

Bebauungsplan ‚Auf der Steige Südost ‘ und Örtliche Bauvorschriften

Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise
Örtliche Bauvorschriften
Begründung
Rechtsplan

07.06.2024
Entwurf

Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen
Örtliche Bauvorschriften
Begründung



Stadt Aulendorf

Bebauungsplan „Auf der Steige Südost“ und Örtliche Bauvorschriften

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Hinweise

C. Örtliche Bauvorschriften

Begründung

1. Planungsgegenstand

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet
- 1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele
- 1.3 Übergeordnete Planungen bestehendes Planungsrecht

2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse
- 2.3 Bebauung / Gebäudeausrichtung / Bauweise
- 2.4 Grünflächen
- 2.5 Erschließung
- 2.6 Immissionsschutz
- 2.7 Flächenbilanz

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan und den planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen. Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt.

Zusammen mit dem Bebauungsplan erlässt die Stadt Aulendorf für das Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO.

aufgestellt:

Stadt Aulendorf, den

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....
Matthias Burth, Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Art. 2 Gesetz v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. IS. 1802)
- **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom **20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023**
- **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**gem. § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO****1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB****1.1 Urbanes Gebiet (MU) § 6a BauNVO**

a) zulässig sind gem. § 6a (2) BauNVO:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

b) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgenommen einzelne Elektroladestellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Ärztehaus - Wohnen“ § 11 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für medizinische, gesundheitliche und soziale Zwecke und Wohnnutzungen.

Zulässig sind:

- Arztpraxen
- Sonstige Praxen und Dienstleistungen mit medizinischem/gesundheitlichem Bezug
- Fitnessstudios
- Soziale Einrichtungen wie z.B. Beratungsstellen, Hilfs- und Pflegedienste
- Handel, Handwerk und Gewerbe mit medizinischem/gesundheitlichem Bezug bzw. solche, welche den medizinisch/gesundheitlichen Einrichtungen dienen
- Verwaltungs- und Betriebsräume
- Wohnungen.
Wohnungen sind nur in den Obergeschossen zulässig
- Zuzuordnende Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen

1.3 Grundflächenzahl § 16 und §19 BauNVO

Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Einschrieben im Lageplan.

Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind zulässig. Weitere Überschreitungen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sind im MU1-MU3 zulässig durch die Grundflächen baulicher Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

- 1.4 Höhe baulicher Anlagen § 16, § 18 BauNVO
- Die Höhe baulicher Anlagen ist begrenzt gemäß Eintragung im Lageplan. Die zulässigen Höchstmaße für die Gebäudehöhe (GH) sind in m ü. NHN festgesetzt. Der oberste Bezugspunkt der Gebäudehöhe bzw. der Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches.
 - Untergeordnete Bauteile wie Geländer, Technikaufbauten, Aufzugsüberfahrten sowie Treppenträume dürfen das festgesetzte Maß um max. 1,5 m überschreiten. Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind mit einer Höhe von 0,5 m (vertikal gemessen) auf Dachflächen zulässig und dürfen die zulässige Gebäudehöhe um 0,5 m überschreiten.
2. Überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9(1) 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO
- Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan. Balkone und untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenzen auf einer Gesamtlänge von bis zu 5,0 m um maximal 1,5 m überschreiten.
3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen § 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
- Gemäß Eintragung im Lageplan ist die offene Bauweise (o) bzw. die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Soweit die abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind Gebäudelängen bis 60 m zulässig.
 - Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan. Abweichungen von bis zu 5° sind zulässig.
4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO
- Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind zu beachten.
 - Tiefgaragen und deren Zufahrten sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; sie sind nicht zulässig im Bereich festgesetzter Grünflächen. Überdachte Tiefgaragenzufahrten müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten. Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind zu beachten.
 - Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind zu beachten.
 - Bauliche Nebenanlagen zur Unterbringung der nach §37 LBO notwendigen Fahrradstellplätze und Müllabstellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Überdachte Anlagen müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 2,5 m einhalten.
5. Anzahl der Vollgeschosse § 16 und 20 BauNVO
- Die Zahl der Vollgeschosse ist begrenzt gemäß Eintragung in den Nutzungsschablonen im Lageplan. Darüber hinaus sind im Rahmen der Höhenfestsetzungen zusätzlich Hang- und/oder Dachgeschosse zulässig, wenn diese i.S. § 2(6) LBO keine Vollgeschosse sind.
6. Öffentliche Verkehrsflächen §9(1) 11 BauGB
- Öffentliche Verkehrsflächen gemäß Lageplan. Die Einteilung in Fahrbahn, öffentliche Parkplätze und Gehwege ist als Hinweis zu verstehen und wird im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert.
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt auf öffentliche Verkehrsflächen siehe Eintragung im Lageplan.
7. Versorgungsanlagen und -leitungen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte §9(1) 13 und 21 BauGB
- Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
 - Leitungsrechte Lr (A) gemäß Eintragung im Lageplan zugunsten der Allgemeinheit.

- 8. Grünflächen § 9(1) 15 BauGB** § 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 9(1) 25a und 25b BauGB
- 8.1 Private Grünflächen
Auf den festgesetzten privaten Grünflächen (Randeingrünung,) sind Stellplätze und hochbauliche Nebenanlagen nicht zulässig. Zulässig sind:
- Anlagen zur Sammlung, Behandlung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser
 - Einfriedungen sowie Möblierung und Spielgeräte
 - Flächen für die Feuerwehr
- 8.2 Artenschutz. Freiflächengestaltung
- a) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, dauerhaft als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sogenannte ‚Schottergärten‘ sind nicht zulässig.
 - b) Einfriedungen und Zäune müssen (um eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten) einen Abstand von mind. 10 cm zum Gelände aufweisen.
- 8.3 Überdeckung von Tiefgaragen
Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm (im Bereich von Baumpflanzungen mind. 80 cm) zu überdecken und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft sicherzustellen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Wege, Stellplätze und Zufahrten sowie Flächen für technische Aufbauten und für die Feuerwehr sowie Spielflächen.
- 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft** § 9 (1) 20 BauGB
- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation** § 9 (1) 14 BauGB, § 9 (1) 20 BauGB, § 9(1) 25a BauGB und § 9(1) 25b BauGB
- 9.1 Baumerhalt
Die Lageplan mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bestandsbäume entlang der Straße „Auf der Steige“ sind dauerhaft zu erhalten und zu Beginn der Erschließung und während der Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern. Bei Abgang ist entlang der Straße „Auf der Steige“ ein Ersatzbaum (HmB, 3-mal verpflanzt, StU 16-18 cm) zu pflanzen (Arten siehe Pflanzliste 1 außer Obstbäume).
- 9.2 Verzicht auf Oberflächen aus unbeschichtetem Metall
Dachdeckungen aus Kupfer-, Zink-, Titanzink- oder Bleiblechen sind unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgestimmt werden.
- 9.3 Private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung
Entsprechend der Darstellung im Lageplan sind umlaufend um die Baugebiete private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sowie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung festgesetzt. Auf den privaten Grünflächen ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig. Die Flächen sind durch die Pflanzung der im Lageplan festgesetzten Gehölze sowie durch die Einsaat einer artenreichen Blumenwiesenmischung naturnah zu begrünen.
- 9.4 Naturnahe Niederschlagsbewirtschaftung
Auf den Grundstücken innerhalb der Urbanen Gebiete MU2 bis MU5 sind Retentionszisternen zu errichten, in denen das auf den befestigten Flächen der Grundstücke anfallende Niederschlagswasser gesammelt und anschließend über einen Drosselabfluss dem öffentlichen Regenwasserkanal in der geplanten Erschließungsstraße zugeführt wird. Das auf den übrigen Baugrundstücken auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist – wie auch das auf den öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser – über den öffentlichen Regenwasserkanal in die neu anzulegende Retentionsfläche im östlichen Geltungsbereich zu leiten. Die Retentionsfläche ist als naturnah gestaltete Retentionsmulde mit belebter Bodenzone (mind. 30

cm Erdüberdeckung) auszuführen. Der Drosselabfluss sowie der Notüberlauf der Mulde sind dem bestehenden Schmutzwasserkanal in der Straße „Auf der Steige“ zuzuführen.

9.5 Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Für öffentliche und private Stellplätze, Fußwege sowie weitere geeignete Flächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster sowie versickerungsfähige Pflaster und Platten bzw. Platten mit großem Fugenanteil.

9.6 Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen und reflexionsarmer Photovoltaik-Module

Für die Außenbeleuchtung sind umweltverträgliche, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Die Beleuchtung ist nach unten auszurichten und so zu konzentrieren, dass möglichst wenig Streulicht erzeugt wird. Zulässig sind nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (Lichttemperatur <2.700 K, z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten oder andere nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenverträgliche Leuchtmittel). Die Außenbeleuchtung ist im Zeitraum von 23:00 Uhr bis 5:00 Uhr abzuschalten, zu dimmen oder bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Einsatz von Bewegungsmeldern). Es sind ausschließlich Photovoltaikmodule zulässig, die eine Antireflexbeschichtung aufweisen bzw. als entspiegelte Elemente ausgeführt werden und einen Brechungsindex λ von kleiner gleich $\leq 1,26$ haben. Die Photovoltaik-Elemente sind reflexionsarm auszuführen (z.B. durch matte Lackierung oder matte Pulverbeschichtung).

9.7 Minimierung von Vogelschlag an Glasfassaden / Glasflächen

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind zu vermeiden. Alternativ sind bei Glasbrüstungen, Glasverbindungsgängen, transparenten Windschutzwänden sowie anderen großen Glasflächen (Fenster ab 3 m²) bauliche Maßnahmen zum Vogelschutz zu ergreifen (z.B. geprüfte Markierungen am Glas (z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien), nicht transparente Milchglas-Scheiben, Glasbausteine, mit Sprossen unterteilte Fenster). Eckverglasungen sind vollständig zu vermeiden. Detaillierte Informationen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (siehe Schweizer Vogelwarte/Schmid, H.; Doppler, W.; Heynen, D. & Rössler, M.; 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage, Sempach)

9.8 Begrünung von Flachdächern

Flachdächer sind extensiv (Schichtdicke mind. 12 cm) zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Zur Ansaat geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (Ansaatstärke ca. 2 g/m²). Die FLL-Richtlinien für Dachbegrünung sind zu beachten.

9.9 Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Straßenraum und auf privaten Grünflächen

Im Bereich der im Lageplan dargestellten Pflanzgebote für Bäume und Sträucher sind gebietsheimische Bäume und Sträucher gemäß der Artenlisten im Anhang zu pflanzen. Von den im zeichnerischen Teil dargestellten Standorten sind innerhalb der privaten Grünfläche bei Einhaltung der Grenzabstände Abweichungen von bis zu 5m zulässig. Die Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Qualität der zu pflanzenden Bäume: Laubbäume, 3-mal verpflanzt, HmB, StU 16-18 cm Qualität der zu pflanzenden Sträucher: Strauch, 3-mal verpflanzt, 60-100 cm.

9.10 Pflanzgebot von Bäumen auf den Sondergebietsflächen

Innerhalb des Sondergebiets SO ist je angefangene 800m² Grundstücksfläche mind. ein gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Der Standort ist innerhalb der Baugrundstücke frei wählbar. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.11 Entwicklung einer strukturreichen Hecke / eines Gebüschs (externe Maßnahme)

Die Maßnahmenfläche liegt etwa 520m südlich des Plangebiets auf einer Wiesenfläche, auf der die Stadt Aulendorf im Rahmen einer früheren Ausgleichsmaßnahme zur Verjüngung eines bestehenden

Streuobstbestands zahlreiche neue Obstbäume pflanzen lassen hat (Fl.-Nrn. 1610 und 1611, Gemarkung Aulendorf). Die Wiese liegt inmitten der freien Feldflur und ist allseitig von Ackerflächen umgeben; unmittelbar westlich führt ein Feldweg vorbei. Zu dem östlich anschließenden Acker besteht (überwiegend bereits auf den angrenzenden Flurstücken) eine kleine Böschung, auf der einige wenige Großsträucher (wie z.B. Hartriegel) vorkommen. Im nordöstlichen Bereich ist die Böschung steiler, hier wachsen viele Brennnesseln und Brombeeren.

