Bekanntmachung

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats

Die nächste öffentliche Sitzung des Gemeinderates findet am Dienstag, 11. April 2017, um 20:00 Uhr, im Bürgersaal des Rathauses in Öhningen statt.

Tagesordnung:

01. Fragemöglichkeit der Bürger
02. Bebauungsplan „Binderwies" in Wangen
    Abwägung zu den Ergebnissen aus der Offenlage
03. Verschiedenes, Wünsche und Anregungen
04. Fragen und Anregungen der Bürger

Öhningen, den 07.04.2017
gez. Schmid, Bürgermeister

Die vorstehende Veröffentlichung wurde durch Aushang an der Bekanntmachungstafel des Rathauses am 07.04.2017 bekannt gemacht.
Die Sitzungsunterlagen stehen auf der Homepage der Gemeinde unter www.oehningen.de zur Verfügung.

Sitzungsvorlage

Sitzung Gemeinderat (öffentlich) vom 11.04.2017

Sachgebiet: Bebauungspläne	AZ: 621.4; 022.32; 022.31	SB: Hirt, Uwe

Betreff: **Tagesordnungspunkt 02: Bebauungsplan "Binderwies" in Wangen Abwägung zu den Ergebnissen aus der Offenlage**

Anlagen: 4	Behandelt in den Sitzungen vom: mehrfach

In der letzten Sitzung des Gemeinderates hatte der Gemeinderat mehrheitlich beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Binderwies" in Wangen zum Abschluss zu bringen. Wie bereits dargelegt, läuft die Veränderungssperre am 27.06.2017 aus. Sofern sich im Rahmen der nunmehr stattfindenden Abwägung über die Ergebnisse der Offenlage Änderungen am Entwurf ergeben muss eine weitere Offenlage durchgeführt werden. Auf die sehr große Anzahl von Anregungen wurde bereits verwiesen. Nach Sichtung des Abwägungsmaterials geht die Verwaltung und der Planer von der Notwendigkeit einer erneuten Offenlage aus.

Als Anlage 1wurde der zeichnerische Teil des offengelegten Planes nochmals beigefügt, damit die Räte sich nochmals über den bisherigen Stand orientieren können.

Als Anlage 2 wird die Zusammenfassung/Aufstellung der eingegangenen Anregungen und Bedenken mit den entsprechenden Vorschlägen der Verwaltung und des Planers vorgelegt. Über die dortigen Punkte ist jeweils einzeln Beschluss zu fassen. Herr Architekt Böhler wird die einzelnen Punkte darlegen und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

In Anlage 3 findet sich das gesamte Abwägungsmaterial in Kopie.

In Anlage 4 ist eine Fassung des gesamten Bebauungsplans wie er in eine erneute Offenlage gehen würde, wenn die Vorschläge der Verwaltung zu den jeweiligen Punkten zum Abwägungsbeschluss erhoben werden.

Sofern der Rat den Abwägungsvorschlägen folgt und die erneute Offenlage beschlossen wird, ergäbe sich als möglicher zeitlicher Ablauf:

13.04.2017 Veröffentlichung des Beschlusses zur erneuten Offenlage
24.04.2017 Beginn der 2. Offenlage
25.05.2017 Ende der 2. Offenlage

26.05.2017 Zusammenstellung der Ergebnisse 2. Offenlage
29.05.-05.06. Auswertung der Ergebnisse der 2. Offenlage (Planer)
06.06.-09.06. Aufbereitung zur Sitzung (Planer/Verwaltung)

Die Abwägungsentscheidungen über die Ergebnisse der 2. Offenlage und der nachfolgende Satzungsbeschluss wären dann zwar im Rahmen der regulären Gemeinderatssitzung 27.06.2017 möglich – Der Bebauungsplan würde dann jedoch frühestens am 01.06. in Kraft treten, somit mindestens 5 Tage nachdem die Veränderungssperre ausgelaufen ist.
Alternativ könnte im Rahmen einer am 20.06. stattfindenden (zusätzlichen oder verlegten) Sitzung ein frühestmögliches Inkrafttreten am 24.06. ermöglicht werden. Jedoch birgt auch diese Lösung eine gewisse Rechtsunsicherheit.

Bei einer Sitzung am 13.06. hingegen wäre die höchstmögliche Rechtssicherheit gewahrt, da die Veröffentlichung des Bebauungsplanes mehr als eine Woche vor dem Ende der Veränderungssperre an der Anschlagtafel aushängen könnte. Hierzu müssten die verwaltungsinternen Schritte in einem sehr kleinen Zeitfenster erfolgen, da die Sitzungsvorlage bereits am 05.06. an die Räte verschickt werden müssen.

Ob dies gelingen kann, hängt jedoch zu einem erheblichen Teil davon ab, welchen Auswertungsaufwand die Ergebnisse der 2. Offenlage mit sich bringen. Verwaltung und Planer wären generell bereit, das Möglichste zu tun, diesen Termin zu halten.

Beschlussvorschlag: 1. Der Gemeinderat trifft die Abwägungsentscheidungen gem. Sitzungsdrucksache (Anlage: 2) jeweils einzeln. Das beigefügte Abwägungsmaterial wird zur Kenntnis genommen.
2. Auf der Grundlage der obigen Einzelentscheidungen wird der Entwurf geändert. Die geänderte Fassung ist in Anlage 4 beigefügt.
3. Mit dem geänderten Entwurf gemäß Anlage 4 wird die 2. Offenlage durchgeführt.
4. Die 2. Offenlage wird am 13.04. bekanntgemacht. Der Offenlagezeitraum beginnt am 24.04. und endet am 25.05.2017.
5. Über die Ergebnisse der 2. Offenlage und den Satzungsbeschluss soll frühestmöglich beraten und beschlossen werden. Ggf. ist eine Sondersitzung zu terminieren.

Raum für Notizen:

Beschluss: ☐ **genehmigt/Einvernehmen erteilt** ☐ **vertagt auf**

☐ **abgelehnt**

☐ Protokoll / ☐ Anmerkungen zum Beschluss (z. B. Einschränkungen/Auflagen):

Anlage 1

Rechtsplan 1|500

Flächenbilanz

Bruttobauland	ca.	12,928 m²	100 %
Nettobauland	ca.	10,259 m²	79 %
überbaubare Fläche	ca.	2,549 m²	19,5 %
nicht überbaubare Fläche	ca.	7,710 m²	59,5 %
Strassenverkehrsflächen	ca.	936 m²	7 %
private Grünfläche	ca.	1,732 m²	14 %

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß

a) Der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB vom Gemeinderat am 13.06.2014 beschlossen und
b) am 27.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis zum .....

3. Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am ..... den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

4. Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Rathaus von Öhningen, Klosterplatz 1, öffentlich ausgelegen.

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (1) BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

6. Ausfertigung

Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Öhningen, den .....

Andreas Schmid, Bürgermeister

7. Öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich, öffentlich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft.

Öhningen, den .....

Andreas Schmid, Bürgermeister

Planzeichen Hinweise

Planzeichen Hinweise

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung bis zur Mitte von bzw. Zweckbestimmung freizuhalten sind, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Artenschutz Landesbauland LRV

Vogelschutzgebiet (Dirten- und Kartenzeichen der LUBW)

FFH Gebiet (Fauna, Flora, Habitat) (Dirten- und Kartenzeichen der LUBW)

Biotop Oberflächenbeschaffung (Dirten- und Kartenzeichen der LUBW)

Flächenbasis Schutzzone II Bodenschutzplan 1984 Teil I Teil II Nr. 1 3 2

Private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB hier Zweckbestimmung Pufferzone zum Bodenschutz als Gliederung zur Sanierung des Orts- und Landschaftsbildes mit Bäumen und Sträuchern

Baumbestand

Baumbestand wegfallend

Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO

An der baulichen Nutzung Mischgebiet, gem. § 6 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, gem. § 9 (7) BauGB

Bauplatz gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 12 14 und (6) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung a. B. gem. § 1 Abs. 4, § 10 Abs. 5 BauNVO

Bezugshöhe nach § 7 (5) BauNVO

Stall- und Garagenbäume gem. § 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Landschaftsbauliche Gestaltung, Bepflanzung von Wasser und Landschaft, gem. § 9 (1) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB

Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

Hochwasserspiegel gegen im Bodenseen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

Bezugshöhe m.ü. NN, für Bemessung der Wand- und Firsthöhe

Überflutungsfläche mit Leitung

WA
gem. § 4 BauNVO
Wh = ...
Gh = ...
TH = ...
DN ...
GRZ = ...
GR max. = ...
Z = I
Bauweise gem. §3(2) BauNVO
E

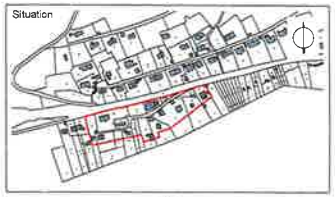
Führsteine der Nutzungsschablone, beispielhaft Mitte der zulässigen östlichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

GRZ = maximal zulässige Grundflächenzahl
Wh = max. zulässige Wandhöhe = ... m
Gh = max. zulässige Gebäudehöhe = ... m
DN = Dachneigung von ... bis ... Grad zulässig
Z = Zahl der Vollgeschosse

Bezugshöhe = Bezugshöhe in m.ü.NN bei WA ...

