht dicht, so daß lückigere Bereiche mit Rohboden (günstiges Mikroklima) kaum vorliegen.

Unmittelbar nordöstlich des Plangebietes säumen zwei Roßkastanien eine Sitzbank. Die beiden Roßkastanien besitzen einen Stammdurchmesser von rd. 0,3 m und besitzen aus diesem Grunde vergleichsweise kaum interessante Strukturen für z.B. für Brutvögel und höhlen- bzw. holzbewohnende Arten (Vögel, Fledermäuse, Käfer). Aus Sicht des Artenschutzes sind diese daher von untergeordneter Bedeutung.

Fototafel 1: Habitatstrukturen im Plangebiet

	Blick nach Nordosten (Fl.st. 428/2): Der Bildhintergrund wird von der Klosteranlage Hegne geprägt.
	Blick nach Nordosten: Das Flurstück wird aktuell nahezu vollständig von Acker genutzt. Zur Zeit der Geländeaufnahme nahm Luzerne (*Medicago sativa*) die Fläche ein, eine bei Insekten (u.a. Tagfalter) sehr beliebte Nektarquelle (vgl. Fototafel 3).
	Blick von Norden (Fl.st. 428/2): Oberhalb des Plangebietes säumen zwei Roßkastanien eine Sitzbank. Die beiden Roßkastanien besitzen einen Stammdurchmesser von rd. 0,3 m und sind aus Sicht des Artenschutzes von untergeordneter Bedeutung.
	Blick nach Südwesten: Die Böschung entlang der Straße „Im Tal“ wird von einem artenreichen Pflanzenspektrum eingenommen. Hier finden sich u.a. Taubenkropf, Wiesen-Salbei, Wiesen-Labkraut, Glatthafer oder Berufkraut, Hornklee (im Bild rechts), die u.a. für Schmetterlinge von Bedeutung sind.

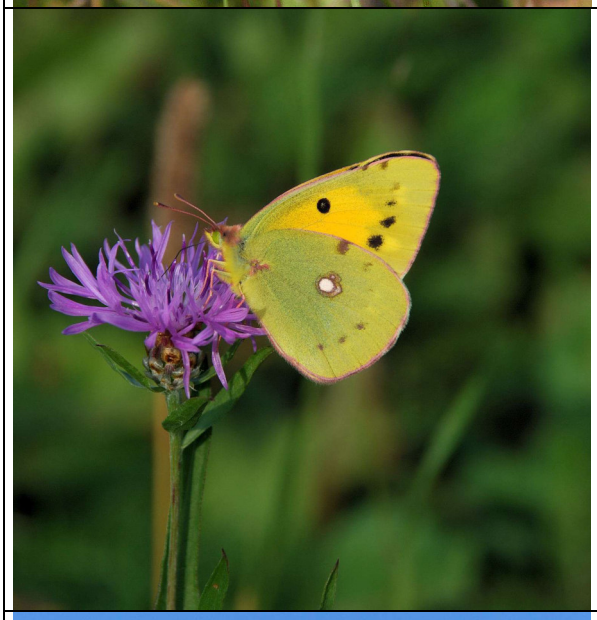
Aufnahmen: 05.07.2019 SeeConcept ®

Fototafel 2: Habitatstrukturen und Arten im Plangebiet

	Blick von Osten: Luzerne bestimmt die Flächennutzung im Sommer 2019. Im Bildhintergrund die magerere Wiesenböschung. Aufnahme: 05.07.2019
	Blick von Südwesten: Am 26.07.2019 lag die Fläche gemäht vor.
	Blick nach Nordosten: Aufnahme am 26.07.2019.
	Blick von Osten: Auch im Spätsommer und Frühherbst wurde das Feld wiederholt gemäht. Aufnahme am 11.09.2019.