Maßnahme

Unmittelbar angrenzend an die Böschung ist im nordöstlichen Bereich der Fl.-Nr. 1611 eine strukturreiche Laubhecke zu entwickeln. Hierfür sind auf einer Gesamtbreite von ca. 4-7m (mit Saumbereichen) in zwei bis drei Pflanzreihen gruppenweise Sträucher zu pflanzen (gesamte Pflanzfläche: 300 m²). Besonders geeignet sind Dornensträucher wie Hundsrose (*Rosa canina*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Darüber hinaus kommen auch Hasel (*Corylus avellana*), Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*) infrage.

9.12 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich – Ökokonto- §9(1a) BauGB

(siehe Umweltbericht 365° freiraum + umwelt vom 23.05.2024) Zum vollständigen Ausgleich des verbleibenden Defizites wird ein Teil der Ökokontomaßnahme 326.02.029 „Umwandlung von Ackerflächen in Magerwiesen mittlerer Standorte durch Ansaat von Wiesendruschgut“ (Fl.-Nr. 1049 Gemarkung Nordhalden, Stadt Blumberg, Schwarzwald-Baar-Kreis) zugeordnet.

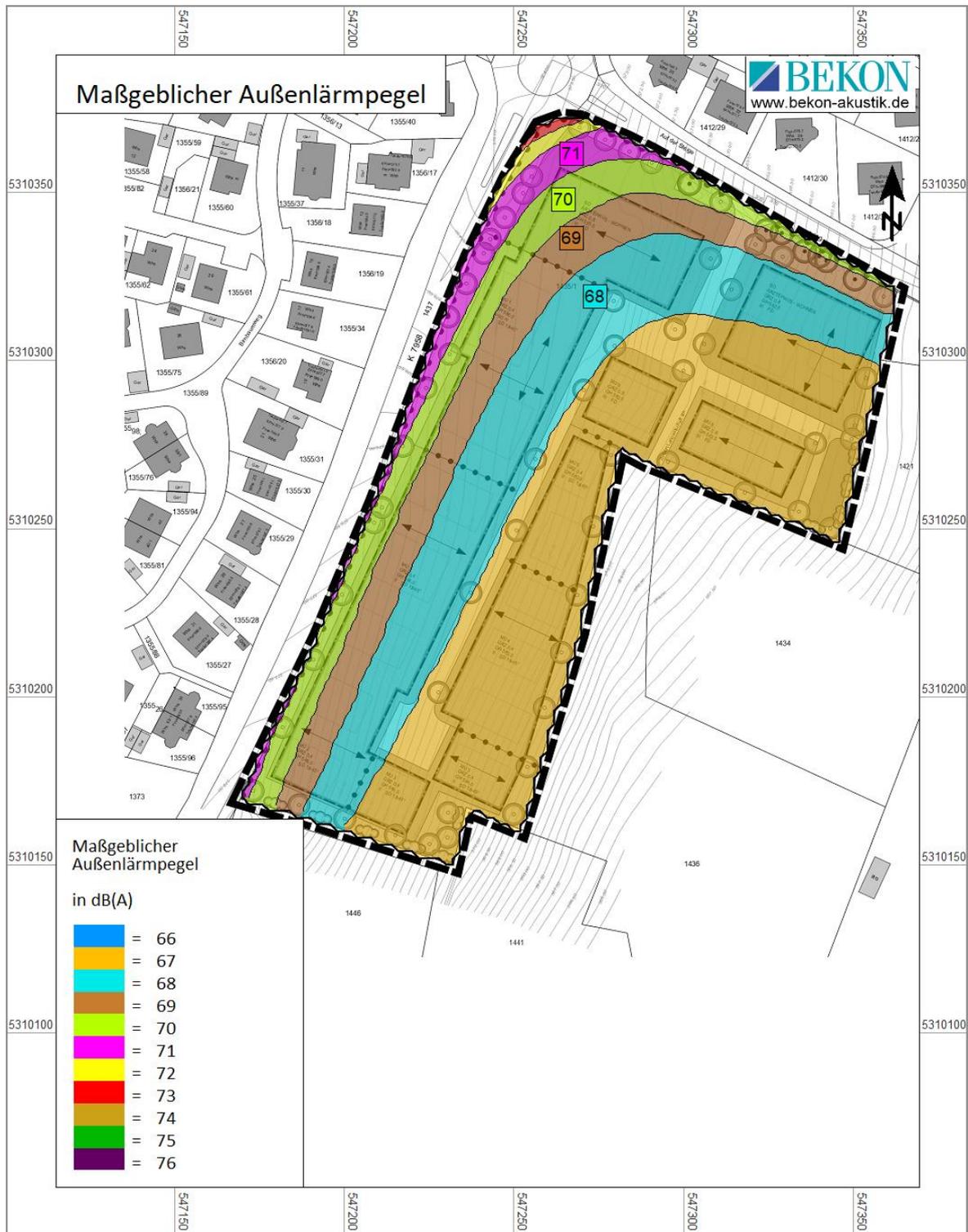
10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen **§ 9 (1) 24 BauGB**

Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkung im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.

10.1 Pläne

Im Plan **Maßgebliche Außenlärmpegel** sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt



Im Plan Zum Lüften geeignete Bereiche sind die zum Lüften geeigneten Bereiche festgesetzt.



- 10.2 Die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.
- 10.3 Es sind Wohnungen so zu planen, dass Schlaf- und Kinderzimmer mindestens über ein Fenster in einem zum Lüften geeigneten Bereich verfügen.
- 10.4 Falls eine Planung von Schlaf- und Kinderzimmern, wie in 3.) vorgegeben, nicht möglich ist, sind die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.
Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 10 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist. Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.
- 10.5 Die in Nr. 1 vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel und die in Nr. 3 vorgegebenen Bereiche, in denen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.
Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

Hinweis

- 1.) *Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.*
- 2.) *Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.*
- 3.) *Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen, die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.*

B. HINWEISE

1. Bodenschutz / Altlasten

Bei der Ausführung von Vorhaben ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre ‚Bodenschutz beim Bauen‘.

https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E-305685187/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf

Es wird auf § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) hingewiesen, nach dem bei Vorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ein Verwertungskonzept zu erstellen ist. § 3 LKreiWiG (Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen) ist zu beachten. Danach soll u.a. idealerweise ein Massenausgleich im Baugebiet angestrebt und für nicht verwendbare Aushubmassen entsprechende möglichst hochwertige Verwertungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Die Vorgaben der DIN 19639 ‚Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten‘, DIN 19731 (‚Bodenbeschaffenheit-Verwertung von Bodenmaterial‘), DIN 18915 (‚Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten‘) und DIN 19639 (‚Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten‘) sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen und Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden (§ 202 BauGB). Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte, d.h. kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial, sind ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründümpfpflanzen zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden bei der Wiederherstellung von Grünflächen möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung und verdichtungsfrei einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen.

Überschüssiger Boden ist einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, bspw. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen oder im Gartenbau.

Böden auf nicht überbauten Flächen, insbesondere künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Beeinträchtigungen (Verdichtungen durch Überfahren, Missbrauch als Lagerfläche sowie Vernässung, Vermischung und Verunreinigung) durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Ggf. eingetretene Beeinträchtigungen sind zu beseitigen, bspw. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen.

Selbstständige Auffüllungen im Außenbereich können einer bau-, naturschutz- bzw. wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen. Dies wäre ebenfalls frühzeitig abzuklären.

Bei Verwertung von Fremdmaterial wird den Grundstückseigentümern und -bewirtschaftern eine privatrechtliche vertragliche Absicherung gegenüber den Materiallieferanten und Bauausführenden empfohlen.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,95 ha. Die betroffene Fläche wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Da für das Vorhaben großflächig in den Boden eingegriffen wird, ist nach §2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz ein Bodenschutzkonzept und eine Bodenkundliche Baubegleitung im Rahmen der Erschließung notwendig. Auf die ‚Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung – Landkreis Ravensburg – Bodenschutz‘, Stand April 2022 wird verwiesen.

Die Kugel Schlegel Wunderer GbR wurde mit der Durchführung einer Baugrunduntersuchung für das überplante Grundstück Flurstücknummer 1435/1 beauftragt. Die Untersuchungsergebnisse sind im vorliegenden Geotechnischen Bericht vom 11.04.2023 dokumentiert. Bei den schadstoffbezogenen Bodenuntersuchungen wurden erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt. Zur Sicherstellung von gesundem Wohnen und Arbeiten sowie für die Einhaltung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben ist ein Fachbauleiter Altlasten zu beauftragen.

2. Baugrund / Boden

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der Geologischen Karte 1:50.000 im Verbreitungsbereich der Kißlegg-Subformation. Hierbei handelt es sich um glazigene Sedimente aus dem Vorstoß des Rheingletschers zur Äußeren Jungendmoräne und dem anschließenden Eiszerfall. Die Ablagerungen umfassen überwiegend Kiese und Diamikte, in geringeren Anteilen auch Sande und Feinsedimente.

Gemäß der Bodenkarte BK 50 liegen im Plangebiet mäßig tief und tief entwickelte Parabraunerden aus schluffig-sandigen Beckensedimenten vor. Aufgrund der bereits seit langem bestehenden Ackernutzung können die Böden bereichsweise erodiert sein.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden (www.lgrb-bw.de).

Es liegt ein Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Kugel Schlegel Wunderer GbR (11.04.2023) vor. Demnach wurden folgende Schichtenglieder von oben nach unten ermittelt:

- Oberboden (20-40cm mächtige Ackerkrume, schluffiger, sehr schwach toniger, sehr schwach kiesiger Sand, z.T. stark sandiger, sehr schwach kiesiger Schluff)
- Unterboden bzw. Verwitterungszone der Grundmoränensedimente (schluffige, z.T. schwach tonige, schwach kiesige Sande)
- Torf (in 2 von 9 Baggerschüfen, im nördlichen Bereich der geplanten Erschließungsstraße, bis zu 30 cm mächtig, vermutlich zur Geländeangleichung/Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit künstlich eingebrachte torfige, organische, feinsandige Schluffe und zersetzter Torf)
- Auffüllung Geschiebelehm (nur 1 von 9 Schüfen, ganz im Süden)
- Grundmoräne (im Süden des Plangebiets überwiegend sandig, nach Norden und Osten sind vermehrt bindige Partien anzutreffen)
- Moränensand (im Süden, bis zu 4m mächtig) und Moränenkies (im Norden und Osten in Tiefen von 3m bis 7m als kiesige und sandige Einschaltung in der Grundmoräne)

Im geotechnischen Untersuchungsbericht sind Gründungsempfehlungen, Empfehlungen zur Baugrubensicherung sowie zum Kanal- und Straßenbau enthalten.

3. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes, Schmutzwasser

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt im modifizierten Trenn-System. Schmutzwasser wird einem neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal zugeführt. Das Niederschlagswasser wird getrennt gesammelt und im Gebiet zurückgehalten, ggf. auch versickert.

Die Weiternutzung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und - soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen - die oberirdische Versickerung vor Ort. Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Regenwassers auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer. Die Nutzung von Regenwasser durch Zisternen o.ä. wird empfohlen. Die Anlagen zur Sammlung, Vorbehandlung / Filtration, ggf. Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers sind entsprechend dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Das Versickern von Oberflächenwasser im Bereich von Altablagerungen und Verdachtsflächen ist ohne Erlaubnis nicht zulässig. Die Konkretisierung der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der Gebäudeplanung und ist im Entwässerungsgesuch nachzuweisen. Hier ist das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Ravensburg zu beteiligen.

Im Bereich des geplanten Versickerungsbeckens weisen die Böden eine geringe Durchlässigkeit auf. Dies ist bei der weiteren Planung der Entwässerungskonzeption zu berücksichtigen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Sickerfähigkeit zu treffen (Mulden-Rigolen-Element oder ggf. Bodenaustausch). Die Dimensionierung und Gestaltung einer Sickeranlage ist der A 138 zu entnehmen. Die Versickerung hat über eine mindestens 30cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen. Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Sickeranlage. Es spricht jedoch nichts gegen den Einbau einer Zisterne mit Überlauf in eine Versickerungsanlage.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Fette, Diesel, etc.) in den Boden gelangen.