Situation



Planstand Masstab 1:500

Format	Datum	Planverfasser
1189x594	25.11.2015	[illegible]
1189x594	15.01.2016	[illegible]
1189x594	20.01.2016	[illegible]

Auftraggeber

Gemeinde Öhningen
Klosterplatz 1
78337 Öhningen

Planungsort

Ortsteil Wangen
Gemarkung Wangen
Gemeinde Öhningen

Projekt

Gemeinde Öhningen |
Bebauungsplan 'Binderwies'

70214 1.10 20.01.2016

Vorentwurf
Rechtsplan
Verfahrensstand
Offenlage gem. §3(2) BauGB
Benachrichtigung der Behörden
gem. §3(2) BauGB
Ausfertigung für Beratung im Gemeinderat

B&B GmbH
Architekten & Ingenieure
Lohnerhofstraße 9 · 78467 Konstanz
Telefon +49 7531 9607-0
Telefax +49 7531 9607-10
mail@b-architekten.com
www.b-architekten.com

Anlage 4

B&B GmbH
Architekten & Ingenieure

Textteil Entwurf

70214/3013

Gemeinde Öhningen | Ortsteil Wangen

Bebauungsplan „Binderwies“

Verfahrensstand

Offenlage abgeschlossen

Abwägung der Stellungnahmen

Beschluss zur 2.Offenlage

Stand 03.04.2017

Inhaltsverzeichnis

I. **Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen**

II. **Hinweise**

III. **Satzung über örtliche Bauvorschriften**

IV. **Begründung**

1.0 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

2.0 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

3.0 Städtebauliche Konzeption, Entscheidungsfindung für die Gemeinde

4.0 Rechtliche Rahmenbedingungen

5.0 Städtebauliche Rahmenbedingungen

6.0 Ziele und Zwecke der Planung

7.0 Verfahren

8.0 Bebauungsplanung, Allgemeines

9.0 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

10.0 Erschließung

11.0 Ver- und Entsorgung

12.0 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

13.0 Altlasten

14.0 Darstellung der Umweltbelange

15.0 Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte

16.0 Städtebauliche Daten

17.0 Kosten der Erschließung

18.0 Abwägung der Belange

Gemeinde Öhningen | Ortsteil Wangen

Bebauungsplan „Binderwies“

Entwurf

I. Satzung

über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die planungsrechtlichen Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 Nr. 1 G vom 11.6.2013 | 1548.

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G v.11.06.2013 | 1548.

3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).

4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I. S. 58).

5. Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55).

Der Gemeinderat der Gemeinde Öhningen hat am 00.00.2017 die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan „Binderwies“ gemäß §10(1) BauGB- als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan vom 03.04.2017 maßgebend.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 **Allgemeines Wohngebiet –WA**- gem. 4 BauNVO i.V. §1(6), §1(10) BauNVO

Ausnahmen:

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Bestandsfestsetzung:

Die im Bebauungsplan mit **"B"** bezeichneten baulichen Anlagen auf Grundstück Flurstück Nr. 2369 sind im rechtmäßigen Bestand geschützt. Gemäß § 1 (10 BauNVO ist festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Es sind nur geringfügige und gebietsverträgliche Nutzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die vorhandene Wand- und Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.

2.0 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

Für das Allgemeine Wohngebiet -WA- ist festgesetzt:

- Grundfläche -GR-

3.0 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Bezugspunkt:

Bezugspunkt -Bh- für die Bemessung der Wand- und Gebäudehöhe ist die in den jeweiligen Baufenstern eingetragene und auf Normal Null -NN- bezogene Höhe. Abweichungen nach oben und nach unten von maximal 25 cm können ausnahmsweise zugelassen werden.

3.1 Wandhöhen -Wh-:

Die maximalen Wandhöhen sind im Bebauungsplan eingetragen.

Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attika.

3.2 Gebäudehöhen -Gh-:

Die maximalen Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan eingetragen.

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt bis zur Oberkante des Gebäudes. (First/Attika)

4.0 Grundfläche gem. § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundfläche GR beträgt maximal 140m2 je Baufenster.

Für das Grundstück Flst. Nr. 2369 -Schank- und Speisewirtschaft- beträgt die höchstzulässige Grundfläche -GR- maximal 250m2. (Bestandschutz).

Die höchstzulässige Grundfläche ist im Bebauungsplan in den jeweiligen Nutzungsschablonen bzw. den jeweiligen Baufenstern eingetragen.

4.1 Festsetzung der Grundfläche in Verbindung mit §9(2)BauGB

Für das Grundstück Flst. Nr. 2376 gilt folgende Regelung:

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die höchstzulässige Grundfläche -140m2- nur in Verbindung mit dem vollständigen Rückbau des mit „B1" gekennzeichneten Gebäudes und der dazugehörigen baulichen Anlagen zulässig. Wird der Rückbau nicht vorgenommen, kann nur die rechnerische Differenz zwischen der festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche -140m2- und der vorhanden Grundfläche beansprucht werden, jedoch nur innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.

5.0 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Zulässig ist die offene Bauweise. Die Gebäude können gemäß Planzeichnung als Einzelhäuser unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes errichtet werden.

6.0 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstückflächen sind im Plan durch Baugrenzen (Baufenster) festgesetzt.

7.0 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den im Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig. Rechtmäßig vorhandene Nebenanlagen genießen Bestandschutz.

Innerhalb der Anbauverbotszone entlang der Landesstraße L192 sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Rechtmäßig vorhandene Nebenanlagen haben Bestandschutz.

8.0 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auf den überbaubaren und den dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.
Innerhalb der Anbauverbotszone entlang der Landesstraße L192 ist die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Stellplätze nicht zulässig.
Rechtmäßig derartig vorhandene Anlagen haben Bestandschutz.

9.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen gem. § 9(1) 25a BauGB

Bei Errichtung von Hauptgebäuden ist je angefangene 200m2 Grundstücksfläche grundsätzlich ein Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen. Es sind die in der Pflanzenliste genannten, für den jeweiligen Standort bestimmen Bäume zu pflanzen. Die Pflanzenliste ist Bestandteil des Umweltberichts.

10.0 Grünflächen gem. § 9(1) Ziff. 15 BauGB

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen festgelegt. Die Flächen sind der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen vorbehalten. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen ist unzulässig. Zufahrten und Zufahrten zu vorhandenen baulichen Anlagen und Gebäuden sind zulässig. Rechtmäßig vorhandene Nebenanlagen haben Bestandschutz.

11.0 Erhalt von Bäumen gem. § 9 (1) Nr.25 und (6) BauGB

Der vorhandene Baumbestand außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist in seinem Bestand zu schützen und zu unterhalten.

12.0 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft gem. § 9(1) 20 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind folgende Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt:

12.1 M 1 -Baumpflanzungen als Ersatz für abgängige Bäume sind als Laubbäume gem. Pflanzenauswahlliste als Bäume 1.Ordnung vorzunehmen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in angemessenem Zeitraum gleichwertig zu ersetzen.

12.2 M 2 –bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind bei der Anlage der Gartenflächen gebietsheimische Pflanzenarten (Bäume/Sträucher) zu verwenden.

12.3 M 3 –Innerhalb der privaten Grünfläche sind bei der Anlage von Gartenflächen gebietsheimische Pflanzenarten (Bäume/Sträucher) zu verwenden.

12.4 M 4 – bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind vorhandene Bäume durch fach- und sachgerechte Baumschutzmaßnahmen zu schützen und im Bestand zu erhalten.

12.5 M 5 – die zum Erhalt bestimmten Gehölze, die im Zuge von Bautätigkeiten nicht gehalten werden können, sind in Art und Anzahl als Bäume 1.Ordnung, als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm zu ersetzen.

12.6 M 6 –Belagsflächen von Zufahrten, Gehwegen und Stellplätzen sind mit sickerfähigem Materialien auszuführen. Es sind wassergebundene Decken, Rasenpflaster oder Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster oder Pflaster mit Sickerfugen zulässig.

12.7 M 7 – Dachflächen bis 15° Neigung von untergeordneten Bauten sind als Flächen mit extensiver Dachbegrünung auszuführen.

12.8 M 8 – bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind entlang der Landesstraße je Baugrundstück zwei Baumpflanzungen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen vorzunehmen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in angemessenem Zeitraum gleichwertig zu ersetzen.

13.0 Flächen mit Geh- und Leitungsrechte gem. § 9(1) 21 BauGB

Die Flächen für die Zuordnung von Geh- und Leitungsrechten sind im Plan durch Planzeichen festgesetzt.

§ 3 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans nach § 10(3) BauGB in Kraft.

Hinweis für die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 4 GemO:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Öhningen geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausgefertigt, ...

Gemeinde Öhningen

gez. Andreas Schmid, Bürgermeister

II. Hinweise

1.0 Bodenfunde

Aus dem Bebauungsplangebiet sind keine Archäologischen Fundstellen oder Funde bekannt, allerdings liegen Teile des Bebauungsplanareals unterhalb der 400m Höhenlinie und damit in einem ehemals vom Bodensee eingenommenen Bereichs.