Aufnahmen: 26.07. und 05.07.2019 SeeConcept ®

Fototafel 3: Arten des Plangebietes

	Goldene Acht (*Colias hyale*), RL V (Oberschwaben): Die Goldene Acht oder Weißklee-Gelbling ist im Gebiet keine häufige Erscheinung mehr. Er bevorzugt magerere Standorte, wie z.B. Wirtschafts- und Magerwiesen, als Lebensraum.
	Auch der Postillion (*Colias crocea*) im Bereich des Luzernefeldes ist hier eine potentielle Art. Der Einflug im Jahre 2019 in das Bodenseebecken war überdurchschnittlich.
	Stieglitz auf Apfelbaum, unmittelbar östlich des Plangebietes. Aufnahme: 05.07.2019

Alle Aufnahmen: F.Nowotne/ SeeConcept ®

2.2 Europäische Vogelarten nach Art. 1, der Vogelschutzlinie

2.2.1 Konkret nachgewiesene Vogelarten

Zur Erlangung grundlegender Kenntnisse, hinsichtlich der Bedeutung einzelner Teilbereiche des Plangebietes für die vorkommenden Vogelarten, fanden im betroffenen Bereich Kartierungen am 05.07.2019, 26.07.2019, 11.09.2019 und 27.09.2019 statt. Diese erlauben naturgemäß eine grobe Einschätzung des Arteninventars und besitzt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. So wären im Zuge weiterer Erhebungen wahrscheinlich zusätzliche Arten festzustellen.

Im Rahmen der Kartierungen am 05.07.2019 und 26.07.2019 konnten für das Plangebiet und die nahe Umgebung folgende 8 Vogelarten nachgewiesen werden:

Tab. 1: Nachgewiesene Vogelarten im Bereich des Plangebietes

Nr.	Art	RL BW *1)	VS-RL Anh. I	EG-Verordnung Nr. 338/ 972 Anh. A o. B*2)	VS-RL Art. 1 *3)	BArt SchV Anl. 1	BNatSchG § 10 Abs. 2 Nr. 10 u. 11	PLANGEBIET		Bemerkungen
								1	2	
1.	Haussperling	**V**			x		bes. geschützt	**G**	**B**	Siedlungsrand im Osten
2.	Grünfink				x		bes. geschützt	**G**	**G**	Siedlungsrand im Osten -
3.	Grünspecht				x		streng geschützt	**-**	**G**	vermutlich östlich
4.	Mehlschwalbe	**3**			x		bes. geschützt	**G**	**G**	überfliegend
5.	Rabenkrähe				x		bes. geschützt	**G**	**G**	überfliegend
6.	Ringeltaube				x		bes. geschützt	**G**	**B**	nordwestlich
7.	Stieglitz				x		bes. geschützt	**-**	**B**	unmittelbar östlich mit Jungen
8.	Turmfalke				x		streng geschützt	**G**	**G**	vermutlich Nahrungsgast
Gesamt								**6**	**18**	

*1) : Rote Liste Baden Württemberg (Stand 31.12.2013) LUBW, V = „Vorwarnliste“, 3 = „bedroht“
*2): EG-Verordnung Nr. 338/97 vom 09.12.1996, zuletzt geändert durch EG-Verordnung 834/2004 vom 28.04.2004
*3): Europäische Vogelarten gem. Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG)

Plangebiet:

1 = Offenland (Acker)

2 = Umgebung (UG, v.a. Streuobst, Siedlungsrand)

B = **Brutverdacht / Brutvogel**
G = Nahrungsgast

Konkret nachgewiesene Vogelarten (Untersuchungsgebiet)