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Ravensburg, Amt für Umwelt, Forst, Landwirtschaft, Veterinärwesen, Sachgebiet Abwasser, Grundwasser und Abbauvorhaben anzuzeigen (§43(6) WG).

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (§ 9 WHG) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig, § 3 Abwasserverordnung.

Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser und den Gewässerschutz müssen unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dacheindeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachflächenabfluss. Gewässerschonendere Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink, Edelstahl und Kunststoffe. Auf Flächen, die an die Regenwasseranlagen angeschlossen sind, ist eine Verunreinigung des Niederschlagswassers zu vermeiden. Es dürfen keine Handlungen vorgenommen werden, die mit dem Anfall von Abwasser verbunden sind (z.B. Waschen von Fahrzeugen, Reinigungsarbeiten, Biozidanwendung etc.), § 55 (1) WHG.

4. **Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt im Süden von Aulendorf. Im Plangebiet oder in der unmittelbaren Nähe liegen keine Gewässer vor.

Die Topographische Karte von 1960 weist jedoch eine punktuelle Quelle im Plangebiet in der Nähe des Wirtschaftswegs auf. Diese Quelle findet sich auch in weiteren Karten, die dem Landratsamt Ravensburg vorliegen. Die Quelle liegt am Hang unterhalb der Bebauung. Sollte Wasser austreten, fließt dies über die freie Fläche ab.

Starkregenvorsorge/Wasserabfluss: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen z.B. infolge von Starkregenereignissen zu berücksichtigen (§ 1 Abs.6BauGB u. § 37 WHG). Die Bestimmungen insbesondere des § 37 WHG sind zu berücksichtigen. Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außenzugsgebieten etc. kann es bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser kommen. Das Plangebiet liegt am Hang. Bei der Planung ist daher besonderes Augenmerk auf die Entwässerung des Plangebiets und den Umgang mit Starkregenereignissen zu legen.

Weiterführende Informationen erhalten sie unter anderem im Leitfaden der LUBW ‚Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg‘ und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg.

5. **Versorgungseinrichtungen und -leitungen**

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der aktuelle Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

§ 126 BauGB regelt u.a. die Duldungspflicht der Grundstückseigentümer gegenüber von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung auf seinem Grundstück. Die Versorgungsträger sind berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmeldeanlagen u.ä. Anlagen sowie erforderlichen Hinterbeton für Begrenzungssteine und vorläufige Böschungen hinter der Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

6. **Belange des Denkmalschutzes**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich unter Umständen archäologische Funde oder Befunde. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend der zuständigen Behörde (Landratsamt Ravensburg, Denkmalschutz und Denkmalpflege, Kontakt Denkmalschutz: Gartenstraße 107,

88212 Ravensburg, Tel.: 0751/85-4116) 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. Ordnungswidrigkeiten können mit hohen Geldbußen geahndet werden. Auf die §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

7. Pflanzlisten / Pflanzgebote

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18920 und RAS-LG 4). Der Baumschutz an Baustellen nach DIN 18920 erfordert insbesondere einen Prall- und Stammschutz, einen Wurzelschutz mit Wurzelvorhang straßenseitig und einen unverrückbaren Bauzaun.

Durch ausreichend große Baumscheiben wird die Lebensfähigkeit der Bäume gewährleistet. Der Pflanzabstand von Versorgungsleitungen soll mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Bei Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße ist das erforderliche Lichtraumprofil zu beachten.

Neu zu pflanzende Bäume im Verkehrsgrün sind in offenen oder mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren von mindestens 12 m³ Wurzelraum zu pflanzen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sollten innerhalb eines Jahres nach Bezug umgesetzt werden.

Feuerbrandgefährdeten Arten dürfen nicht angewendet werden.

Pflanzliste I (Bäume)

Laubbaum 1. Ordnung (mittel-großkroniger Baum)

(Endwuchshöhe in der Regel > 20 m)

Pflanzqualität: H mB, StU 16-18 cm

- Acer platanoides – Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
- Alnus glutinosa – Schwarz-Erle
- Betula pendula – Hänge-Birke
- Fraxinus excelsior – Gemeine Esche (resistente Bäume)
- Juglans regia – Walnuss
- Prunus avium – Vogelkirsche
- Quercus robur – Stiel-Eiche
- Tilia cordata – Winterlinde
- Tilia platyphyllos – Sommerlinde
- Ulmus glabra – Berg-Ulme (resistente Sorten)

Laubbaum 2. Ordnung (kleinkroniger Baum)

(Endwuchshöhe in der Regel < 15-20 m)

Pflanzqualität: H mB, StU 14-16cm

- Acer campestre – Feldahorn
- Alnus incana – Grau-Erle
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Prunus padus – Trauben-Kirsche
- Salix caprea – Sal-Weide

Hochstamm – Obstbaumarten, Stammumfang 12-14cm

- (nicht oder nur in geringem Maße feuerbrandgefährdete, möglichst lokaltypische und robuste Apfel-, Kirsch-, Birnen-, Pflaumen- und Zwetschgensorten)

Pflanzliste II (Sträucher)

Sträucher, als Solitäre oder als freiwachsende heckenartige Gehölzstrukturen.

Pflanzqualität: v. Str. 60-100

- Carpinus betulus – Hainbuche
- Cornus sanguinea – Blutroter Hartriegel
- Corylus avellana – Hasel
- Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
- Frangula alnus – Faulbaum
- Ligustrum vulgare – Liguster
- Lonicera xylosteum – Gewöhnliche Heckenkirsche
- Prunus spinosa – Schlehe
- Rhamnus carthartica – Kreuzdorn
- Rosa canina – Hunds-Rose
- Salix aurita – Ohr-Weide
- Salix cinerea – Grau-Weide
- Salix x rubens – Fahl-Weide
- Salix purpurea – Purpur-Weide
- Salix triandra – Mandel-Weide
- Salix viminalis – Korb-Weide
- Sambucus nigra – Schwarzer Holunder

- Sambucus racemosa – Trauben-Holunder
- Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Für alle Pflanzungen sollten einheimisch, standortgerechte Gehölze verwendet werden. Auf die Liste empfohlener Gehölzarten des Landkreises Ravensburg wird verwiesen (s. https://naturvielfalt-rv.de/media/gehoelzliste_landkreis_ravensburg-feb_2020.pdf).

Bei Fragen zur Sortenauswahl stehen folgende Ansprechpartner zur Verfügung:

Obstbauberater Landwirtschaftsamt
Frauenstraße 4
88212 Ravensburg
Tel.: 0751/85-2230 oder -2231
d.buehler@rv.de oder so.wiedemann@rv.de

Kompetenzzentrum Obstbau-Bodensee
Schuhmacherhof 6
88213 Ravensburg-Bavendorf
Tel.: 0751-7903-0
www.kob-bavendorf.de

Aus ortsbildnerischen Gründen und zur Erhaltung der Nahrungsgrundlage für die heimische Tierwelt sollte auf die Anpflanzung von Thuja-, Scheinzypressen- oder Kirschlorbeerhecken verzichtet werden.

8. Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet (vorhandene Vegetation und offene Bodenflächen) kann von wildlebenden Tieren als Quartier und Nahrungsraum genutzt werden. Die Verbotsregeln des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz: Schädigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot wildlebender Tiere, Zerstörung von Lebensstätten etc.) sind unmittelbar geltendes Recht und bei der Umsetzung der Planung sowie bei Gehölzrodungen zu beachten. Bei der Bauplanung und –Durchführung ist ein artenschutzkonformes Vorgehen sicherzustellen.

Bei Beachtung der folgenden Hinweise können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden:

- Bei Gehölzrodungen muss auf versteckte Quartiere (Vögel, Fledermäuse, Reptilien etc.) geachtet werden. Baufelder sind in den Wintermonaten freizumachen. Die Rodung von Gehölzen ist nur zwischen 01.10. und 28.02. zulässig. Eine Entnahme von Gehölzen, die als Nistplatz von Vögeln genutzt werden, muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. Vor der Rodung sind Gehölze durch Fachpersonal auf Lebens- und Fortpflanzungsstätten (Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Gegebenenfalls ist eine Abklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt erforderlich. Für die betroffenen Arten müssen rechtzeitig (mit entsprechender Vorlaufzeit) geeignete Ersatzmaßnahmen getroffen werden. Werden Lebensstätten entfernt oder derart verändert, dass diese nicht mehr nutzbar sind – z.B. bei einer Entnahme von Habitatbäumen mit nennenswertem Totholzanteil, Höhlungen oder Spalten - sind im räumlich funktionalen Zusammenhang (z.B. innerhalb des Flurstücks oder im Geltungsbereich) Ersatzhabitats (Fledermauskästen sowie Vogelnistkästen) anzubringen. Bei der Auswahl der Vogelnistkästen ist auf einen ausgewogenen Anteil verschiedener Bauarten (Halbhöhlen- und Höhlenkästen, Höhlenkästen mit verschiedenem Durchmesser des Einflugloches) zu achten. Die Anbringung der Kästen sollte an einer wetterabgewandten Seite (Süd- bis Ostexposition) mit freiem Anflug und ohne direkte Sonneneinstrahlung zur Mittagszeit erfolgen. Die Anbringungshöhe beträgt bei Fledermauskästen ca. 4-5 m, bei Vogelnistkästen ca. 3-4 m.
- Bei allen Bauvorhaben sollten die bestehenden Möglichkeiten zur Integration von Fledermausquartieren und/oder Brutmöglichkeiten für Vögel voll ausgeschöpft werden. Fledermausquartiere können (z.B. durch versenkten Einbau) unauffällig in die Fassade integriert werden, durch die gewählte Fassadengestaltung (z.B. Holzverschalungen) entstehen oder in Form von Fledermauskästen an der Fassade oder an erhalten bleibenden großen Bäumen angebracht werden. Für Gebäudebrüter (wie z.B. Grauschnäpper, Hausrotschwanz, Meisenarten, Sperlinge) können Höhlenbrüternistkästen an der Fassade angebracht werden.
- Insektenverträgliche Außenbeleuchtungen. Nachtaktive Insekten und Vögel können von künstlichen Lichtquellen gestört oder getötet werden. Insektenverträgliche Außenleuchten sind geschlossen, die Oberflächentemperatur bleibt unter 50°. Sie sind streulichtarm und besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten auf die zu beleuchtende Fläche. Sie leuchten nicht in Grünflächen und nicht in die freie Landschaft. Lichtpunkthöhe und Lichtstärke werden so niedrig wie möglich gewählt. Insektenverträgliche Leuchtmittel strahlen nur geringe UV- und Blauanteile ab (z.B. warmweiße LEDs unter 3000K). Es ist auf kurze Betriebszeiten und auf ein Beleuchtungsniveau entsprechend dem funktional erforderlichen Mindestmaß zu achten. Abschaltung bei Nichtgebrauch bzw. Steuerung durch Bewegungsmelder.