Bei Baumaßnahmen auf diesen Parzellen im ufernahen Bereich können bisher unbekannte Fundstellen und Funde (Feuchtbodensiedlungen, Pfahlbauten, Schiffswracks, alte Seeuferlinien) zutage treten und sind nicht generell auszuschließen. Da die archäologische Situation momentan nicht genauer eingeschätzt werden kann, ist eine facharchäologische Überwachung etwaiger Baugrunduntersuchungen und geologischer Schürfe notwendig. der Beginn solcher Arbeiten ist mindestens 14 Tage vorher dem Landesamt für Denkmalpflege, Dienstsitz Hemmenhofen (Fischersteig 9 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Tel. 07735/93777-0) schriftlich mitzuteilen.

Sollten Pfahlbauten, Kulturschichten (Pfähle, torfartige Schichten) oder Schiffwracks angetroffen werden, ist eine angemessene Frist (ggf. mehrere Monate) zu deren Bergung und Dokumentation einzuräumen. Die Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Werden archäologische Fundstellen entdeckt, -dies gilt auch für die übrigen Grundstücke im Bebauungsplangebiet-, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen, sowie die Kosten der Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung der Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Für die uferfernen Grundstücke des Bebauungsplangebiets über der 400m Höhenlinie gilt folgender Hinweis:

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG BW) sind während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Tonscherben, Knochen, Hölzer, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, etc.) umgehend dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323; juergen.hald@LRAKN.de) oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und die Zeit zur Fundbergung einzuräumen. Zur Erhöhung der Planungssicherheit werden bei Bauvorhaben frühzeitige archäologische Sondagen empfohlen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

2.0 Herrichten der Geländeoberfläche

Auf die Bestimmungen des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg –NatSchG -wird verwiesen. Demzufolge sind in der Zeit vom 1. März bis zum 30 Oktober eines jeden Jahres Rodungen und Baumfällungen grundsätzlich verboten.

3.0 Vogelfreundliches Bauen

Hierzu wird auf die Ausführungen SVS/BirdLife Schweiz hingewiesen: „Lösungen für ein vogelfreundliches Bauen".

4.0 Verpflichtung für den Ersatz von Gehölzen

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Erhalt bzw. Ersatz von Gehölzen, die im Zuge von Bautätigkeiten nicht gehalten werden können, entsprechende Verpflichtungen zum Vollzug verlangt werden können.

5.0 Kenntnisgabeverfahren

Hierzu wird §51 LBO verwiesen. Demzufolge kann das Kenntnisgabeverfahren angewandt werden, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans in vollem Umfang eingehalten werden.

6.0 Schallschutzmaßnahmen

Es wird empfohlen, für alle Fassadenflächen, welche der Landesstraße L 192 zugeordnet sind, bei der Sanierung von Gebäuden oder bei Neubebauung die Planungsanforderungen nach der Technischen Baubestimmung DIN 4109 *„Schallschutz im Hochbau, Anforderung und Nachweise"* zu beachten und anzuwenden.

Der Straßenbaulastträger ist nicht verpflichtet, Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.

Gemeinde Öhningen | Ortsteil Wangen

Bebauungsplan „Binderwies"

Entwurf

III Satzung

Über die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Rechtsgrundlagen:

1. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

2. Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. S. 343,354)

Der Gemeinderat der Gemeinde Öhningen hat am 00.00.2015 die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Binderwies" als **Satzung** beschlossen.

§1 Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan vom 20.01.2016 maßgebend.

§2 Gestalterische, schallschutztechnische Festsetzungen, Abstandsregelungen

1.0 Dachgestaltung

Zugelassen sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer. Die höchstzulässigen Gebäudehöhen dürfen mit Dachaufbauten nicht überschritten werden. Bezüglich des Aufbaus von Solaranlagen sind Ausnahmen zulässig.

Flachdächer sind mit einer mindestens extensiven Begrünung auszustatten, wenn keine regenerativen Energienutzungsanlagen realisiert werden.

2.0 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze

Zwischen Garagen, überdachten Stellplätzen und angrenzender Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 5,50m (Stauraum) einzuhalten. Bei nicht verkleideten Carports kann der Abstand auf 50cm reduziert werden.
Der Stauraum kann als notwendiger Stellplatz anerkannt werden, wenn Garage und Stauraum einer Nutzungseinheit (Wohneinheit) zugeordnet werden.
Der seitliche Abstand von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,0 m betragen. (ab Grundstücksgrenze)
Die im Bebauungsplan mit **"TGa"** bezeichneten baulichen Anlagen auf den Grundstücken Flurstücke Nr. 752/2 und 752/3 sind in Verbindung mit einer vollständigen Erdüberdeckung einschließlich vollständiger Eingrünung genehmigt. Die vollständige Erdüberdeckung einschließlich vollständiger Eingrünung ist dauerhaft zu erhalten.

3.0 Einfriedungen

Einfriedungen als Mauer, Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind nicht zulässig. Zulässig sind geschnittene und ungeschnittene Hecken, wobei die in der Pflanzenliste aufgeführten Pflanzenarten zu verwenden sind. Ebenfalls zulässig sind Holzlattenzäune. Drahtzäune können zugelassen werden, wenn diese in Hecken integriert oder sonst eingegrünt werden.

Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mindestens 10cm einzuhalten.

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen im Abstand von 50 cm ab Grundstücksgrenze keinerlei Einfriedungen errichtet werden.

4.0 Erdaushub

Erdaushub ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu belassen und durch entsprechende Geländemodellierung an die angrenzenden Grundstücke anzupassen. Überschüssiger oder belasteter Erdaushub ist abzufahren und ordnungsgemäß zu deponieren.

5.0 Versiegelung von Oberflächen

Befestigungen von Fahrbahnen, Stellplätzen und Wege sind in nicht versiegelnder Bauweise auszuführen.

6.0 Begrünung von Dachflächen

Decken bzw. Deckenflächen von nicht überbauten Tiefgaragen bzw. Tiefgaragenflächen sind mit einer intensiven Dachbegrünung und einer ca. 50cm dicken Substratschicht auszuführen. Bestehende Dachbegrünungen sind zu erhalten sind. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° Dachneigung sind vollflächig mindestens mit einer extensiven Begrünung auszustatten.

7.0 Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch bauliche oder Bepflanzungsmaßnahmen so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

8.0 Werbeanlagen

Das Anbringen von Werbeanlagen ist lediglich an der Stätte der Leistung zulässig. Innerhalb der Anbauverbotszone zur Landesstraße 192 sind Werbeanlagen aller Art grundsätzlich nicht zulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf 2,0m nicht überschreiten. An Gebäuden dürfen Werbeanlagen nur innerhalb der Erdgeschosszone angebracht werden. Folgende Werbeanlagen sind unzulässig: -Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, -Werbeanlagen mit wechselnden Bildern, -mobile Werbeanlagen, -Fremdwerbeanlagen.

9.0 Abstand zur Straßenbegrenzungslinie

Mit Nebenanlagen, Stützmauern, Sockeln und baulichen Anlagen im Allgemeinen ist zur Straßenbegrenzungslinie der Straße „Binderwies“ ein Mindestabstand von 0,5m einzuhalten.

§3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gem. § 74 LBO i.V. § 35-37 LBO

Es sind pro Wohneinheit 2.0 Stellplätze herzustellen.
Für jede Wohnung sind entsprechend den Bestimmungen des §35 LBO geeignete, wettergeschützte Stellplätze für Fahrräder herzustellen (notwendige Fahrrad- Stellplätze)

§4 Ausnahmen und Befreiungen

Es gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V. §56 LBO.

§5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10(3) BauGB in Kraft.

Hinweis für die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 4 GemO.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Öhningen geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausgefertigt: .....

Gemeinde Öhningen

gez. Andreas Schmid, Bürgermeister

Gemeinde Öhningen | Ortsteil Wangen

Bebauungsplan „Binderwies"

IV. Begründung Entwurf

1.0 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich auf seine gesamte Länge durch die Landesstrasse L 192 begrenzt. Östlich ist das Grundstück Flurstück Nr. 745/4 Gebiets abgrenzend. Südlich grenzt der Bodensee- Untersee an. Die westliche Gebietsabgrenzung wird durch die Grundstücke Flurstücke Nr. 2389 und 2365/1 gebildet.

Folgende Grundsstücke sind Bestandteil des Plangebiets: Flst. Nr. 2366, 2369, 2384, 2382, 753/Weg, 2369/1, 752, 2380/1, 2378, 2377, 2376, 2373, 752/3, 752/2, 752/4, 749, 748, 747, 745/1 und 745/3.