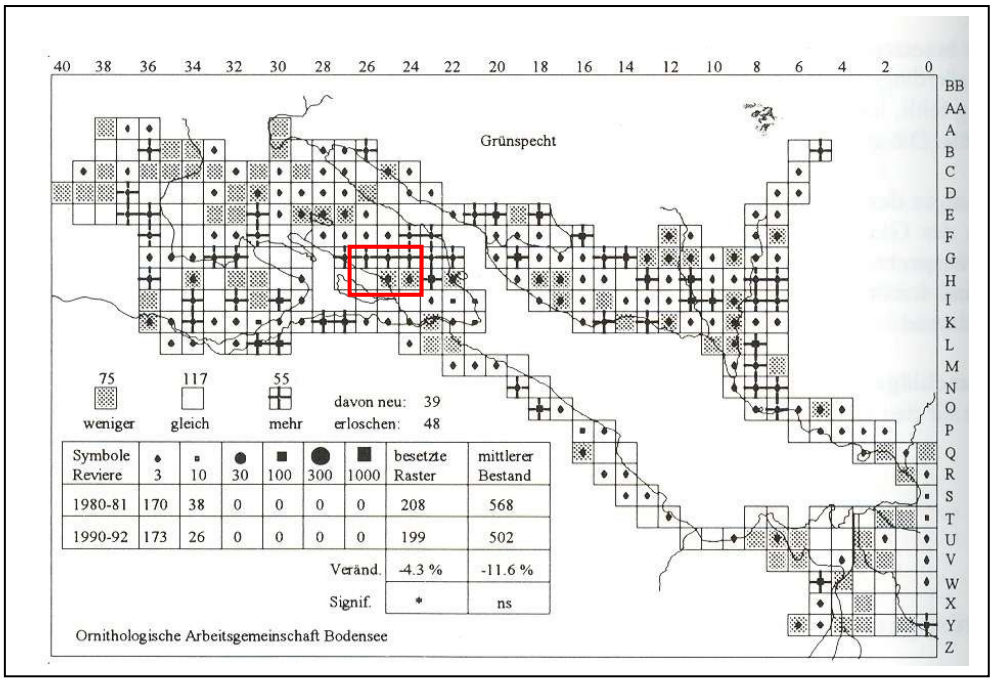
Grünfink

Grünfinken könnten als potentielle Brutvögel im Bereich der Obstgehölze östlich des Plangebietes vermutet werden. Am 05.07.2019 konnte die verbreitete Art akustisch nachgewiesen werden.

Grünspecht

Vorkommen am Bodensee

Die Verbreitungsschwerpunkte des Grünspechts am Bodensee sind in erster Linie die regenärmeren Regionen im nördlichen und westlichen Bereich des Raumes. Hier kommt die Art jedoch in allen Höhenlagen vor (vgl. ORNITHOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSEE 1999). Allerdings liegen für die stark von Ameisenvorkommen abhängigen Art auch für den Bodenseeraum Hinweise auf langfristige Bestandsrückgänge vor. So nahm der mittlere Bestand der Reviere von 1980-81 und 1990-92 von 568 auf 502 ab (vgl. Abb. 6). Im Rahmen der Brutzeitkartierungen konnte für das Untersuchungsgebiet jedoch eine Zunahme der Reviere festgestellt werden, so dass von etwa 3 Revieren (1990-92) ausgegangen werden kann.



Symbole Reviere	♦ 3	▪ 10	● 30	■ 100	⬤ 300	■ 1000	besetzte Raster	mittlerer Bestand
1980-81	170	38	0	0	0	0	208	568
1990-92	173	26	0	0	0	0	199	502
						Veränd.	-4.3 %	-11.6 %
						Signif.	*	ns

Abb. 6: Vorkommen des Grünspechts nach Brutzeitkartierungen von 1980 – 81 und 1990 – 92 am Bodensee, mit Eintrag des Untersuchungsgebietes (rote Rechtecksignatur) (aus: ORNITHOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSEE 1999)

Während der Geländeerhebungen konnte die Art aus östlichen Richtungen (Umfeld Kloster) akustisch nachgewiesen werden.

Das Plangebiet scheidet aufgrund fehlender Brutbäume als Brutrevier aus. Ebenso ist das Vorhabensgebiet, infolge der intensiven Ackernutzung, als Nahrungshabitat (extensiv genutztes Grünland) ohne Bedeutung.

Haussperling, RL V

Die Art konnte im Bereich des Plangebietes nicht beobachtet werden. Im südlich anschließenden Siedlungsrand gehört der Haussperling jedoch zu den häufigsten Arten (z.B. 27.09.2019).

Mehlschwalbe, RL 3

Die Art fand sich wiederholt im Luftraum (z.B. Am 05.07., 26.07.) mit rund ein Dutzend Tieren. Auch am 27.09.2019 konnten noch zwei Individuen gesichtet werden.

Rabenkrähe

Eine im Untersuchungsgebiet häufig auftretende Art, die hier das Gebiet aber allenfalls als Nahrungsgebiet aufsucht. Auch auf den weiter nordwestlich und östlich anschließenden Grünlandflächen wurden Tiere wiederholt beobachtet. Ein Paar beispielsweise am 27.09.2019 innerhalb des Plangebietes.

Ringeltaube

Die Ringeltaube fand sich paarweise unmittelbar nördlich des Plangebietes. Hier kann von einem Brutvorkommen ausgegangen werden.