- Aus Gründen des Insekten-, Fledermaus- und Vogelschutzes ist die Außenbeleuchtung von privaten und öffentlichen Gebäuden zwischen 23:00 Uhr und 05:00 Uhr zu unterlassen. Straßenlaternen sollten in diesem Zeitraum gedimmt bzw. abgeschaltet werden.
- Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag. Zur Vermeidung von Kollisionen an den (insbesondere landschaftszugewandten) Glasfronten der Gebäude sollen größere Glasflächen vogelschonend ausgeführt werden. Geprüfte Markierungen von Scheiben bzw. nicht transparente Milchglas-Scheiben sind bei Glasbrüstungen, Glasverbindungsgängen, Windschutzwänden verpflichtend zu verwenden. Weitere Hinweise zu geeigneten Schutzmaßnahmen geben z.B. die Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben) sowie der Senat von Berlin und die Schweizer Vogelschutzwarte Sempach (Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht). Glasfronten sind z.B. durch Holzlamellen oder geeigneten Aufdrucken für Vögel sichtbar zu machen.
- Mit Verweis auf § 9 LBO und §21a NatSchG BW sowie im Hinblick auf das naturschutzrechtliche Minimierungsgebot und den Insektenschutz müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein. Sie dürfen nicht in einer die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernden Weise befestigt werden (sog. Kies- oder Schottergärten). Vegetationsarme Flächen mit nicht durchwurzelbaren bzw. wasserundurchlässigen Materialien (z.B. Folien oder Vlies) gelten als bauliche Anlagen.
- Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere entstehen wie z. B. bodengleiche Lichtschächte ohne feinmaschige Abdeckung, tiefe Abflussrinnen oder Gullis unmittelbar an hohen Bordsteinen. Zur Verringerung der Barrierewirkung sind Sockel von Einfriedungen unterbrochen auszuführen, damit sie für Kleintiere durchlässig werden. Auch hohe Bordsteine sollten, damit sie für Kleintiere überwindbar werden, ca. alle 20 m abgesenkt oder abgeschrägt werden.

für das Gebiet „Auf der Steige Südost“ Stadt Aulendorf

Hinweis: Verstöße gegen die nach § 74 Abs. 1 und 2 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 3 (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen und Stellplatzanforderungen) werden gemäß § 75 Abs. 2 und 3 LBO als Ordnungswidrigkeit behandelt.

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

1.1 Fassade – Material und Farbe

Zur Gestaltung der Fassaden ist die flächige Verwendung greller Farben sowie von schwarzen/dunkelbraunen und Leuchtfarben sowie von glänzenden Flächen (ausgenommen Glasflächen) und dauerhaft reflektierende Materialien unzulässig. Blendwirkungen sind nicht zulässig. Blockbohlenfassaden sind unzulässig.

Abweichende Materialien und Farben sind nur bei untergeordneten Bauteilen zulässig.

Solarfassaden bzw. Fassaden aus Solarelementen sind zulässig.

1.2 Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten

Zulässig sind gemäß Eintragung im Lageplan Flachdächer bzw. Satteldächer.

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform gelten als Dachneigungen:

- Satteldächer: 18 bis 45°
- Flachdächer: 0 bis 3°

Abweichende Dachformen und Dachneigungen sind für untergeordnete Gebäudeteile und für Nebengebäude bis 35 qm Grundfläche zulässig.

a) Dachaufbauten, Widerkehre oder Zwerchgiebel sind nur zulässig bei Satteldächern mit Dachneigungen >30°;

b) Pro Gebäude ist max. ein Nebengiebel (Zwerchhaus / Widerkehr) zulässig;

c) Pro Dachseite ist nur eine Gaupenform zulässig;

d) Zwischen der Außenkante einer Gaube und dem Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten;

e) Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Nebengiebel darf in der Summe maximal 50% der Trauflänge der zugehörigen Dachseite betragen.

1.3 Dachdeckung / Farbgebung

a) Die Dachdeckungen sind aus nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien herzustellen. Zulässige Farbgebung sind ausschließlich Rot bis Rotbraun oder Grau bis Anthrazit.

b) Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind auch andere nichtglänzende bzw. nichtreflektierende Materialien zulässig.

c) Eine abweichende Farbgebung und Materialität der Dacheindeckungen allerdings stets mit matter Oberfläche ist zulässig bei Flachdächern und zum Zwecke der Sonnenenergienutzung.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind auf Gebäuden mit Schrägdächern nur planparallel zur Dachfläche zulässig.

2. Werbeanlagen § 74(1) Nr. 2 LBO

a) Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Größe von 5,0 qm pro Anlage nicht überschreiten.

b) Werbeanlagen mit wechselndem Licht und Lauflicht sowie Laserwerbung sind nicht zulässig.

c) Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.

- d) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung in indirekt beleuchteter Art zulässig. Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erd- und Obergeschosses angebracht werden.
- e) Nutzungseinschränkung beleuchteter Werbeanlagen: Der Betrieb beleuchteter oder lichtemittierender Werbeanlagen ist von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr des Folgetages untersagt. Dies gilt nicht, wenn die Beleuchtung zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit oder zur Abwehr anderer Gefahren erforderlich ist und nicht kurzfristig durch andere Maßnahmen ersetzt werden kann.
- f) Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 30 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße werden ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen.

3. Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen § 74(1) Nr. 3 LBO

- a) Der natürliche Geländeverlauf ist so weit wie möglich zu erhalten. Böschungen sind naturnah mit Böschungseigungen von max. 1:3 zu gestalten. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur zulässig bis max. 1,5 m Abweichung vom natürlichen Geländeniveau. Ausgenommen von dieser Regelung sind Tiefgarageneinfahrten und Kellerzugänge.
- b) Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m als Zäune oder als freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen zulässig (s. Pflanzliste II im Anhang). Nadelhecken (z.B. Thuja, Scheinzypresse) sind unzulässig. Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen. Sockelmauern sind nicht zulässig.
- c) Einfriedungen müssen entlang der Verkehrsflächen einen Abstand von 0,5 m einhalten.

4. Stellplatzanforderungen § 74(2) Nr. 2 LBO

Pro Wohnung bis 40 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen, für alle anderen Wohnungen 1,5 Stellplätze.

Für andere Nutzungen als Wohnungen bleiben die gesetzlichen Vorschriften zur Stellplatzpflicht.

Örtliche Bauvorschriften
aufgestellt:

Stadt Aulendorf, den

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....
Matthias Burth, Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgegenstand

1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet

Die Stadt Aulendorf beabsichtigt südlich der Straße ‚Auf der Steige‘ und östlich der Kreisstraße K7958 ‚Steinbacher Weg‘ ein Baugebiet auszuweisen, dass in der nördlichen Hälfte die Ansiedlung eines dringend benötigten in Ärztehauses mit ärztehausaffinen medizinischen, gesundheitlichen und sozialen Zusatznutzungen und Dienstleitung vorsieht. In untergeordneter Form soll auch Wohnen möglich sein. In der südlichen Hälfte soll ein gemischtgenutztes Baugebiet entstehen, mit Schwerpunkt Wohnnutzung um einen Beitrag zum dringend benötigten Wohnungsbau zu leisten. Insgesamt entsteht ein Stadtquartier in dem Arbeiten und Wohnen in engen Zusammenhang stehen und nach dem Prinzip der kurzen Wege Verkehr reduzieren kann.

Das eigentliche Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand der Stadt Aulendorf. Es umfasst das Flurstück 1435/1 und bildet den räumlichen Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans. Die Fläche beträgt ca. 1,95 ha. Zusätzlich entsteht eine externe Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche des Flurstücks 1611. Sie bildet den räumlichen Geltungsbereich 2 des Bebauungsplans. Der räumliche Geltungsbereich 1 und der räumliche Geltungsbereich 2 sind gemeinsam Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplan „Auf der Steige Südost“ und bilden seine Abgrenzung.

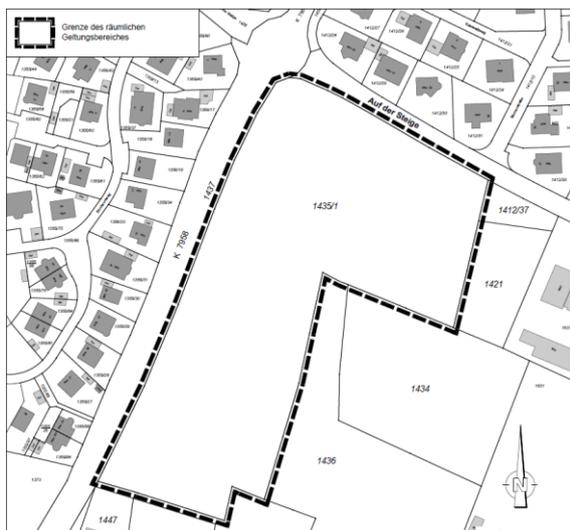


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich 1, o.M.



Abbildung 3: Luftbild mit Abgrenzung Plangebiet (rot), o.M.



Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich 2, o.M.

Im Westen grenzt das Wohngebiet ‚Riedweg‘, im Norden das Misch- und Wohngebiet ‚Auf der Steige‘ an. Weiter östlich befinden sich jenseits von Ackerflächen und einem kleinen Streuobstbestand- Misch-, Gewerbe- und Industriegebiete ‚Sandäcker I-III‘. Südwestlich anschließend befindet sich ein Gewächshaus, südlich folgen Flächen für die Landwirtschaft.

Das Gelände fällt nach Osten hin (in Richtung Schussental) ab. Die Flächen werden derzeit als Acker genutzt. Entlang der nördlichen Grenze befinden sich - am Straßenrand- acht größere Bäume. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

Die Stadt Aulendorf schafft mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des dringend benötigten Ärztehauses mit Wohnnutzungen in einem Sondergebiet im südlichen Anschluss. Weiterhin wird die Ansiedlung gemischter Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Gastronomie, Bildung und Kultur) in einem urbanen Gebiet ermöglicht. Eine stadtverträgliche Siedlung- und Nutzungsstruktur wird weiterentwickelt. Während im Sondergebiet die Nutzung des Ärztehauses mit Zusatznutzungen überwiegt, soll das urbane Gebiet durch Nutzungsschwerpunkt Wohnen geprägt sein. In Aulendorf besteht ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnungen unterschiedlicher Größe. Die Planung leistet einen Beitrag zur Deckung eines dringenden Bedarfs an einem Ärztehaus sowie von Wohn- und Gewerbeflächen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans steht die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung von Aulendorf im Vordergrund. Ziel der Planung ist es, unter Berücksichtigung der Verkehrsfunktionen eine Erweiterung der zentralen Funktionen in südliche Richtung mit einer städtebaulich verträglichen Bebauung planungsrechtlich zu regeln und durch den Neubau eines Ärztehauses die medizinische Versorgung zu sichern.

Mit dem Bebauungsplan wird zum einen die Errichtung eines Ärztehauses mit allen zugeordneten Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen im Sonstigen Sondergebiet (SO gemäß § 11 BauNVO) gesichert und zum anderen der städtebauliche Ordnungsrahmen für die Errichtung von gewerblich und wohngenutzten Gebäuden in Urbanen Gebieten (MU gemäß § 6a BauNVO) geschaffen. Das Gebiet südlich des Stadtkerns ist an die bestehende Infrastruktur angeschlossen und ist gut im Siedlungskörper integriert.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren (EAG-Bau) nach Europarecht aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ein Umweltbericht mit den nach Anlage 1 zum BauGB erforderlichen Inhalten zu erstellen. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht wird als Teil der Begründung dem Bebauungsplan in einem separaten Dokument beigelegt.

Das Dokument zum Umweltbericht enthält auch die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG bzw. § 21 NatSchG BW. Die artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG liegt als Kurzbericht auf Grundlage einer Relevanzbegehung ebenfalls als separates Dokument vor.

1.3 Übergeordnete Planungen bestehendes Planungsrecht

Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sieht u.a. folgende Ziele und Grundsätze in Bezug auf die Stadtentwicklung und den Städtebau vor:

- Ziel 3.1.2. Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Schwerpunkte des Wohnungsbaus, Gewerbe und Dienstleistungen zu konzentrieren.
- Ziel 3.1.9. Die Städtebauliche Entwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten.

Die vorgesehene Planung greift die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplans auf, da sich das Plangebiet in ein Gebiet mit bestehender Bebauung einfügt. Westlich und nördlich des geplanten Gebiets besteht Wohnbebauung, östlich gewerbliche Bebauung.

Regionalplan

Das Planungsgebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben. Der Regionalplan wurde kürzlich fortgeschrieben.