2.0 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

Bei der jetzigen Besiedelung im Plangebiet handelt es sich um eine aufgelockerte Bebauung, welche direkt an das Bodenseeufer angrenzt. Es sind insgesamt 12 Wohngebäude, ein Gaststättenbetrieb und 6 Garagengebäude vorhanden. Die Ursprünge der heutigen Besiedelung sind in den Nachkriegsjahren entstanden. Über Jahrzehnte war in diesem Bereich keine nennenswerte bauliche Entwicklung zu verzeichnen. Erst in den letzten Jahren hat ein Besiedelungsdruck eingesetzt, welcher nicht zuletzt auch im Zusammenhang mit Grundstücksspekulationen der Erbengeneration zu sehen ist. So ist aktuell die Situation gegeben, dass mehrere Bauvorhaben in Planung sind, bei deren Verwirklichung sich die dortige städtebauliche Entwicklung nachteilig entwickeln könnte. Eine städtebauliche Konzeption ist nicht existent. In jüngster Zeit wurden zwei Wohnhäuser errichtet. Die Beurteilung der Zulässigkeit erfolgte nach § 34 BauGB. Demzufolge ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die ausgeübte Genehmigungspraxis zeigt jedoch auffällige Abweichungen bei der Beurteilung neuerer Überbauungen im Vergleich zum zuvor tatsächlich Vorhandenen. Bei entsprechend fortgesetzter Genehmigungspraxis besteht die Gefahr, dass sich das Gebiet nachteilig verändern wird, was nicht mit der Vorstellung der Gemeinde über eine geordnete städtebauliche Entwicklung vereinbar ist. Der Bebauungsplan soll deshalb lenkend wirken.
Seitens des Landratsamts Konstanz wird das Gebiet, welches zur Überplanung vorgesehen ist schon jetzt als Innenbereich beurteilt. Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands „Höri" mit Genehmigungsdatum vom 12.12.2003 sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Für die Grundstücke Flurstücke Nr. 752, 752/3, 752/2, 752/4, 749 und 748 weist der Flächennutzungsplan öffentliche Grünflächen aus. Diese inselförmige Ausweisung der Grünfläche ist damit erklärbar, weil in diesem Bereich bis heute keine „sichtbare" Bebauung vorhanden ist und die auf den Grundstücken Flst. Nr. 752/3, 752/2 vorhandenen Tiefgaragen nur mit der Maßgabe genehmigt wurden, dass diese vollständig mit Erdreich überdeckt und begrünt werden. Es sollte -aus damaliger Sicht gesehen- keine Verbauung entlang der Landesstraße entstehen. Aus heutiger Sicht sind die Flächen dem Innenbereich zuzuordnen und sollen, soweit nicht schon bebaut (Tiefgaragen) teilweise einer Bebauung zugeführt werden.
Die Flächen östlich der Gebietsgrenze des Bebauungsplanes sind eindeutig dem Außenbereich zuzuordnen. Hier sieht auch der Flächennutzungsplan keine bauliche Entwicklung vor.

3.0 Städtebauliche Konzeption

Um die städtebauliche Entwicklung des Gebiets für die weitere Zukunft bestimmen zu können, wurden mehrere Planungsvarianten erörtert. Der Gemeinderat hat sich nach Abwägung aller Vor- und Nachteile für eine maßvolle bzw. zurückhaltende Überbauung bzw. Nachverdichtung entschieden und beschlossen, im Plangebiet lediglich sieben weitere Wohngebäude zuzulassen. Damit soll der städtebaulichen Zielsetzung zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes, der Schonung der sensiblen Uferlandschaft mit der schützenswerten Flora und Fauna Rechnung getragen werden, die Bebauungsplanung so auszulegen, dass im Plangebiet lediglich die gegebenen Baulücken gefüllt werden, um eine nicht gewollte nutzungsmaximierte Nachverdichtung zu vermeiden. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, die bisherige Uferlandschaft weitestgehend im jetzigen Bestand zu erhalten. Dies soll Zielsetzung der Bebauungsplanung sein.

Die zulässige Grundfläche je Baufenster und Baugrundstück soll in Anlehnung an die in jüngster Zeit entstandenen Neubauten maximal 140m2 betragen. Bei sehr kleinen Grundstücken ist die Grundfläche entsprechend reduziert. Bei Grundstücken, die bereits bebaut sind, jedoch die zulässige Grundfläche nicht ausgeschöpft ist, kann die maximale Grundfläche von 140m2 ausgenutzt werden. Mit der Festsetzung einer für alle Grundstücke gleichermaßen gedeckelten Grundfläche soll insgesamt erreicht werden, dass unabhängig von den jeweiligen Grundstücksgrößen im Hinblick auf den jetzigen Baubestand eine ausgewogene Nachverdichtung bezüglich der Baumassen ermöglicht wird.

Entlang der südlichen Gebietsgrenze ist ein mehr oder weniger durchgängiger, streifenförmiger Grünkorridor geplant, welcher als Gliederung zum Erhalt und der Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbilds, insbesondere der ausgeprägten Uferlandschaft dienen soll. Des Weiteren soll der Grünkorridor als Pufferzone zum angrenzenden FFH- und Vogelschutzgebiet abschirmend wirken.

4.0 Rechtliche Rahmenbedingungen

Im Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan des Gemeindeverwaltungsverbands Höri mit Genehmigungsdatum vom 12.12.2003 sind die zur Überplanung anstehenden Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Gemäß § 8(2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Nördlich grenzt das Plangebiet an die Landesstraße L192. Gemäß Straßengesetz ist hier eine beidseitige Anbauverbotszone von 20m zu beachten. Für die Abstandregelung (Anbauverbot) entlang der Landesstraße, nach § 22 StrG v. BW, ist der Straßenbaulastträger (RP Freiburg, Neubauleitung Singen) zuständig.

Südlich ist entlang des Bodenseeufers sowohl ein Vogelschutzgebiet als auch ein FFH-Gebiet (Flora, Fauna, Habitat) ausgewiesen. Hierzu wird auf den Daten- und Kartendienst der LUBW (Landesanstalt für Umwelt) verwiesen. Des Weiteren sind hier umfangreiche Biotope kartiert.

Der Uferbereich liegt in der Flachwasserschutzzone II; auf den Bodenseeuferplan 1984 Teil-1 Text, Nr. 1.3.2 wird verwiesen.

5.0 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Umfeld des Bebauungsplangebiets „Binderwies" ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Nördlich der Landesstraße L 192 befindet sich ein reines Wohngebiet -WR-. (Bebauungsplan Wangen-West) Östlich des Plangebiets schließt sich bis zum Ortseingang von Wangen ein durchgängiger Grünzug an, welcher im Süden durch das Ufer des Bodensees und im Norden durch die Landesstraße L192 begrenzt ist. Hier sind auf den jeweiligen Grundstücken vereinzelt kleinere Bade- und Wochenendhäuser vorhanden; die Grundstücke hier dienen überwiegend der Freizeitnutzung.
Südlich des Plangebiets tangiert auf seine gesamte Länge das Ufer des Bodensees (Untersee). Die Uferbereiche befinden sich durchweg in privater Hand. Öffentliche Zugänge zum Seeufer sind nicht vorhanden, ebenso wenig ein Uferweg für die Öffentlichkeit.

6.0 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Bebauungsplanung soll lediglich eine zurückhaltende Nachverdichtung bzw. Baulückenfüllung im Rahmen der Wohnnutzung sichergestellt werden, die insbesondere auf die sensible Uferlandschaft mit den das Landschaftsbild prägenden groß dimensionierten Grünstrukturen Rücksicht nimmt. Südlich schließt auf die gesamte Länge des Plangebiets das Bodenseeufer des Untersees an. Der Uferbereich ist ausgewiesen als Vogelschutzgebiet, FFH- Gebiet, Biotop- Offenlandkartierungsgebiet und gem. Bodenseeuferplan 1984 Flachwasserschutzzone II. Städtebauliche Zielsetzung ist es, mit der Bebauungsplanung auf die bedeutsamen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen.

Der vorhandene Gaststättenbetrieb soll im Rahmen der vorhandenen Nutzung Bestandsschutz (Fremdkörperfestsetzung gem. §1(10) BauNVO) erhalten, jedoch nur mit begrenzter Entwicklungsmöglichkeit. Dies wird damit begründet, dass der Betrieb schon in seiner jetzigen Form nicht nur der Versorgung des Gebiets dient, sondern einen überörtlichen Einzugsbereich abdeckt.

7.0 Verfahren

Es ist beabsichtigt das Bebauungsplanverfahren zweistufig durchzuführen, d.h. nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs. (§ 2-4 BauGB) Demzufolge wird der öffentlichen Auslegung nach §3(2) BauGB das frühzeitige Anhörungsverfahren vorgeschaltet.