Stieglitz

Die hübsche Art fand sich mit Jungen in den Obstbäumen unmittelbar östlich des Plangebietes. Hier ist auch von einem Status als Brutvogel auszugehen (v.a. Streuobstwiese).

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 ARBEITS-GEMEINSCHAFT 1999).

Östlich des Plangebietes konnte am 05.07. ein Individuum im Umfeld der Klosteranlage beobachtet werden. Ein Brutvorkommen im Nahbereich des Klosters scheint hier wahrscheinlich. Am 27.09.2019 wurde ein Individuum nördlich des Plangebietes auf Nahrungssuche im Rüttelflug beobachtet.

Das Plangebiet fungiert dabei allenfalls als Teil des Nahrungshabitat.

2.2.2 Potentiell vorkommende Vogelarten

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

Bachstelze

Die Bachstelze könnte im Bereich des Offenlandes vorkommen. Sie könnte im Randbereich (Böschungen) auch Brutvogel sein.

Elster

Elstern könnten im Bereich des Ackers sowie im angrenzenden Siedlungsrandbereich beobachtet werden.

Hausrotschwanz

Die Art dürfte wiederholt für den östlich anschließenden Siedlungsrand nachzuweisen sein. Für das Plangebiet wäre dabei von einem potentiellen Nahrungshabitat auszugehen.

2.3 Fledermäuse

Alle Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgenommen und damit „streng geschützt“ i.S.d. BNatSchG. Für diese Tiere gilt das Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungsverbot und der Lebensstättenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 BNatschG.

Aufgrund des Fehlens von Gebäuden und alten Gehölzen (mit Höhlen oder wesentlichen Spalten) innerhalb des Plangebietes, ist dasselbe ohne besondere Bedeutung für diese Artengruppe.

Die Bedeutung als Jagdgebiet ist insgesamt als durchschnittlich einzuschätzen.

Auch bei den beiden unmittelbar nordöstlich angrenzenden Roßkastanien (Stammdurchmesser: rd. 0,3 m) sind Höhlen oder wesentlichen Spalten nicht vorhanden.

2.4 Amphibien und Reptilien

Infolge des Fehlens von Laichgewässern und sonst geeigneter Habitatstrukturen (bodenfeuchte bzw. trockene Lebensräume) ist das Plangebiet für Amphibien und Reptilien ohne besondere Bedeutung.

Zauneidechse (*Lacerta agilis)*

Im Zusammenhang mit dem Planvorhaben kann davon ausgegangen werden, daß im Bereich des Plangebietes mit einem Vorkommen einer Population der Zauneidechse (*Lacerta agilis)* nicht zu rechnen ist. Hierfür sprechen insbesondere folgende Sachverhalte:

1. Fehlen eines hinsichtlich Größe geeigneten Lebensraumes. Allenfalls die Böschung entlang der Straße „Im Tal“ böte einen prinzipiell geeigneten Lebensraum. Innerhalb der sonstigen Plangebietsfläche. fehlen jedoch jegliche Verzahnungsbereiche von offenen Böden mit niederen Vegetationsstrukturen

2. Mangelnde Sonnenplätze im Bereich der Böschung, fehlende potentiell geeignete Eiablageplätze

3. Isolierte Lage des Plangebietes zwischen Straßen und Siedlungsbereichen

2.5 Tagfalter

Für Tagfalter ist das Plangebiet, infolge der intensiven Ackernutzung und Strukturausstattung von unterdurchschnittlicher Bedeutung.

Allerdings kommt, infolge der Einsaat von Luzerne (*Medicago sativa*), der Fläche im Sommer als Nahrungshabitat für Schmetterlinge 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 (vgl. Fototafel 3).

Diese Einschätzung wird durch die Ergebnisse der Begehungen am 05.07.2019, 26.07.2019, 11.09.2019 und 27.09.2019 bestätigt. So konnten neben allgemein häufigen Arten, wie z.B. Kleiner Kohlweißling (*Pieris rapae*) auch die vergleichsweise weniger verbreitete Art Goldene Acht (*Colias hyale*), RL V entdeckt werden.

Als Larvalhabitat kommt vor allem der nördlich anschließenden Böschung 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).

Sicher wären weitere Arten festzustellen gewesen, doch die Fläche wurde wiederholt gemäht, so daß es kaum zur Ausbildung von Blüten gekommen ist.