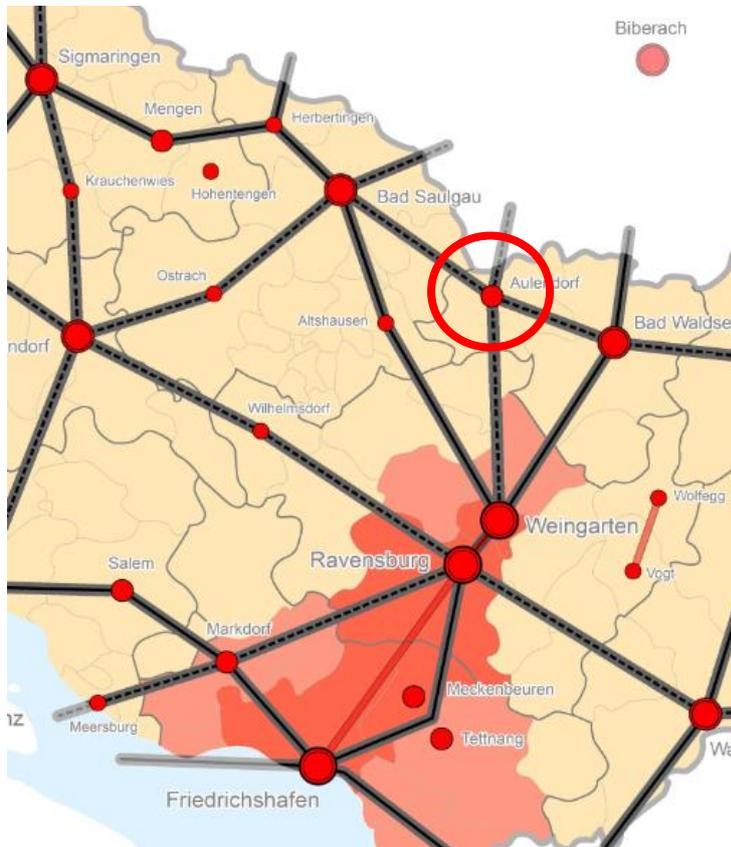


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan 2021 Bodensee-Oberschwaben, Plangebiet rot, Karte o.M.

Der Regionalplan weist Aulendorf als Unterzentrum aus. Westlich und östlich von Aulendorf befindet sich mit Bad Saulgau und Bad Waldsee jeweils ein Mittelzentrum, südlich folgen mit Weingarten, Ravensburg und anschließend Friedrichshafen drei Oberzentren. Die Unterzentren sind als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so zu entwickeln, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf ihres Verdichtungsbereichs der Grundversorgung decken können.

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, dies entspricht der aktuellen Nutzung. Nördlich und westlich sind Wohnbauflächen, nordöstlich gemischte Bauflächen und östlich gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

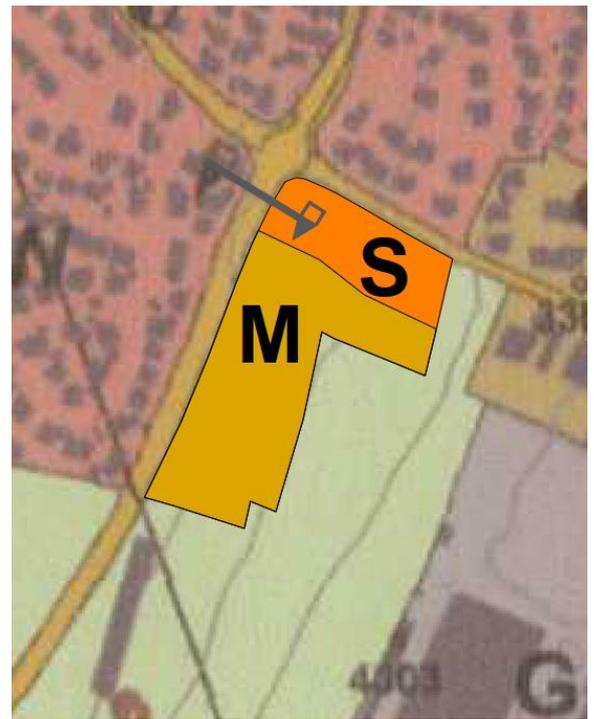
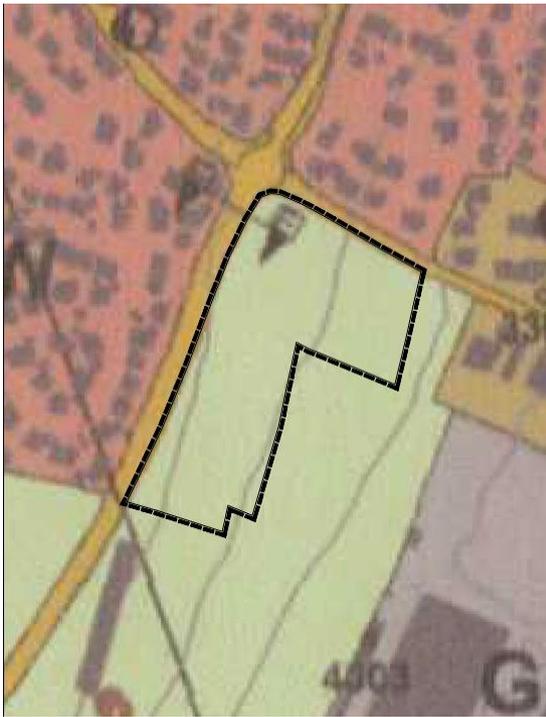


Abbildung 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf mit Darstellung des Änderungsbereiches „Auf der Steige Südost“ o.M.

Bestehende Bebauungspläne im Plangebiet und angrenzend

Im Plangebiet und südlich daran anschließend besteht aktuell kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Westlich schließt jedoch der Bebauungsplan ‚Riedweg III‘ an, östlich der Bebauungsplan ‚Sandäcker‘. Für das nördlich angrenzende Gebiet gilt der Bebauungsplan ‚Steinenbacher Weg I‘, an den sich östlich der Bebauungsplan ‚Auf der Steige‘ anschließt.

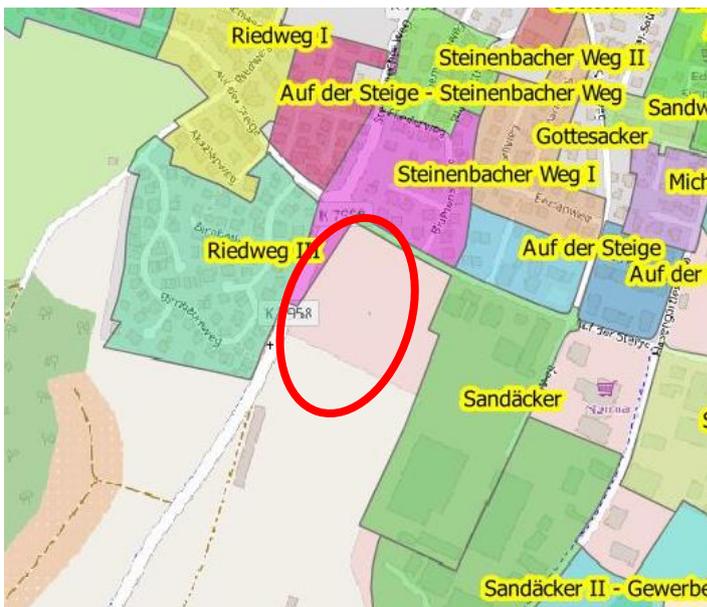


Abbildung 6: Überblick über angrenzende Bebauungspläne der Stadt Aulendorf, Plangebiet rot, Karte o.M.

2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das ‚Sonstige Sondergebiet (SO) Ärztehaus-Wohnen‘ dient der Unterbringung eines Ärztehauses mit allen zugeordneten Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen. In untergeordnetem Umfang sind auch Wohnungen zulässig. Die Wohnnutzung ist auf die Obergeschosse beschränkt.

Südlich des Sondergebietes soll in Ergänzung in einem Urbanen Gebiet eine gemischte Nutzung aus nicht wesentlich störendem Gewerbe, sozialen Einrichtungen und schwerpunktmäßig Wohnen entstehen.

Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig, da sie als verkehrs- und lärmintensive Nutzungen dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

Durch höhere Immissionsrichtwerte wird im urbanen Gebiet die Mischung von gewerblicher Nutzung und Wohnen erleichtert. Im Gegensatz zum Mischgebiet müssen die Anteile Wohnen/Gewerbe nicht gleichgewichtig sein. Zusätzlich sind die Beeinträchtigungen durch den Verkehr der Kreisstraße K 7958 besser zu bewältigen.

Das Maß der Nutzung wird definiert durch die Festsetzung maximal zulässiger Grundflächenzahlen (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Baukörper werden ergänzt durch örtliche Bauvorschriften, die Regelungen zur Dachform und Dachneigung.

Die Grundflächenzahl ist so gefasst, das Einfügen in die kleinteilige bestehende Bebauung der Umgebung gewahrt bleibt und eine angemessene Grundstücksnutzung trotzdem ermöglicht wird.

Die Nutzungsziffern erlauben für das gesamte Baugebiet eine ausreichende bauliche Dichte und berücksichtigen das Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Mit der Ausweisung der Grundflächenzahlen sowie mit den Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen lässt sich eine flächensparende Grundstücksausnutzung realisieren.

2.2 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an die geplanten Nutzungen. Sie berücksichtigt die topografischen Gegebenheiten und die Straßenhöhe. Grundsätzlich soll eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen und Flachdach im Sondergebiet und MU7 entstehen und in den MU1-Mu6 Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einen zulässigen Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss. Aufgrund der starken Hanglage können in den MU1- MU3 auch Hanggeschosse entstehen, die aber ebenfalls keine Vollgeschosse sein dürfen.

Die bestehenden Geländehöhen (siehe Höhenlinien) sind als Hinweis im Lageplan enthalten.

Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist als Planeinschrieb festgesetzt. Daraus ergeben sich beispielsweise für die 3-geschossigen Gebäude Gesamthöhen von ca. 13 m.

Die Begrenzung des Maßes der Nutzung stellt gemeinsam mit der Begrenzung der Gebäudehöhe eine ausreichende Regelung der baulichen Dichte dar.

2.3 Bebauung / Gebäudeausrichtung / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die teilweise zusammengefassten Baufelder bieten die Möglichkeit einer flexiblen Nutzung innerhalb der Bauquartiere.

Auch Grundstücksteilungen sind bei zusammengefassten Baufeldern leichter möglich. Andererseits soll durch baukörperbezogene Festsetzungen das zugrundeliegende städtebauliche Konzept abgesichert werden. Es ist die offene Bauweise festgesetzt, die in der Umgebung mit überwiegend kleinteiliger Struktur prägend ist.

Die Bauweise ist nur dort aufgeweitet, wo die beabsichtigte Nutzung es erfordert. Im MU1 ist eine Wohnanlage für betreutes Wohnen vorgesehen, die Gebäudelängen über 50 m erfordert. Hier wird deshalb die abweichende Bauweise festgesetzt (abweichende Bauweise, d.h. Gebäudelängen bis 60m zulässig).

Im Sondergebiet und im MU 7 sind als Dachform begrünte Flachdächer festgesetzt, während in den MU1-MU6 Satteldächer mit vorgegebener Firstrichtung vorgesehen sind.

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf ist die Firstrichtung festgesetzt. Dies ermöglicht überwiegend eine Südwest- und Südost-ausrichtung der Gebäude.

2.4 Grünflächen

Grünflächen und Pflanzgebote wurden zur Gestaltung des Straßenraums und zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die Grünfläche ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dient der landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung. Die Gehölzpflanzungen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sind als Leitstruktur für die Fledermäuse zu erweitern.

2.5 Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Kreisstraße K7958 („Steinenbacher Weg“) und im Norden an die Straße „Auf der Steige“. Über die Kreisstraße ist keine Zufahrt bzw. Auffahrt zulässig. Die Straße „Auf der Steige“ ist jedoch für die verkehrliche Erschließung des Gebiets geeignet. Eine von Norden in das Plangebiet führende Zufahrt ist ausreichend dimensioniert und wird im weiteren Verfahren noch präzisiert. Des Weiteren ist für die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im Südosten eine 4m breite Zufahrt festgesetzt.

Ver- und Entsorgung

An die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen kann angeschlossen werden. Die Versorgung der baulichen Anlagen mit Trinkwasser und Gas und Telekommunikationsleitungen (Breitbandversorgung) erfolgt über eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes.