8.0 Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan setzt auf Grund der Vorprägung und der Umgebungsbebauung ein Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO fest. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. Für bisher nicht bebaute, jedoch nach jetziger Rechtsauffassung bebaubare Grundstücke -Baulücken- sieht der Bebauungsplan eine moderate Nachverdichtungsmöglichkeit vor, die sich wiederum -sofern möglich- am Bestand orientiert soll. Die Baulückenfüllung ist wie folgt begründet:

- auf Grundstück Flurstück Nr. 2366 ist ein zusätzliches Baufenster für die Überbauung eines Einzelgebäudes mit einer Grundfläche von maximal 85m2 festgesetzt. Dadurch wird die Baulücke zwischen der Bebauung auf Grundstück Flst. Nr. 2365/1 und 2369 geschlossen. Das vorhandene Ferienhaus im südlichen Bereich des Grundstücks genießt Bestandschutz, ein Baurecht darüber hinaus soll jedoch nicht mehr eingeräumt werden. Die Baulückenschließung mit voller Ausschöpfung der zulässigen Grundfläche von 140m2 soll jedoch nur dann möglich sein, wenn im Gegenzug die Beseitigung des Bestandsgebäudes erfolgt. Andernfalls kann für die mögliche Baulückenschließung nur die Differenz zwischen vorhandener Grundfläche und der höchst zulässigen Grundfläche in Anspruch genommen werden. Festgesetzt ist für die bislang bebaute Fläche eine private Grünfläche, welche im Verbund mit weiteren privaten Grünflächen als Pufferzone bzw. Grünkorridor zwischen Uferbereich und der daran angrenzenden Besiedelungsfläche langfristig für den Erhalt und die Entwicklung von Natur und Landschaft dienen soll. In privaten Grünflächen soll die Errichtung von Gebäuden aller Art und baulichen Anlagen grundsätzlich nicht zulässig sein.

- auf Grundstück Flurstück Nr. 2382 ist ein grenzübergreifendes Baufenster für die Überbauung eines Einzelgebäudes mit einer Grundfläche von maximal 100m2 festgesetzt. Da Grundstück ist bisher nicht bebaut. Die Baulücke zwischen der Bebauung auf Grundstück Flst. Nr. 2384 und 2380/1 wird damit geschlossen. Die vorhandene Grundstücksgröße lässt hier eine größere Bebauung nicht zu. Die festgesetzte private Grünfläche dient als Teil des geplanten Grünkorridors entlang des Bodenseeufers.

- auf den Grundstücken Flurstück Nr. 2377 und 2378 ist grenzüberschreitend ein Baufenster für die Überbauung eines Einzelgebäudes mit einer Grundfläche von maximal 140m2 festgesetzt. Hier soll ebenfalls zusammen mit dem Grundstück Flst. Nr. 2376 eine Baulückenfüllung erfolgen. Es soll auch hier eine Grundfläche von maximal 140m2 zulässig sein. Die festgesetzte Grünfläche dient den vorgenannten städtebaulichen Zielen.

- auf Grundstück Flurstück Nr. 2376 ist ein Baufenster für die Überbauung eines Einzelgebäudes mit einer Grundfläche von maximal 140m2 als Baulückenfüllung und als Ersatz für das im Uferbereich befindliche Wohngebäude geplant, für welches aufgrund der prekären Lage im Uferbereich kein Baurecht mehr eingeräumt werden soll. Die Baulückenschließung mit voller Ausschöpfung der zulässigen Grundfläche von 140m2 soll jedoch nur dann möglich sein, wenn im Gegenzug die Beseitigung des Bestandsgebäudes erfolgt. Andernfalls kann für die mögliche Baulückenschließung nur die Differenz zwischen vorhandener Grundfläche und der höchst zulässigen Grundfläche in Anspruch genommen werden. Die festgesetzte Grünfläche dient auch hier als Pufferzone zum Bodenseeufer zum Erhalt und die Entwicklung von Natur und Landschaft.

- auf Grundstück Flurstück Nr. 745/1 ist ein Baufenster für die Überbauung eines Einzelgebäudes mit einer Grundfläche von maximal 140m2 als Baulückenfüllung und als möglichen Ersatz für das vorhandene Wochenendhaus geplant. Das auf dem Grundstück vorhandene Bootshaus kann in eine mögliche neue Überbauung einbezogen werden. Die zulässige Grundfläche von 140m2 bezieht sich auf die Hauptnutzung. (Wohngebäude) Die Grundflächen von Nebenanlagen richten sich nach den gesetzlichen Regelungen. Die festgesetzte Grünfläche dient auch hier als Fortsetzung der geplanten Pufferzone bzw. des Grünkorridors parallel zum Bodenseeufer. Rechtmäßig vorhandene Gebäude und bauliche Anlagen haben grundsätzlich Bestandschutz.

- auf den Grundstücken Flurstück Nr. 752 und 2369/Teil ist jeweils ein Baufenster für die Überbauung je eines Einzelgebäudes mit je einer Grundfläche von maximal 140m2 festgesetzt. Die Grundstücke bzw. Grundstücksteile sind bisher nicht bebaut. Baurechtlich wird der Bereich zwischen der Bebauung auf Grundstück Flst. Nr. 2369 (Gasthaus) und 752/3 (Tiefgarage) schon jetzt als Baulücke beurteilt. Eine Zufahrt von der Landesstraße L 192 aus ist nicht zugelassen. Die seitens der Behörden festgelegte Anbauverbotszone beträgt 10,50m ab Straßenbegrenzungslinie. Demzufolge erfolgt die Anordnung des Baufensters.

Der Gaststättenbetrieb auf Grundstück Flst.NR. 2369 (B1) erhält wegen der nutzungsbedingten Fremdkörperwirkung eine Bestandsfestsetzung -B- gem. §1(10)BauNVO, da der Betrieb bei Festsetzung des Baugebiets als Allgemeines Wohngebiet unzulässig wäre. Momentan ist der Fortbestand der Gaststätte ungewiss. Es soll jedoch die Möglichkeit gegeben sein, dass zum Beispiel Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können. Lediglich geringfügige und gebietsverträgliche Nutzungen sollen ermöglicht werden. Es ist nicht Absicht, den jetzigen Zustand im Hinblick auf die Nutzung und Gebäulichkeit im Bestand „einzufrieren", sondern eine gewisse Revitalisierungsmöglichkeit soll gewährleistet werden. Damit ist auch eine gewisse Flexibilität im Umgang mit einer künftigen Nutzung des Grundstücks gegeben. Die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiets muss jedoch grundsätzlich gewahrt bleiben. Die Geringfügigkeit ist auf die überbaubare Grundstücksfläche und die Kubatur des Gebäudes beschränkt.

Das im Bebauungsplan mit „B1" gekennzeichnete Gebäude einschließlich rechtmäßig vorhandener baulicher Anlagen genießt Bestandsschutz. Der Bebauungsplan lässt darüber hinaus kein weitergehendes Baurecht zu. Bei Inanspruchnahme der durch den Bebauungsplan angebotenen Bebauungsmöglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück soll ein Rückbau der Bestandsgebäude erfolgen. (§ 9(2)BauGB §179 BauGB) Damit soll der städtebaulichen Zielsetzung einer maßvollen, nicht nutzungsmaximierten Nachverdichtung Rechnung getragen werden.

Auf den Grundstücken Flurstücke Nr. 752/2 und 752/3 befindet sich ein größeres Tiefgaragengebäude, welches vollständig in den dortigen Hang integriert, vollständig mit Erdreich überdeckt und eingegrünt ist. Eine weitere Überbauung soll auf Grund der bereits vollzogenen Ausnutzung der Grundstücke nicht festgesetzt werden. Darüber hinaus lassen die vorhandenen Rahmenbedingungen eine zusätzliche Bebauung des Grundstücks Flurstück Nr. 752/2 nicht zu. Nördlich befindet sich die Anbauverbotszone, westlich die Grundstücksgrenze zu Flurstück Nr. 752/3 und südlich befindet sich die Straßenbegrenzungslinie der Straße „Binderwies".

9.0 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten und vorhandenen Nutzungen und der Gebietstrukturen in der näheren Umgebung setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet -WA- gem. § 4 BauNVO fest. Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden: - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen sollen aus städtebaulichen Gründen im Bereich der Uferlandschaft nicht zugelassen werden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Zielsetzung ist eine angemessene und verträgliche Verdichtung unter Berücksichtigung des Einfügens des Gebietes in die nähere Umgebung. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll die Entwicklung einer homogenen baulichen Struktur (Baumasse) bewirken, unabhängig von der Größe der einzelnen Grundstücke. Festgesetzt ist daher eine maximale Grundfläche als absoluter Höchstwert.

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Gebietsstruktur (Körnung) in der näheren Umgebung setzt der Bebauungsplan die offene Bauweise als Einzelhäuser fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen als „Baufenster" festgesetzt.

9.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet sind entlang des Bodenseeufers kartierte flächenhafte Biotope vorhanden. Die Grundstücksflächen im Uferbereich sollen von jeglicher Bebauung ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan weist hierfür entsprechende private Grünflächen aus. Diese Festsetzung soll einerseits dem Erhalt der Vegetation im Uferbereich und deren nachhaltiger Entwicklung dienen, andererseits Wirkung als Pufferzone zum angrenzenden FFH- und Vogelschutzgebiet, Biotop- und Flachwasserschutzzonen entfalten.

10.0 Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die Ortsstraße „Binderwies", welche an die Landesstraße L192 anbindet. Es handelt sich hierbei um eine Straße ohne Durchfahrtsmöglichkeit. Eine Wendemöglichkeit besteht im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 2369/1. Von der Straße „Binderwies" können alle bestehenden und neu

geplanten Gebäude erschlossen werden. Erschließungsmöglichkeiten von der Landesstraße aus sind nicht zugelassen. Ein Straßenausbau an der „Binderwies ist nicht geplant.