Folgende Arten wurden gefunden:

- *Pieris rapae*
- *Colias hyale,* RL V B.W. („Oberschwaben“)
- *Colias crocea*
- *Maniola jurtina*

III. BEURTEILUNG DES PLANGEBIETES AUS NATURSCHUTZ-FACHLICHER SICHT

Vegetationsstrukturen / Habitate

Hinsichtlich der vorhandenen Vegetations- bzw. Habitatstrukturen können die Teilflächen des Flurstücks wie folgt bewertet werden (vgl. Abb. 6, Lageplan Habitatstrukturen).

1.1 Acker (Flurstück 428/2)

Aus Sicht des Artenschutzes ist die Ackerfläche insgesamt von vergleichsweise geringer Bedeutung. Allenfalls während der sommerlichen Blütezeit der Luzerne kommt der Fläche als Nahrungshabitat für Schmetterlinge eine besondere (mittel bis hohe) Bedeutung zu. Allerdings wurde die Fläche jeweils vor der Blüte gemäht, sodaß es sich diesbezüglich um das Potential handelt.

1.2 Fettwiese (Flurstück 428/2)

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die nördliche Böschung entlang der Straße „im Tal“ hinsichtlich der Standorteigenschaften, der artenreicheren Pflanzen-zusammensetzung und deren Ausbildung von mindestens mittlerem Interesse. Hierbei stehen Insektenvorkommen (Nahrungshabitat) und Pflanzen magererer Standortverhältnisse, wie z.B. Wiesensalbei (*Salvia pratensis*) an oberster Stelle.

Vögel

Aufgrund der landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche besitzt das Plangebiet für Vögel eine unterdurchschnittliche (insgesamt geringe“) Bedeutung, So wurden innerhalb des Plangebietes keine Brutvögel nachgewiesen.

Auch für Nahrungsgäste (6 Arten), wie z.B. Turmfalke oder Rabenkrähe, ist das Plangebiet infolge der geringen Flächengröße sowie der naheliegenden Vertikalstrukturen (Siedlungsrand) mit „Kulisseneffekten“ ohne besondere Bedeutung. So ist auch mit Brutvögeln (Offenlandarten, wie z.B. Feldlerche) im Bereich des Plangebietes von nicht zu rechnen.

Fledermäuse

Infolge des Fehlens von Baumgehölzen kann das Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden.

Auch eine Funktion des eigentlichen als Jagdgebiet kann als unterdurchschnittlich bezeichnet werden.

Insekten (Tagfalter)

Für Tagfalter ist vor allem die aktuelle Nutzung als Luzernefeld für besonders attraktiv, sodaß die Fläche in dieser Hinsicht während der Blühphase für diese Artengruppe von mindestens mittlerer bis hoher Bedeutung wäre.

Abb. 6: Wertigkeiten aus naturschutzfachlicher Sicht:
orangebraun = mittel – hoch, beige = gering
(Luftbild google earth)

IV. BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Vögel

Im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben, wird gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes, eine artenschutzrechtliche Prüfung, hinsichtlich des Erfüllungsgrades der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG („Zugriffsverbote“), erforderlich (vgl. 1.2).

§ 44 Abs. 1 Nr.1 „Es ist verboten,

wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG (vgl. 1.2) sind infolge des Fehlens von Gehölzstrukturen keine Ausschlußzeiten hinsichtlich der Beseitigung von Gehölzstrukturen zu beachten. Da auch ein Brutvorkommen von Offenlandarten ausgeschlossen werden kann, ist davon auszugehen, dass durch Bautätigkeiten besonders geschützte Arten nicht getötet oder ihre Entwicklungsformen beschädigt oder zerstört werden.

So konnten im Zuge der Begehungen innerhalb des Plangebietes keine Brutvögel nachgewiesen werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 „Es ist verboten,

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Eine Auslösung des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 3 muß nicht befürchtet werden, da innerhalb des Plangebietes Fortpflanzungs- oder Ruhestätten fehlen.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 „Es ist verboten,

wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.“

Erhebliche Störungen des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen (Bezugsebene: Lokales Populationsniveau) der „streng geschützten“ Arten wie v.a. Turmfalke und Grünspecht (vgl. § 44 Abs. 1 Nr. 2), infolge der geplanten Bebauung im Plangebiet und des damit einhergehenden potentiellen Verlustes von Nahrungshabitaten dieser Arten, sind nicht zu befürchten.