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird einem neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal zugeführt.

Niederschlagswasserentsorgung

Im Gebiet wird ein modifiziertes Entwässerungssystem mit getrennter Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser realisiert

Das Niederschlagswasser wird getrennt gesammelt und im Gebiet zurückgehalten, ggf. auch versickert.

Eine Rückhaltung des Regenwassers kann neben dem Retentionsbecken auch über begrünte Dächer und über die Erdüberdeckung von Tiefgaragen erfolgen. Auch eine Nutzung des Regenwassers als Grauwasser oder für die Gartenbewässerung ist bei Beachtung entsprechender Hygieneanforderungen möglich. Die Grundstücksentwässerung wird für jedes Bauvorhaben in der Entwurfs- und Genehmigungsplanung (Entwässerungsgesuch) konkretisiert. Die Rückhaltung und die Versickerung des Niederschlagswassers entlasten die Abwasseranlagen und vermindern die hydraulische Belastung der Kanalisation und der Vorfluter.

2.6 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Westlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 7958 und nördlich die Gemeindestraße „Auf der Steige“. Östlich des Plangebietes befinden sich Gewerbegebiete und eingeschränkte Industriegebiete sowie südlich eine Gärtnerei.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA23-316-G01-01" mit dem Datum 08.05.2024 entnommen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblich.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 festgelegt.

Schutzbedürftige Räume

Die Definition der schutzbedürftigen Räume ergibt sich aus der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume).

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmemissionen der östlich und südlich des Plangebietes ansässigen gewerblichen Nutzungen die Orientierungswerte bzw. die zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes herangezogenen Immissionsrichtwerte im geplanten Sondergebiet (mit dem Schutzanspruch eines urbanen Gebietes) und im urbanen Gebiet eingehalten werden.

Dabei gibt die TA Lärm aber keine Obergrenze der zulässigen Gewerbelärmimmissionen vor, sondern regelt, unter welchen schalltechnischen Bedingungen ein Betrieb oder eine Anlage genehmigungsfähig ist. Die TA Lärm lässt somit Lärmbelastungen zu, die dann, wenn ein Betrieb den Immissionsrichtwert bereits ausschöpft und zusätzlich weitere Betriebe nach dem „6-Unter-Kriterium“ genehmigt wurden, weit über den Orientierungswerten für Gewerbelärmimmissionen liegen können.

Die sich im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Die sich durch die Planungen ergebenden möglichen Einschränkungen für die umliegenden gewerblichen Nutzungen werden als zumutbar angesehen.

Auf Grund der Entfernung der Betriebe Firma LinTec und Firma Heydt zum Plangebiet und der geplanten Nutzungen des Plangebietes (urbanes Gebiet) sind keine immissionsrelevanten Geräuschspitzen im Plangebiet zu erwarten.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden im Plangebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zur Tagzeit und zur Nachtzeit entlang der Verkehrswege im Westen und Norden des Plangebietes überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte werden zur Tagzeit und zur Nachtzeit nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten.

Als Orientierungswerte der DIN 18005 gelten

Urbanes Gebiet	63 dB(A) Tag / 50 dB(A) Nacht
Sonstige Sondergebiete	45-65 dB(A) Tag / 35-65 dB(A)

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

Urbanes Gebiet	64 dB(A) Tag / 54 dB(A) Nacht
----------------	-------------------------------

Die Überschreitungen zur Tagzeit treten hauptsächlich in den Randbereichen des Plangebietes auf. Im Innenbereich werden die Orientierungswerte im Erdgeschoss weitestgehend eingehalten. Es kann daher im Plangebiet von einer entsprechend hohen Aufenthaltsqualität zur Tagzeit im Freien ausgegangen werden.

Die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bzw. die in der jüngeren Rechtsprechung herangezogenen Werte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts werden eingehalten.

Es sind aktive und / oder passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen

Aus städtebaulichen und anderen Gründen sind aktive Lärmschutzeinrichtungen nicht möglich. Schallschutzwälle und -wände mit vertretbarer Höhe entfalten für die Obergeschosse kaum eine Wirkung. Schallschutzwände mit ausreichender Höhe sind dagegen stadtgestalterisch bedenklich und prägen das Ortsbild negativ. Ein Schallschutzwall mit entsprechender Höhe erfordert zu viel Fläche. Der Aufwand für entsprechend hohe aktive Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße K7958 steht nicht im Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Wegorientierung, Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Schallgedämmte Lüftung und Pufferräume

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu einer zum Lüften geeigneten Fassade erforderlich.

Ist dies nicht möglich, so ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorge-lagerte Bebauung etc.) zu schützen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelminderung von mindestens 10 dB(A) sicherstellen. Andere Lüftungskonzepte, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung, „Hamburger Fenster“ sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämm-Maßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht.

Orientierung

Zudem wurde unabhängig von der konkreten Lärmbelastung festgesetzt, dass eine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade vorgenommen werden soll. Dies erfolgte im Rahmen eines Optimierungsgedankens, dass möglichst geringe Lärmbelastungen an den Fenstern, die zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, vorherrschen sollen.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Daher ist ein anzustrebender Außenpegel von weniger als 45 dB(A) nachts für zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehenen Fenstern als sachgerecht anzusehen.

Weitere Maßnahmen wie z.B. nicht öffnenbare Fenster oder Prallscheiben zum Schutz vor Verkehrslärm werden nicht festgesetzt. Der Einbau von nicht öffnenbaren Fenster hat aus schalltechnischer Sicht gegenüber öffnenbaren Lärmschutzfenstern mit gleichem Schalldammaß keinerlei Vorteile und Prallscheiben stehen teilweise im Konflikt mit anderen baulichen Vorgaben. Diese nicht öffnenbare Fenster oder Vorbauten sind zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen nicht erforderlich. Es wurde festgesetzt, dass die betreffenden Wohn- und Schlafräume zur Erzielung eines geeigneten Luftaustausches mit einer schallgedämmten Lüftung ausgestattet werden. Somit kann dann im Zusammenspiel mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenfassade und dem geeigneten Schalldämm-Maß der Fenster eine ausreichende Belüftung und ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden. Zudem hat dann der spätere Bewohner die Möglichkeit das Fenster zum Lüften zusätzlich zu öffnen.

Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises

Es wurde festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden können.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit Baufeldern handelt, ist die Anordnung und räumliche Ausrichtung der zukünftigen Gebäude im Bebauungsplanverfahren nicht bekannt. Daher wurden vorsorglich Bereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt. Bei der Berechnung dieser Bereiche wurden Abschirmungen der möglichen Baukörper im Bebauungsplangebiet nicht berücksichtigt. Somit werden die maßgeblichen Außenlärmpegel eher überschätzt. Die Kommune ist somit der Vorsorgepflicht zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nachgekommen.

Der Bauwerber kann veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße einfließen lassen. Falls z.B. durch eine Eigenabschirmung ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassade vorhanden ist, kann dieser auch zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile herangezogen werden. Dabei wurde diese Zulässigkeit in Anlehnung an die eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung, wie sie sich aus den eingeführten Baubestimmungen ergibt.

Emissionen von landwirtschaftlichen Anbauflächen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch z.B.: Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen sind. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen, die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

Haustechnische Anlagen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind.

Der Leitfaden ist zu beziehen unter

www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Auf der Steige. Eine Verkehrsuntersuchung zur Ermittlung der zu erwartenden Neuverkehre des Sondergebietes „Ärztelhaus – Wohnen“ und des urbanen Gebietes liegt nicht vor. Ein großer Anteil der Verkehre ist durch das Gesundheitswesen und die Nutzung Ärzte durch Kunden zu erwarten.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Blumenstraße mit der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes befinden sich in einem Mindestabstand von ca. 8 m zur Straßenachse. Es ergibt sich hieraus ein Beurteilungspegel von ca. 62 dB(A) zur Tagzeit und 52 dB(A) zur Nachtzeit. Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) von 55 B(A) zur Tagzeit bzw. 45 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet überschritten. Es werden die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) zur Tagzeit bzw. 49 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet ebenfalls überschritten.

Die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bzw. die in der jüngeren Rechtsprechung herangezogenen Werte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts werden um in der Tag- und Nachtzeit um 5 dB(A) unterschritten. Auch unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrslärmimmissionen ist mit keiner Überschreitung der als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte zu erwarten.

Die sich durch den planbedingten Fahrverkehr ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Fazit. Im Gutachten wurde als ungünstigste Annahme und bei ungünstigen Windverhältnissen bei einem Ausfall der Abluftreinigung in der Galvanik ein Mindestabstand von 110 m vom Emissionsort ermittelt. Das Baugebiet ‚Auf der Steige Südost‘ hat einen Abstand von mindestens 175 m zum Emissionsort, sodass der angemessene Sicherheitsabstand zum Betriebsbereich gewahrt ist. Aus Sachverständigensicht ist damit die Verträglichkeit des Betriebsbereichs mit dem geplanten Vorhaben gegeben.

Hinweis:

Die Rasterlärmkarten eignen sich systembedingt nicht zur Entnahme von Beurteilungspegeln unmittelbar an Gebäudefassaden.

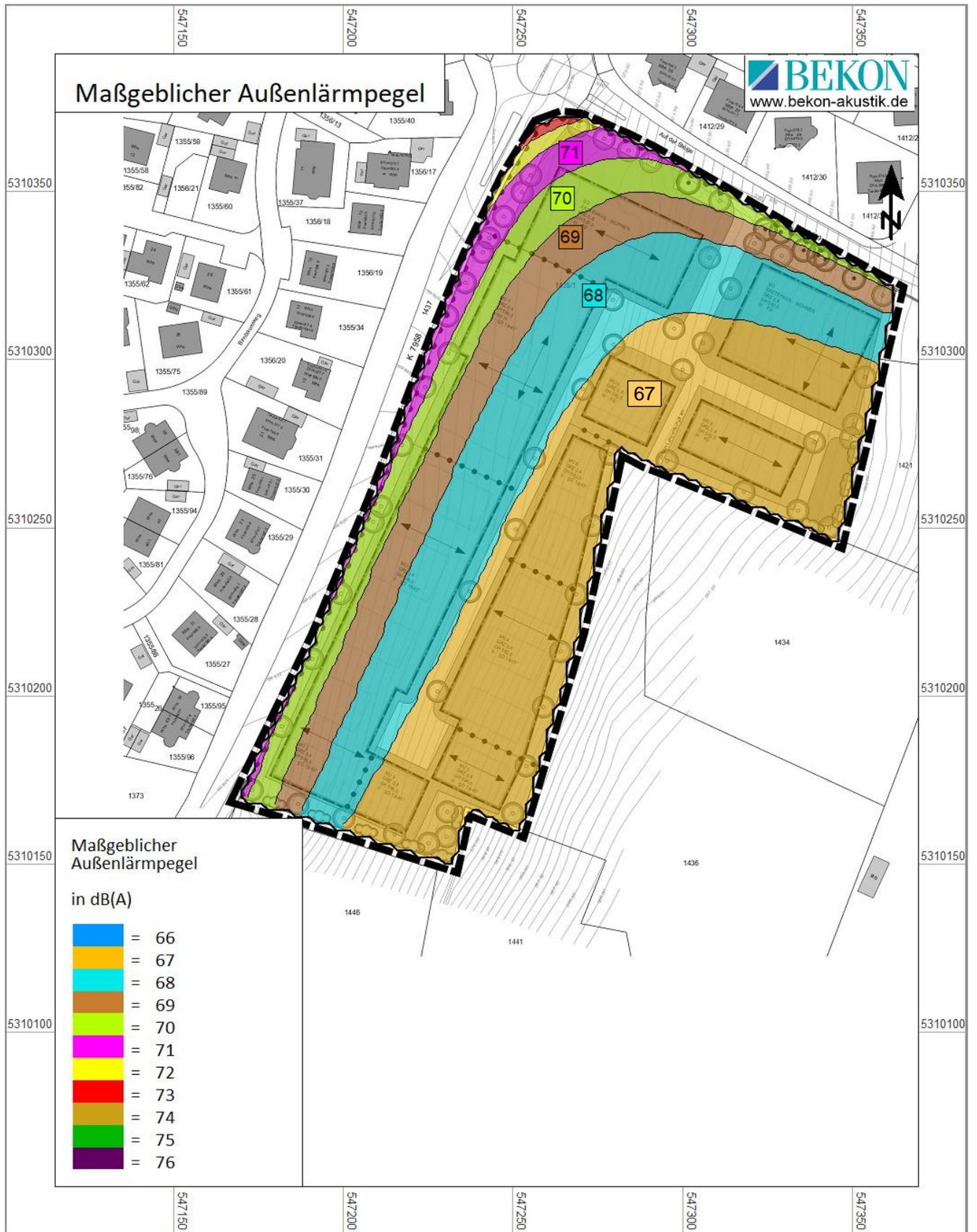


Abbildung 7: Passiver Schallschutz – Maßgeblicher Außenlärmpegel, Karte o.M.