Die Festsetzung für den notwendigen Stauraum vor den Garagen ermöglicht einerseits die Nutzung als zusätzliche Stellplatzfläche, andererseits wird die Verkehrssicherheit beim Einfahren in den öffentlichen Verkehrsraum erhöht.

Die Stellplatzverpflichtung soll sich grundsätzlich an den gesetzlichen Regelungen der Landesbauordnung (§37LBO) orientieren. Aufgrund des zu erwartenden Fahrzeugaufkommens soll die Stellplatzverpflichtung jedoch von 1,0 auf 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöht werden. Demzufolge sind bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung 2,0 Stellplätze (notwendige Stellplätze) herzustellen. Der ruhende Verkehr muss auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht werden, da innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen keine Flächen für die Errichtung von Stellplätzen zur Verfügung gestellt werden können.

11.0 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen in den öffentlichen Verkehrsstraßen sind vorhanden. Die Versorgung mit Wasser ist sichergestellt. Die Entsorgung er anfallenden Abwässer erfolgt über vorhandene öffentliche Abwasserkanäle.

12.0 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sollen ausschließlich auf privater Basis erfolgen. Ein Umlegungsverfahren ist nicht geplant.

13.0 Altlasten

Flächen mit Bodenbelastungen sind bisher nicht bekannt.

14.0 Darstellung der Umweltbelange nach §§ 1 (6) Nr.7, (7) und 1a BauGB

Hierzu wird auf den Umweltbericht als Bestandteil des Bebauungsplans verwiesen.

15.0 Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte

Die geplanten Nutzungen ergänzen die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur und lassen eine städtebaulich geordnete Entwicklung erwarten. Die im Gebiet vorhandene gewerbliche Nutzung -Gaststättenbetrieb Auer- ist hinsichtlich der Verträglichkeit mit der Wohnnutzung so einzuschätzen, dass der Zu- und Abfahrtsverkehr insbesondere in Nachtzeiten auf Grund der gegebenen Besucherfrequenz zu geringen Störungen der Wohnbebauung im Plangebiet führen wird. Beschwerden wegen Störungen aus dem Gaststättenbetrieb sind nicht bekannt. Eine direkte Zufahrt des Gasstättenbetriebs zur Landesstraße L 192 ist aus rechtlichen Gründen ausgeschlossen. Der gesamte Besucherverkehr muss daher über die „Binderwies“ geführt werden.

16.0 Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

Bruttobauland:	12.928	m²	100 %
Nettobauland	10.259	m²	79 %
überbaubare Flächen	*2.612*	*m²*	*20 %*
nicht überbaubare Flächen	*7.647*	*m²*	*59 %*
Straßenverkehrsflächen	936	m²	7 %
Private Grünflächen	1.732	m²	14 %

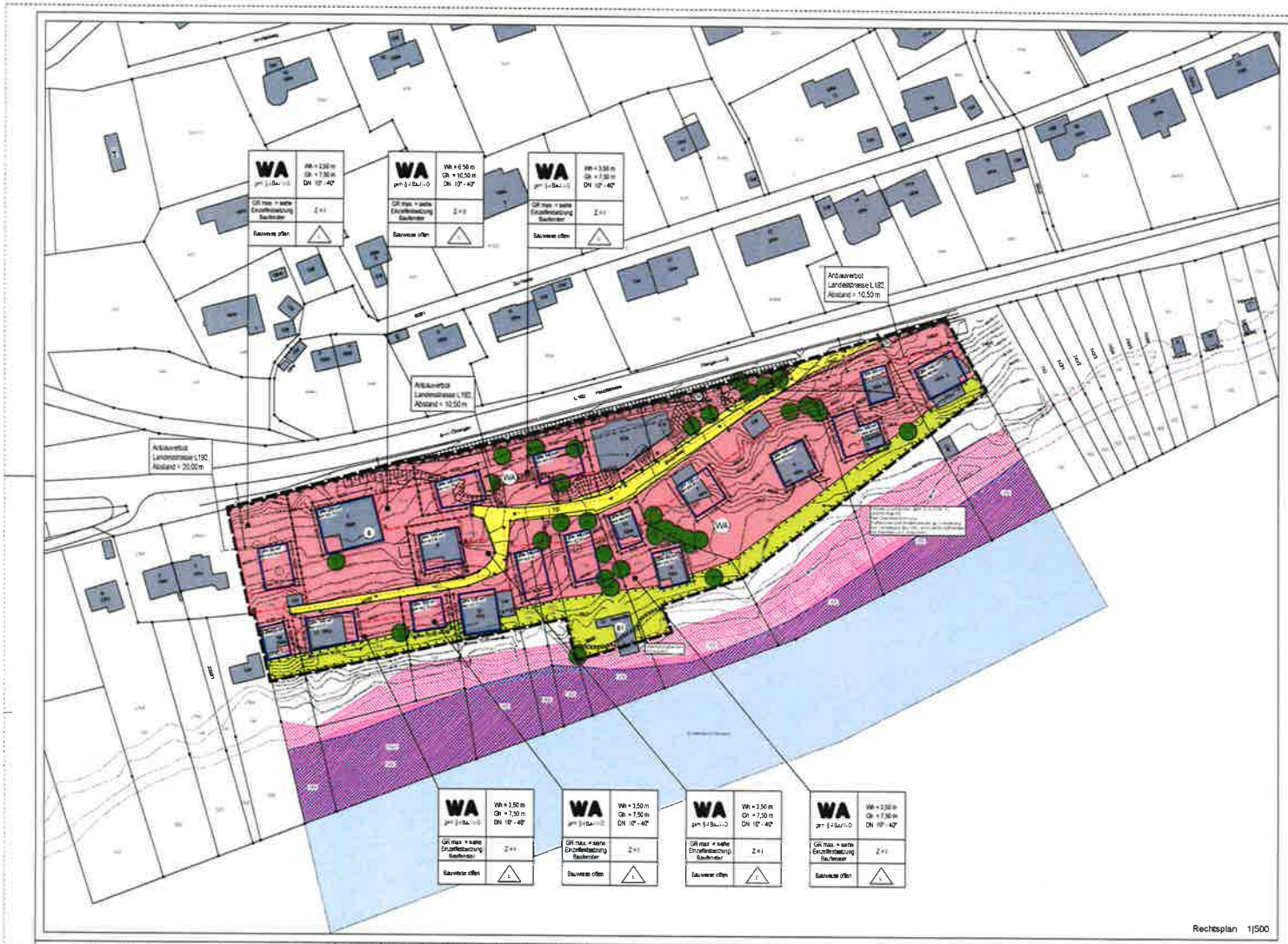
17.0 Kosten der Erschließung

Kosten für die Erschließung fallen voraussichtlich nicht an.

18.0 Abwägung der Belange

Die Abwägung der Belange erfolgt nach Vorlage des Abwägungsmaterials aus der 1. und 2. Offenlage.

Aufgestellt, 03.04.2017, gez. E. Böhler, Freier Architekt



Flächenbilanz

Bruttobauland	ca	12 928 m²	100 %
Nettobauland	ca	10 259 m²	79 %
überbaubare Fläche	ca	2 612 m²	20 %
nicht überbaubare Fläche	ca	7 647 m²	59 %
Strassenverkehrsflächen	ca	936 m²	7 %
private Grünfläche	ca	1 732 m²	14 %

Planzeichen Hinweise

Flächenbilanz im Flächenkammer

Bestimmte Gebäude

Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO

Art der baulichen Nutzung, Mischgebiet, gem. § 6 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, gem. § 9 (7) BauGB

Baugrenze gem. § 9 (1) Nr 2 BauGB

Versorgungsfläche gem. § 9 (1) Nr 12 14 und (6) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. gem. § 1 Abs. 4, § 19 Abs. 5 BauNVO

Bestimmungsfläche gem. § 9 (1) Nr 15 und (6) BauGB

Nur Zweckbestimmung Pufferfläche zum Bestimmen der Gliederung zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit Bäumen und Sträuchern

Baumbestand

Baumbestand entgängig

Fußschema der Nutzungsschablone beschreibt Maße der zulässigen baulichen Nutzung

BH = Baugrenze in mHN für WH, FH

Verfahrensvermerke

1 Aufstellungsbeschluß

a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB vom Gemeinderat am 26.06.2014 beschlossen und

b) am 27.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.07.2015 bis zum 27.08.2015

3 Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 23.11.2015 den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen

4 Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 12.02.2016 in der Zeit vom 22.02.2016 bis zum 25.03.2016 im Rathaus von Ohningen, Klosterplatz 1, öffentlich ausgelegen

5 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (1) BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am ..... als Satzung beschlossen

6 Ausfertigung

Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Planes sowie die sachlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahres mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen

Ohningen, den .....

Andreas Schmid, Bürgermeister

7 Öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich, öffentlich bekannt gemacht

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft

Ohningen, den .....