Hierfür sprechen zudem folgende Sachverhalte:

1. Die das Gebiet aufsuchenden Nahrungsgäste besitzen im Untersuchungsgebiet einen großen Aktionsradius.

2. Das Plangebiet stellt für diese Arten (Nahrungsgäste) allenfalls einen sehr geringen Teillebensraum dar.

3. Vor allem der Turmfalke ist zudem im Naturraum allgemein verbreitet und häufig.

4. Die Lebensstätten dieser Arten besitzen auch heute noch große Anteile im Untersuchungsgebiet und im Naturraum „Bodenseebecken“.

5. Die (Teil-) Populationen (lokaler Bestand) verbleiben, bezogen auf den Naturraum, somit in einem günstigen Erhaltungszustand (Art. 13 VS-RL).

Fledermäuse

Aufgrund des Fehlens von Gebäuden und alten Gehölzen innerhalb des Plangebietes, ist dasselbe ohne besondere Bedeutung für diese Artengruppe, sodaß eine Auslösung der Verbotstatbestände § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen ist.

Sonstige „besonders geschützte“ Arten

Tagfalter

Im Zuge des Vorhabens kommt es zu einem Verlust eines Luzerneackers (s.o.).

Eine blütenreiche Vegetation besitzt in der heutigen, zumeist ausgeräumten Kulturlandschaft, eine hohe Bedeutung für Insekten, wie z.B. Schmetterlinge oder Bienen.

Das vorhandene Artenspektrum der Tagfalter könnte durch eine Nutzungsextensivierung angrenzender Flächen erhalten werden.

V. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG SOWIE ZUM AUSGLEICH UND ERSATZ

Minimierungsmaßnahmen

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG ist der Beginn der Beseitigung zwischen dem 01.03. und dem 30.09. (ab Mitte September Ende der Brutzeit der betroffenen Arten) prinzipiell unzulässig.

Außerhalb dieses Zeitraums kann grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass durch die Bautätigkeiten (Beseitigung der Gehölzstrukturen) die im Plangebiet vorkommenden wild lebenden Vögel der „besonders geschützten“ Arten (Nahrungsgäste) nicht getötet oder ihre Entwicklungsformen beschädigt oder zerstört werden. Der Verbotstatbestand nach § 44 (1) 1 wird damit nicht ausgelöst.

Da von dem Vorhaben eine kleinflächige, landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche betroffen ist und Brutvögel nicht zu erwarten sind, müssen im vorliegenden Fall entsprechende Ausschlußzeiten jedoch nicht berücksichtigt werden.

Daß durch die Bautätigkeiten (Beseitigung der Ackerfläche) die im Plangebiet vorkommenden wild lebenden Vögel der „besonders“ und „streng geschützte“ Arten getötet oder ihre Entwicklungsformen beschädigt oder zerstört werden kann ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Unfällen mit Vögeln, sollte im Rahmen der geplanten Neubauten auf großflächige Verglasungen verzichtet werden bzw. durch Greifvogelsilhouetten markiert werden.

Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

Auch wenn aus Sicht des Artenschutzes im Rahmen des Vorhabens keine zwingend notwendigen Maßnahmen erforderlich sind, könnte, unter Berücksichtigung der Habitatstrukturen der nahen Umgebung (Natura 2000-Gebiet, Streuobst usw.), die Lebensraumsituation v.a. von höhlenbrütenden Arten (z.B. Grünspecht) im Untersuchungsgebiet u.a. durch folgende Maßnahmen aufgewertet werden.

- Erhalt und Pflege alter zusammenhängender Streuobstwiesen

- Anlage und Entwicklung von Streuobstwiesen. Durch die Entwicklung von Streuobstbeständen, könnte die Bedeutung dieser Biotopstruktur in der Umgebung des Plangebietes weiter entwickelt werden und langfristig als potentielles Bruthabitat z.B. für den Grünspecht fungieren.

- Für höhlenbrütende Arten ist zudem die Anbringung von Nistkästen hilfreich.