Abbildung 8: Zum Lüften geeignete Bereiche, Karte o.M.

Gewerbebetriebe außerhalb Plangebiet

Außerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene gewerbliche Nutzungen.

Zum Schutz der geplanten im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes schutzwürdigen Nutzungen wurde ein Gutachten zum angemessenen Sicherheitsabstand zur südöstlich am Sandweg gelegenen Firma LinTec Aulendorf GmbH & Co. KG erstellt (INGUS Ingenieurbüro für Umweltschutz und Sicherheit GmbH, 17.02.2024). Die Firma LinTec fertigt hartverchromte Stahlwellen. Der Betrieb fällt aufgrund der Galvanik unter die Störfall-Verordnung (12. BImSchV). Das Gefahrenpotential liegt in der Freisetzung von Gefahrenstoffen. Zur Umsetzung der europarechtlichen Vorgaben des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie soll zwischen Betriebsbereichen und definierten Schutzobjekten langfristig ein angemessener Sicherheitsabstand eingehalten werden. Im Gutachten werden fiktive Störfall-Szenarien betrachtet und angemessene Sicherheitsabstände ermittelt. Bei Einhaltung dieser Abstände kann davon ausgegangen werden, dass mit planerischen Mitteln hinreichend Vorsorge getroffen wurde, um die Auswirkungen von Unfällen soweit wie möglich zu begrenzen und dem planerischen Schutzziel des §50 BImSchG entsprochen wird. Innerhalb dieses Abstandes können weniger schutzbedürftige Nutzungen vorgesehen werden.

2.7 Flächenbilanz

Urbanes Gebiet	ca.	1,03 ha
Sondergebiet („Ärztelhaus-Wohnen“)	ca.	0,40 ha
Private Grünfläche	ca.	0,28 ha
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,04 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,20 ha
Gesamt	ca.	1,95 ha

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bestand und Beeinträchtigungen.

In räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope. Die etwas weiter entfernt liegenden Schutzgebiete und Biotope sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Tabelle 1: Übersicht über die im räumlichen Umfeld liegenden Schutzgebiete für Natur und Landschaft

Schutzgebiets-Nr.	Name	Entfernung / Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)		
4.36.066	Achtobel	rund 1 km weiter südlich, lagebedingt nicht betroffen
Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)		
1-8023-436-0104	Hecke südl. Aulendorf	ca. 370 m südwestlich, aufgrund der Entfernung nicht betroffen
1-8023-436-2322	Weidengebüsch im Schnepfenried	rund 500 m westlich, aufgrund der Entfernung nicht betroffen
1-8023-436-0098	Feldgehölz an Bahndamm Aulendorf-Altshausen	ca. 650 m südöstlich, aufgrund der Entfernung nicht betroffen
FFH-Gebiet (§ 32 BNatSchG)		
8023-341	Feuchtgebiete um Altshausen	etwa 430 m weiter westlich, nicht betroffen (siehe Text)

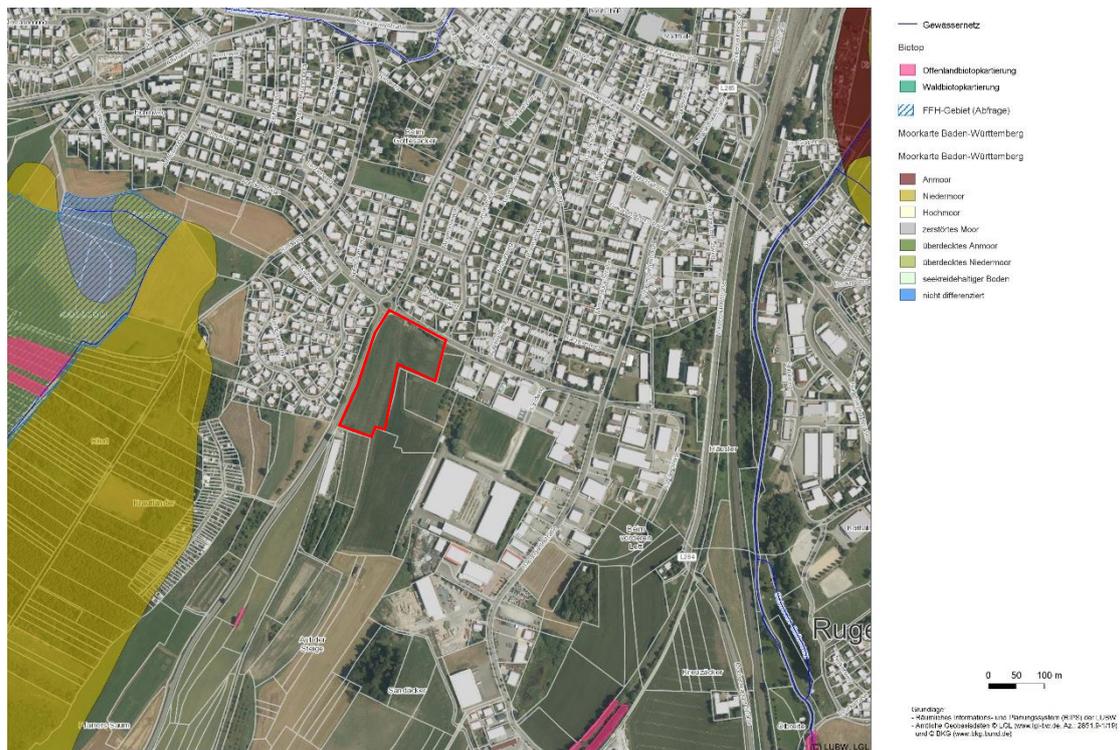


Abbildung 9: Schutzgebiete und geschützte Biotope im Umkreis des Plangebietes (rot umkreist), o.M.

Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Das nächste Landschaftsschutzgebiet („Achtobel“) liegt fast 1km weiter südlich und ist lagebedingt nicht von der Planung betroffen.

Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Bei den nächstgelegenen Biotopen handelt es sich um Gehölze in der freien Feldflur, in Riedflächen sowie entlang der Bahnlinie. Da sämtliche Biotope mehrere Hundert Meter vom Plangebiet entfernt liegen und keine Verbundfunktion zu ihnen besteht, kommt es durch die Umsetzung der Planung nicht zu Beeinträchtigungen der Biotope.

Natura 2000 (§ 32 BNatSchG) - Gebiete werden vom Vorhaben nicht berührt. Vogelschutzgebiete liegen nicht im Umkreis von 3 km um das Plangebiet. Das nächste FFH-Gebiet liegt etwa 430 m weiter westlich jenseits bestehender Bebauung (FFH-Gebiet „Feuchtgebiete um Altshausen“, Nr. 8023-341). Da im Rahmen der vorliegenden Planung keine Vorhaben zulässig gemacht werden, welche sich über die genannte Entfernung negativ über das FFH-Gebiet auswirken könnten, kommt es durch die Umsetzung der Planung nicht zu Verschlechterungen für das FFH-Gebiet. Aufgrund der Art der Planung (Wohnen, Ärztehaus) ist nicht in relevantem Umfang mit dem Eintrag von Luftschadstoffen (z.B. NOx) zu rechnen, welche zu Eutrophierungseffekten führen könnten. Auch von der Planung verursachte Lärmeinwirkungen im Bereich des FFH-Gebiets sind nicht zu erwarten. Angesichts der Lage des FFH-Gebiets (jenseits von bestehender Bebauung und Waldflächen) bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der geschützten Feuchtflächen. Eine weitergehende Prüfung ist nicht erforderlich.

Flächen des landesweiten Biotopverbund und Wildtierkorridore (§§ 20 und 21 BNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Die nächsten Biotopverbundflächen liegen fast 500 m vom Plangebiet entfernt im Bereich des o.g. FFH-Gebiets.

Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG) und Quellenschutzgebiete (§ 53 WHG) sind vom Vorhaben nicht betroffen. Die Topographische Karte von 1960 weist jedoch eine punktuelle Quelle im Plangebiet auf in der Nähe des Wirtschaftsweges. Diese Quellen finden sich auch in weiteren Karten, die dem Landratsamt Ravensburg vorliegen. Für das Gebiet wurde im Herbst 2022 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Drucksondierung CPT 8 und der Schurf 3 befanden sich sehr nahe an dem mutmaßlichen Standort der Quelle. Gemäß dem Gutachten deuteten sich bei der Baugrunderkundung hier keine anderen Bodenverhältnisse an als in den übrigen Bereichen. Die Gutachter fanden keine offensichtlichen Hinweise auf eine Quelle. Im Zuge der

Bauausführungen werden nochmals Bodenuntersuchungen erforderlich. Sollte in dem Bereich dann tatsächlich eine stärkere Vernässung festgestellt werden, ist mit dem Landratsamt zu klären, unter welchen Bedingungen die Bebauung hier erfolgen kann (z.B. weiße Wanne). Dies wäre am besten im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Überschwemmungsgebiete oder Überflutungsflächen von HQ10, HQ50, HQ100 oder HQextrem sowie sonstige hochwasserbedeutsame Strukturen und Elemente (wassersensible Bereiche) befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in dessen weiteren Umgebung.

Das nächste Gewässer (Schlafenbühlgraben) verläuft etwa 420 m weiter westlich; der Aulendorfer Graben befindet sich innerhalb des Stadtgebiets etwa 450 m weiter nördlich. Die Schussen verläuft in einer Entfernung von etwa 550 m weiter östlich.

Belange des Artenschutzes

Der besondere Artenschutz (§ 44 BNatSchG) bezieht sich auf wildlebende Pflanzen und Tiere, einschließlich aller europäischen Vogelarten sowie auf europäisch geschützte Arten. Neben einem Tötungs- und Störungsverbot besteht das gesetzliche Ziel darin, die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen. Die Regelungen gelten nicht nur für den Abriss und die Baufeldfreimachung im Vorfeld der Baumaßnahme, sondern auch bei späteren u.U. genehmigungsfreien Sanierungs- und Renovierungsarbeiten. Die Bestimmungen des gesetzlichen Artenschutzes sind allgemein geltendes Recht mit dem Ziel, einen günstigen Erhaltungszustand der Tier- und Pflanzenarten langfristig zu bewahren.