Andreas Schmid, Bürgermeister

Situation

Plansland Masstab 1:500

Format	Datum	Planverfasser
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

Auftraggeber

Gemeinde Ohningen
Klosterplatz 1
78337 Ohningen

Planungsort

Ortsteil Wangen
Gemarkung Wangen
Gemeinde Ohningen

Projekt

Gemeinde Ohningen |
Bebauungsplan 'Binderwies'

70214 2.02 03.04.2017

Entwurf
Rechtsplan
Verfahrensstand
Offenlage abgeschlossen
Abwägung der Stellungnahmen
Beschluss zur 2 Offenlage

B&B GmbH
Architektur & Bauwesen
Lemmenhofstraße 9 · 78467 Konstanz
Telefon +49 7531 8807-0
Telefax +49 7531 8807 70
mail@bb-architektur.com
www.bb-architektur.com

Landkreis Konstanz
Gemeinde Öhningen
Gemarkung Wangen

Umweltbericht
nach § 2a BauGB

Bebauungsplan
Wohngebiet "Binderwies"
in Wangen

Teil II der Begründung zum Bebauungsplan

Verfahrensträger
Gemeinde Öhningen
Klosterplatz 1
78337 Öhningen

Bebauungsplanung
B&B GmbH
Architekten & Ingenieure
Lohnerhofstraße 9
78467 Konstanz

Bearbeitung
Dipl.-Ing.(FH) Klaus Saur
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA
Bergstraße 6, 88512 Mengen

23.März 2017

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkung 4

2 Beschreibung der Planung 4
2.1 Angaben zum Standort (Nutzungsmerkmale) 4
2.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans 5
2.3 Alternative Planungsmöglichkeiten 6

3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen und ihre Berücksichtigung 6

4 Vorgehensweise in der Umweltprüfung 7
4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung 7
4.2 Methodisches Vorgehen 7
4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen 9

5 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung 10
5.1 Schutzgut Mensch 10
5.2 Schutzgut Arten/ Biotope und biologische Vielfalt 11
5.3 Schutzgut Boden 13
5.4 Schutzgut Wasser 14
5.5 Schutzgut Klima/Luft 14
5.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung 15
5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 16
5.8 Wechselwirkungen 16
5.9 Zusammenstellung der Bewertungen 17
5.10 Umgang mit sonstigen Umweltbelangen 18

6 Artenschutzrechtliche Betrachtung 18
6.1 Bestandsbeschreibung 18
6.3 Berücksichtigung der Artenschutzbelange 20
6.4 Zusammenfassung 21

7 Eingriffsregelung 22
7.1 Vermeidungsmaßnahmen 22
7.2 Minimierungsmaßnahmen 22
7.3 Ausgleichsmaßnahmen 23
7.4 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung 25

8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung/ Nichtdurchführung der Planung 26

9 Geplante Maßnahmen zum Monitoring 26

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung 26

11 Anhang 28
11.1 Planunterlagen 28

11.2 Fotos, Bildbeschreibung 29
11.3 Pflanzenauswahlliste 30

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild des Planungsgebietes mit Eintragung Geltungsbereich 4
Abbildung 2: Karte der Umgebungslärmkartierung 2012 der L 192 bei Moos 10
Abbildung 3: Landschaftszerschneidung / Unzerschnittene Räume 16
Abbildung 4: Auszug aus Informationssystem Zielartenkonzept (ZAK) für den Bereich Wangen 18

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Methodik der Umweltprüfung, Zusammenstellung der Datengrundlagen 8
Tabelle 2: Schutzgebiete und geschützte Strukturen in der Umgebung des Planungsgebietes 12
Tabelle 3: Übersicht über Bewertungen von Bestand und Auswirkungen der Planung 17

1 Vorbemerkung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Zusammen mit der grünordnerischen Planung werden eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz nach dem Modell der LUBW erstellt und die Artenschutzrechtliche Belange betrachtet.

Die Gemeinde Öhningen plant am südlichen Ortsrand vom Ortsteil Wangen mit dem Bebauungsplan eine Nachverdichtung bzw. Baulückenfüllung für das bestehende Wohngebiet auf eine rechtliche Basis zu stellen. Für diese Planung wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 a BauGB und nach § 14 b Abs. 1 Nr. 1 des UVPG notwendig.

2 Beschreibung der Planung

2.1 Angaben zum Standort (Nutzungsmerkmale)

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschland gehört das Planungsgebiet zu der naturräumlichen Haupteinheit „Hegau“ bzw. zu dessen Untereinheiten des „Voralpinen Hügel- und Moorlandes“. Der Naturraum um das Planungsgebiet ist deutlich von der Jungmoränenlandschaft und den Vulkankegeln geprägt.

Abbildung 1: Luftbild des Planungsgebietes mit Eintragung Geltungsbereich
(Quelle: GOOGLEearth 2015)

Der Planungsraum wird geprägt vom Gebiet der Höri und dem Untersee mit seinem Uferbereichen und landschaftsprägenden Gehölzstrukturen. Das Planungsgebiet liegt an einem

Hang zum Ufer auf ca. 406 m NN und fällt nach Süden hin bis zum Bodensee auf ca. 396 m NN ab. Das Plangebiet wird im Norden durch die Landesstrasse L 192 begrenzt, von der auch die Erschließungsstraße in das Gebiet abbiegt. Im Osten endet das Gebiet an dem dort bebauten Grundstück, westlich liegt die Gebietsgrenze nach der Gaststätte. Südlich verläuft auf der gesamten Länge das Ufer des Bodensees.

Der Bestand innerhalb des Geltungsbereiches ist eine aufgelockerte Bebauung, die vereinzelt bis ans Bodenseeufer grenzt, mit viel wirkungsvollem Grünbestand und alten Bäumen dazwischen. Es sind insgesamt 12 Wohngebäude, ein Gaststättenbetrieb und 6 Garagengebäude vorhanden. Einzelne Grundstücke sind noch nicht bebaut oder werden eher zu Freizeitaktivitäten genutzt.

Südlich des Geltungsbereiches direkt angrenzend beginnt der Untersee mit einer ausgeprägten Feldgehölzstruktur entlang der Uferlinie und mit freien offenen ökologisch hochwertigen Uferzonen. Dieser Bereich gehört zu dem ausgewiesenen FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet nach Natura 2000). Entlang des südlichen Randbereiches befindet sich ein nach § 30 BNatSchG ausgewiesenes Biotop.

Westlich schließt vorhandene Bebauung an, im Osten geht der Hang in die Uferstrandfläche über. Oberhalb der Landesstraße liegt Wohnbebauung von Wangen.

Die entsprechenden Nutzungen im Planungsgebiet selbst und in der näheren Umgebung sind auf dem Luftbild (Abb.1) zu erkennen.

2.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Die Art der baulichen Nutzung ist für den gesamten Geltungsbereich ausschließlich als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst etwa 1,29 ha.

Das Allgemeine Wohngebiet wird mit einer GRZ von 0,13 – 0,29 begrenzt auf maximal 140 qm Grundfläche, festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. Festgesetzt ist eine maximale Grundfläche. Für noch bebaubare Grundstücke sieht der Bebauungsplan eine moderate Nachverdichtungsmöglichkeit vor, die sich am Bestand orientiert. Die bestehenden Gebäude einschließlich der rechtmäßig vorhandenen baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz. Der Bebauungsplan lässt darüber hinaus keine weitergehende bauliche Nutzung zu.

Nach § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet keine störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulässig sind.

Entsprechend der Gebietsstruktur in diesem Bereich setzt der Bebauungsplan die offene Bauweise als Einzelhäuser fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Die maximalen Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan eingetragen. Für die Baufenster sind Bezugshöhen (BZH) für die Höhenlage der Gebäude (Fußbodenhöhe) festgesetzt.

Für grünordnerische Maßnahmen sind Pflanzgebote nach § 9 (1) Nr.25 a BauGB festgesetzt. Der Baum-und Strauchbestand wird weitestgehend erhalten. Entlang der südlichen Gebietsgrenze wird eine Grünfläche zur Einbindung in die Uferzone festgesetzt. Diese Festsetzung soll einerseits dem Erhalt der Vegetation im Uferbereich und deren nachhaltiger Entwicklung dienen, andererseits Wirkung als Pufferzone zum angrenzenden FFH- und Vogelschutzgebiet, Biotop und Flachwasserschutzzonen entfalten.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über vorhandene öffentliche Abwasserkanäle. Anfallende Dachwässer können auf den Grundstücken in Zisternen zurückgehalten oder über Retentionsflächen versickert werden.

2.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte für das Vorhaben sind nicht möglich, da die Standortbedingungen für die Planung der Nachverdichtung optimal sind und wirtschaftlicher genutzt werden können. Eine Vermeidung der geplanten Nutzungen an der geplanten Stelle würde zu einem gleichgearteten Vorhaben in einem anderen Gebiet oder Ort führen.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan bereits seit 2003 als Wohnbaufläche dargestellt. Für die Flurstücke Nr. 752, 752/3, 752/2, 752/4, 749 und 748 weist der Flächennutzungsplan öffentliche Grünflächen aus. Diese Flächen sind baurechtlich gesehen dem Innenbereich zuzuordnen und werden im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung als Wohnbauflächen entwickelt.

3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen und ihre Berücksichtigung

Für diese Planung sind die gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches (**BauGB**) zur Umweltprüfung sowie die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (**BNatSchG**) in der am 1.3.2010 in Kraft getretenen Fassung und des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg (**NatSchG**) zur Eingriffsregelung relevant.