VI. FAZIT

Die Gemeinde Allensbach plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf Flst.-Nr. 428/2 in Hegne („Kloster Hegne – Wohnen im Tal“). Das Flurstück wird gegenwärtig als Acker (Luzerne) genutzt.

Als Ergebnis von vier Relevanzbegehungen (Juli und September 2019) kann festgehalten werden, daß die Ackerfläche des Plangebietes „Hegne“ aus Sicht des Artenschutzes von insgesamt vergleichsweise geringer bis mittlerer Bedeutung ist. Allenfalls während der sommerlichen Blütezeit der Luzerne (*Medicago sativa*) kommt der Fläche v.a. als Nahrungshabitat für Schmetterlinge eine besondere (mittlere bis hohe) Bedeutung zu.

Die aus Sicht des Artenschutzes interessanteste Fläche stellt die das Gebiet begleitende nördliche Straßenböschung dar. Aufgrund der Artenzusammensetzung handelt es sich um eine Fettwiese mittlerer Standorte, mit Arten magerer Wiesengesellschaften, wie z.B. Wilde Möhre (*Daucus carota*) und Wiesen-Salbei (*Salvia pratensis*).

Aufgrund der landwirtschaftlich intensiven Nutzung besitzt das Plangebiet für Vögel und andere Artengruppen eine unterdurchschnittliche (geringe bis mittlere) Bedeutung, So wurden innerhalb des Plangebietes keine Brutvögel nachgewiesen.

Auch für Nahrungsgäste (6 Arten), wie z.B. Turmfalke oder Rabenkrähe, ist das Plangebiet infolge der geringen Flächengröße sowie der naheliegenden Vertikalstrukturen (Siedlungsrand) mit „Kulisseneffekten“ ohne besondere Bedeutung.

Da ein Brutvorkommen von Vögeln innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden kann, ist davon auszugehen, dass durch Bautätigkeiten besonders geschützte Arten nicht getötet oder ihre Entwicklungsformen beschädigt oder zerstört werden. Eine Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand damit nicht zu befürchten.

VII. LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

BEAMAN M., MADGE, S. (2007): Handbuch der Vogelbestimmung.- Verlag

EBERT, G. (1991): Die Schmetterlinge Baden-Württembergs.- Ulmer Verlag Stuttgart.

HÖLZINGER, J. MAHLER, U. (2001): Die Vögel Baden – Württembergs, Nicht – Singvögel 3.- Verlag Eugen Ulmer. Suttgart.

HÖLZINGER, J., P. BERTHOLD, C. KÖNIG & U. MAHLER (1996): Die in Baden-Württemberg gefährdeten Vogelarten. „Rote Liste“ (4. Fassung. Stand 321.12.1995).- Orn.Jh.Bad.-Württ.9: 33-92.

LAUFER, FRITZ & SOWIG (2007): Die Amphibien und Reptilien Baden – Württembergs.-Ulmer Verlag Stuttgart.

LFU (2003): Handbuch zur Erstellung von Pflege- und Entwicklungsplänen für die Natura 2000-Gebiete in Baden-Württemberg, Entwurf 1.0.- Karlsruhe.

MINISTERIUM LÄNDLICHER RAUM BADEN – WÜRTTEMBERG (2003): Natura 2000 in Baden – Württemberg.- Stuttgart.

MINISTERIUMS LÄNDLICHER RAUM, WIRTSCHAFTSMINISTERIUM UND MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERKEHR (2001): Gemeinsame Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der §§ 26a bis 26c des Naturschutzgesetzes (VwV Natura 2000) vom 16.07.2001.

ORNITHOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSEE (1999): Die Vögel des Bodenseegebietes.- Ornithologische Jahreshefte für Baden – Württemberg, Bd. 14/15. Ludwigsburg.

RUGE , K. (1993): Europäische Spechte – Ökologie, Verhalten, Bedrohung, Hilfen.- Beih. Veröff. Naturschutz Landschaftspflege Bad. – Württ. 67: 13-25.

STADT KONSTANZ (2000): Flächennutzungsplan 2010 – Verwaltungsraum der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück – Untersee“.- Konstanz.

STADT KONSTANZ (2000): Landschaftsplan 2010 - Verwaltungsraum der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück – Untersee“.- Konstanz.

WIESER (2019): Bebauungsplan „Kloster Hegne – Wohnen im Tal“ in Hegne.- Hilzingen.