In Bezug auf Vögel und Fledermäuse besteht jeweils ein geringes bis mittleres Konfliktpotenzial. Um zu vermeiden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i. S. d. § 44 BNatSchG eintreten, sind neben der bereits gesetzlich vorgeschriebenen Rodung von Gehölzen ausschließlich im Winterhalbjahr weitere Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt und umfassen:

- Minimierung von Lichtemissionen durch stark reduzierte Außenbeleuchtung (zur Vermeidung von Schadwirkungen auf nachtaktive Insekten und lichtempfindliche Fledermausarten)
- Verwendung reflexionsarmer Photovoltaikmodule (zur Vermeidung von Schadwirkungen auf gewässergebundene Insekten auch als Nahrungsgrundlage für Fledermäuse)
- Erhaltung von sieben der acht Bestandsbäume im Norden (als Leitstruktur für Fledermäuse)
- Entwicklung von Hecken/Gebüsch als neue Brutlebensräume am Rand des Plangebiets (insbesondere im östlichen und südlichen Randbereich)
- Neupflanzung weiterer Bäume im Straßenraum sowie auf den privaten Grünflächen (zur Schaffung von Ersatzlebensräumen/Brutstätten)
- Begrünung der Flachdächer (insbesondere zur Förderung der Insektenartenvielfalt und damit auch zur Verbesserung des Nahrungsangebots für Fledermäuse)
- Verwendung einheimischer Gehölzarten (zur Verbesserung der Nahrungsgrundlage für Tiere)
- Ergreifung von Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an großen Glasflächen, z.B. Vermeidung von Eckverglasungen, Verwendung geprüfter Markierungen usw. (um die Tötung von Vögeln zu verhindern)

Sofern die o.g. Maßnahmen ordnungsgemäß umgesetzt werden, ist für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung der vorkommenden Populationen zu erwarten. Vorsorglich wird für Gebüschbrüter wie den Bluthänfling und die Goldammer zusätzlich zu den Strauchpflanzungen am Rand des Plangebiets auf einer bereits für frühere Ausgleichsmaßnahmen genutzten Fläche etwa 520m südlich des Plangebiets eine Hecke neu angelegt (siehe K1 in Kapitel 9.3).

Durch diese Maßnahme werden zusätzliche Bruthabitate insbesondere für diejenigen Vogelarten geschaffen, die in Bezug auf von Siedlungen ausgehende Störungen (wie z.B. Hauskatzen) empfindlich sind.

Auswirkungen auf die Artengruppen Reptilien und Amphibien sowie auf weitere streng geschützte Arten entstehen nicht, da diese im Wirkungsbereich der Planung nicht vorkommen.

Zur Ermittlung welche planungsrelevanten Artengruppen/Arten im Gebiet vorkommen können, wurde zunächst unter Zuhilfenahme des Zielartenkonzepts und der Daten zur Biotopkartierung des Landes Baden-Württemberg geprüft, ob geeignete nutzbare Lebensräume oder Strukturen vorkommen. Schutzgebiete und geschützte Biotope sind von der Planung ebenso nicht betroffen wie wichtige Potentialflächen im Biotopverbund.

Umweltprüfung und Umweltbericht:

Vom Büro 365° freiraum + umwelt wurde die Umweltprüfung und der Umweltbericht vom 07.06.2024 erstellt.

Durch den Bebauungsplan werden am südlichen Stadtrand von Aulendorf ein Sonstiges Sondergebiet „Ärztelhaus - Wohnen“ sowie ein Urbanes Gebiet ausgewiesen. Die Planung dient zum einen dem Neubau des dringend erforderlichen Ärztehauses sowie weiterer Anlagen, die sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienen. Im Anschluss hieran sollen auch weitere gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (z.B. Büro- und Geschäftsgebäude, Gastronomie, Beherbergungsbetriebe) ermöglicht werden. Im südlichen Anschluss ist eine wohnliche Nutzung vorgesehen, die zum einen den allgemeinen Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung decken, zum anderen aber auch dem betreuten Wohnen und weiteren Wohnformen dienen soll. Die Planung ist erforderlich, weil das bestehende Ärztehaus am Schloss dringenden Erweiterungsbedarf hat, der am bisherigen Standort nicht umgesetzt werden kann. Die weiteren geplanten Nutzungen (u.a. betreutes Wohnen, soziale/medizinische Einrichtungen) ermöglichen im Plangebiet die Entstehung eines Quartiers, in dem insbesondere ältere Menschen fußläufig den Großteil ihrer Wege erledigen können.

Das Plangebiet liegt südlich der Straße „Auf der Steige“ und östlich des Steinenbacher Wegs und wird derzeit als Acker genutzt. Entlang der Straße im Norden befindet sich eine Reihe aus acht größeren Laubbäumen. Das Gelände fällt nach Südosten hin ab. Die vorhandenen Böden sind von durchschnittlicher Fruchtbarkeit und haben eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Der Acker ist für die Tierwelt von geringer Bedeutung; die Baumreihe im Norden ist jedoch naturschutzfachlich hochwertig, da hier zum einen für mehrere freibrütende Vogelarten Brutverdacht besteht, zum anderen Fledermäuse die Baumreihe als Leitstruktur sowie zur Jagd nutzen. Dem Gebiet kommt derzeit insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu.

Das Gebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die Festsetzungen des Bebauungsplans dieser Darstellung widersprechen, wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zu Schutzgebieten für Natur und Landschaft; auch gesetzlich geschützte Biotope sind nicht von der Planung betroffen.

Für den Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht systematisch zusammengestellt und bewertet.

Es wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Wesentliche dauerhafte Beeinträchtigungen entstehen für die Schutzgüter Boden und Wasser durch die Neuversiegelung bisher offener Bodenflächen in einer Größenordnung von rund 1,16 ha sowie für das Schutzgut Arten und Lebensräume durch das Heranrücken von (Wohn-)Bebauung an Bruthabitate von Vögeln (Streuobstwiese im Südosten) und die Beeinträchtigung der Baumreihe als potenzielles Vogelbruthabitat sowie als Jagdhabitat und Leitstruktur für Fledermäuse (einer von acht Großbäumen entfällt; Neupflanzungen erhalten erst in etlichen Jahren denselben Wert; ggf. Störungen durch südseitige neue Bebauung/Beleuchtung). Für die anderen Schutzgüter sind mit der Umsetzung der Planung langfristig keine oder nur geringe Umweltbelastungen verbunden.

Durch den Bebauungsplan wird im nördlichen Teil ein Sonstiges Sondergebiet „Ärztelhaus - Wohnen“ sowie im

zentralen und südlichen Teil ein Urbanes Gebiet ausgewiesen. Für das Sondergebiet sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und maximale Gebäudehöhen von 582,5m ü.NN im Osten sowie 585m ü.NN im Westen (entspricht etwa 12-14m absolut) bei maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich in einem kleinen, zentral am Sondergebiet gelegenen Teil des Urbanen Gebiets an diesen Vorgaben (GRZ 0,8, Gebäudehöhe 582,5 m ü.NN bei drei Vollgeschossen). In den übrigen (flächenmäßig überwiegenden) Teilen des Urbanen Gebiets ist die GRZ mit 0,4 festgesetzt; die maximalen Gebäudehöhen variieren hier von 586m ü.NN (ca. 12m absolut) im Westen bis 582m ü.NN (ca. 11m absolut) im Osten (bei jeweils maximal zwei Vollgeschossen). Umlaufend um die Baugebiete sowie etwas großflächiger im südöstlichen Eck sind private Grünflächen mit Gehölzpflanzungen zur Ortsrandeingrünung vorgesehen. Im Nordosten ist ein Teil dieser Grünflächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung reserviert (Retentionsmulde). Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird für das Sondergebiet und das zentrale Urbane Gebiet als Dachform das Flachdach, für die übrigen Teil des Urbanen Gebiets das Satteldach mit einer Neigung zwischen 18° und 45° in grauer bis schwarzer sowie roter bis brauner, nicht glänzender Farbgebung vorgeschrieben. Wesentliche Minimierungsmaßnahmen sind die Verwendung teilversiegelter Beläge für Stellplätze und Fußwege (Erhaltung eines Teils der Bodenfunktionen), der Verzicht auf schwermetallhaltige Oberflächen bei der Dacheindeckung (Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser), die Installation einer insektenschonenden Außenbeleuchtung sowie die Beschränkung auf lediglich schwach reflektierende Photovoltaikmodule (zur Vermeidung von Schädwirkungen auf nachtaktive bzw. gewässergebundene Insekten), die Erhaltung eines Großteils der wertvollen Baumreihe im Norden, die Festsetzung von Gehölzpflanzungen auf privaten Flächen (zur Ein- und Durchgrünung sowie zur Schaffung von Ersatzlebensräumen), die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für Flachdächer (zum Regenwasserrückhalt, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Förderung der Insektenvielfalt) sowie die Verwendung standortgerechter, heimischer Arten (um eine harmonische Einbindung in die umliegende Landschaft zu erzielen und die heimische Tierwelt zu fördern). Der Flächenbedarf (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) umfasst insgesamt 1,95 ha. Hiervon entfallen 0,39 ha auf das Sonstige Sondergebiet (SO) „Ärztelhaus - Wohnen“, 1,03 ha auf die Urbanen Gebiete (MU), 0,18 ha auf Straßenflächen, 0,02 ha auf Verkehrsbegleitgrün (Stellplätze und Baumstandorte), 0,29 ha auf private sowie 0,04 ha auf öffentliche Grünflächen. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen. Der aktuelle Zustand wurde im Gelände aufgenommen und mit der geplanten Entwicklung verglichen. Der Ausgleichsbedarf beträgt unter Berücksichtigung der innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 92.235 Ökopunkte. Der Ausgleich erfolgt über die Umsetzung einer externen Maßnahme in räumlicher Nähe (Heckenpflanzung) sowie (weit überwiegend) über die Zuordnung von Ökopunkten, die der Projektträger

4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und Freianlagen sind notwendig, damit das gestalterische Einfügen künftiger Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild gesichert werden kann. Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Fassaden und Dächer entsprechen der vorgesehenen Nutzung.

Im Plangebiet orientiert sich die Fassadengestaltung an der umliegenden Bebauung und soll sich in das bestehende Ortsbild einfügen. Daher sind für die Fassadengestaltung grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne unzulässig. Des Weiteren sind für die Außenwände der Gebäude schwarze/dunkelbraune und grelle Farben und dauerhaft reflektierende Materialien unzulässig.

Die zulässigen Farben für die Dacheindeckung ermöglichen sowohl die bestandstypischen grauen Eindeckungen wie auch die ortstypischen rötlichen Dachziegel. Die Einschränkungen bzgl. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sollen die Dachlandschaft beruhigen und so ein Einfügen in die ländliche Baustruktur ermöglichen. Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie sind mittlerweile ein üblicher Bestandteil der

Architektur. Sie sollen sich einfügen in ein städtebauliches Gesamtbild und nicht aufdringlich wirken. Die festgesetzte Regelung zur Integration der Anlagen in die Dachfläche soll eine negative Fernwirkung vermeiden. Werbeanlagen sind in ihrer Größe begrenzt und dürfen nur so beleuchtet werden, dass es nicht zu Beeinträchtigungen des Verkehrs bzw. der angrenzenden Anlieger kommt. Die Vorschrift dient auch dazu, negative Auswirkungen zu großer bzw. zu auffällig beleuchteter Werbeanlagen auf das Ortsbild zu vermeiden. Die Nutzungseinschränkung beleuchteter Werbeanlagen dient der Minderung der Störung der Anwohnerschaft, außer wenn die Beleuchtung zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit oder zur Abwehr anderer Gefahren erforderlich ist und nicht kurzfristig durch andere Maßnahmen ersetzt werden kann.

Die Regelungen zur Gestaltung un bebauter Flächen dienen ebenfalls dem Erhalt des regionaltypischen Orts- und Landschaftsbildes. Die Anlegung der nicht überbauten Flächen als Grünflächen und deren Bepflanzung ist gemäß § 9 (1) LBO obligatorisch. Die Reduzierung der Eingriffe in den natürlichen Geländeverlauf trägt zudem dem Gebot zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung. Die Begrenzung der Höhe sowie die Art der Einfriedungen (nur Zäune und freiwachsende Hecken) dienen ebenso dem Erhalt des Ortsbildes.

Gegenüber der Landesbauordnung Baden-Württemberg wurde der Stellplatzschlüssel auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit über 40 m² Wohnfläche angehoben. Dies ist notwendig, da der Mobilisierungsgrad aufgrund der Lage der Infrastruktur und der Arbeitsplätze erfahrungsgemäß entsprechend hoch ist. Im ländlich strukturierten Raum gibt es nur ein begrenztes Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln. Mehrpersonenhaushalte sind häufig mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Darüber hinaus werden Stellplätze für Besucher und für Kunden benötigt. Grundsätzlich sind alle erforderlichen Stellplätze auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum stehen nur sehr begrenzt zur Verfügung.