§ 14 Abs.1 BNatSchG definiert einen Eingriff folgendermaßen: „*Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.*"
Stellt dieses Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, so muss dafür eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt werden und es müssen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, zum Ausgleich und - soweit erforderlich - zur Kompensation des Eingriffs festgelegt werden.

Für die Entwässerungsplanung des Baugebietes sind die Bestimmungen des Wassergesetzes von Baden-Württemberg **(WG)** maßgeblich. Insbesondere der § 45 b Abs. 3 WG ist zu beachten, der die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser von befestigten Flächen oder die Einleitung desselben in ein Oberflächengewässer fordert.

Im Hinblick auf mögliche Belästigungen durch das künftige Baugebiet selbst oder auf das Baugebiet einwirkende Beeinträchtigungen durch Lärm, Stäube, Gerüche, etc. kommen die Regelungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (**BImSchG**) und der dazugehörigen Verordnungen zur Geltung.

Als übergeordnete Planungen sind der **Regionalplan** 2000 Hochrhein-Bodensee und der **Flächennutzungsplan** des Gemeindeverwaltungsverbandes Höri zu beachten. Die Baufläche ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans 2000 steht die vorliegende Planung nicht entgegen. Die regional-planerischen Ziele werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes -Innenentwicklung vor Außen-entwicklung- werden durch die Planung umgesetzt.

Zu dem Vorhaben der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein **Beitrag zum Artenschutz** erstellt, um Artenschutzrechtliche Belange im Zusammenhang darzustellen, damit diese im Vorfeld Berücksichtigung finden können. Maßnahmen aus dieser Fachprüfung sind im Grünordnungsplan zur Realisierung ausgewiesen.

4 Vorgehensweise in der Umweltprüfung

4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Eine Untersuchung der Umweltbelange auf deren Bedeutung und Empfindlichkeit muss räumlich und inhaltlich abgegrenzt werden. Räumlich wird der Untersuchungsraum wie folgt abgegrenzt:

- Die Betrachtung des Schutzguts Mensch bezieht neben dem Planungsgebiet auch die umgebende Landschaft sowie die im Norden vorbeiführende Landesstrasse L 192 mit ein.
- Für die Betrachtung der Tiere/Pflanzen und biologischen Vielfalt wird der Untersuchungsraum über das eigentliche Planungsgebiet hinaus erweitert. Der umgebende Bereich der Wasserfläche und der Uferzone wird in die Untersuchung mit aufgenommen.
- Die Untersuchung des Umweltbelanges Boden beschränkt sich auf die noch bebaubaren Flächen des Bebauungsplans. Dieser Untersuchungsraum ist hier ausreichend.
- Hinsichtlich des Teilschutzgutes Oberflächenwasser beschränkt sich der Untersuchungsraum auf das Planungsgebiet.
- Bezüglich des Teilschutzgutes Grundwasser liegt ebenfalls vorrangig die Ortslage im Interesse der Untersuchung. Mögliche Auswirkungen auf den Grundwasserkörper werden zudem untersucht.
- Im Rahmen der Umweltprüfung in der Bauleitplanung beschränkt sich die Untersuchung des Schutzguts Klima und Luft auf den Bereich des Lokalklimas. Allgemeingültige globale klimatische Zusammenhänge werden hier nicht näher erläutert.
- Die Bedeutung der Planung auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung bezieht sich vorrangig auf den Landschaftsausschnitt des Ortsrandes von Wangen und der Uferzone des Bodensees in diesem Bereich.
- Kultur- und Sachgüter werden im Bereich des Bebauungsplans festgestellt und untersucht.

Inhaltlich werden nur Aspekte geprüft, die gem. § 2 Abs. 4 S. 2 BauGB mit angemessenem Aufwand ermittelt werden können.

4.2 Methodisches Vorgehen

Für das Vorhaben wird nach § 2 a BauGB zur Dokumentation der Umweltprüfung und zur Zusammenstellung der untersuchten Umweltbelange ein Umweltbericht erarbeitet. In diesem wird zunächst der Bestand dargestellt und bewertet. Ebenso wird mit den umweltbezogenen Auswirkungen der Planung verfahren.

Die Bestandsbewertung orientiert sich an den Empfehlungen der Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz (LUBW) zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und zur Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs.

Die Umweltbelange wurden auf Basis der in Tabelle 1 zusammengestellten Datengrundlagen und Methoden in fünf Stufen beurteilt. Dabei wurden die Stufen der einzelnen Bewertungsmodelle zur besseren Übersicht in eine einheitliche verbal-argumentative Bewertung umgewandelt:

LUBW	verbal argumentativ
A	sehr hoch
B	hoch
C	mittel
D	gering
E	sehr gering

Die Bewertung der Beeinträchtigungen durch die Planung wird eingeteilt in erhebliche und nicht erhebliche Auswirkungen. Die Schwelle der Erheblichkeit wird dort angesetzt, wo eine Abwertung des Gebietes, bzw. eines Teilgebietes bezogen auf das jeweilige Schutzgut um mehr als zwei Wertstufen erfolgt. Bei der Abwertung um genau zwei Wertstufen wird eine intensivere Prüfung notwendig, ob ein erheblicher Eingriff vorliegt.

Tabelle 1: Methodik der Umweltprüfung, Zusammenstellung der Datengrundlagen

Verwendete Datengrundlagen	Methodisches Vorgehen und Inhalte
Mensch (Wohnen, Gesundheit)	
Ortsbegehung Umgebungslärmkartierung (LUBW) Daten der Bodenschätzung	Abschätzung der aktuellen Immissionssituation des Planungsgebietes und der Veränderung durch die Realisierung der Planung; Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen durch die Planung
Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt	
Ortsbegehungen Daten der LUBW aus dem Umweltinformations-System B.-W. (UIS): Schutzausweisungen Zielartenkonzept	Ermittlung der vorhandenen Qualitäten und Bewertung nach Wertstufen; Ermittlung der Bedeutung und Empfindlichkeit der Lebensräume und der Auswirkungen der Planung auf die Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt Darstellung und Prüfung des Entwicklungspotenzials der Biotopstrukturen und der Umgebung, Bestimmung geeigneter Kompensationsmaßnahmen
Boden	
Daten der Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg 1:200.000 (Geologisches Landesamt B.-W., 1995) Umweltinformationssystem B.-W. (LUBW)	Einschätzung des vorhandenen Bodenpotentials und des Eingriffs anhand der einzelnen Bodenfunktionen unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen durch bisherige Nutzungen
Wasser	
Ortsbegehung Daten der LUBW aus dem UIS: Hydrogeologische Übersichtskarte, Schutzgebietskarte, Daten der LUBW zur WRRL: Zustand des Grundwassers und Oberflächengewässer	Oberflächenwasser: Im Gebiet keine Oberflächengewässer vorhanden, deshalb hier keine Bewertung Grundwasser: Abschätzung und Bewertung des Grundwasserdargebots und der Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen sowie Bewertung des Eingriffs bezüglich des Grundwassers

Verwendete Datengrundlagen	Methodisches Vorgehen und Inhalte
Klima/Luft	
Ortsbegehung TOP 25 B.-W. (perspektivische Ansichten, Schummerungskarten), LVA BW, 2002 CD-ROM Digitales Geländemodell aus Google Earth Klimaatlas B.-W. (DWD, LUBW, 2006)	Bewertung der klimatischen und lufthygienischen Situation und der Beeinflussung durch die Planung
Landschaftsbild und Erholung	
Ortsbegehung TOP 25 B.-W. (perspektivische Ansichten, Schummerungskarten), LVA BW, 2002 CD-ROM	Einschätzung des Erholungspotentials des Untersuchungsgebiets; Ermittlung der Bedeutung der angrenzenden Flächen für die Erholung sowie der Funktions- und Wegebezüge für den Menschen. Bewertung des Landschaftsbildes anhand der Empfehlungen der LUBW und Ermittlung der Erheblichkeit des Eingriffs
Kultur- und sonstige Sachgüter	
Ortsbegehung Daten der LUBW aus dem Umweltinformations-System B.-W. (UIS): Naturdenkmale Luftbild des Landesvermessungsamtes Baden-Württemberg (LVA BW) und aus Google Earth	Ermittlung von möglichen Kultur- und Sachgütern im Planungsgebiet und der näheren Umgebung und Abschätzung der möglichen Auswirkungen der Planung
Wechselwirkungen	
Eigene Erhebungen	Darstellung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und Ermittlung von möglicherweise sich gegenseitig verstärkenden Wirkungen

4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen

Keine

5 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung

Die prognostizierten Auswirkungen auf die jeweiligen Umweltbelange der durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen resultieren aus der zu erwartenden Reichweite der erheblichen Wirkungen durch die Planung. Die relevanten Funktionen der einzelnen Umweltbelange sowie die auf sie einwirkenden erheblichen Auswirkungen der Planung werden im nachfolgenden Kapitel beschrieben und unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmöglichkeiten beurteilt.

5.1 Schutzgut Mensch

Gesundheit:

Derzeit ist die Immissionssituation für den Menschen als gut zu bewerten, da das Planungsgebiet in ländlicher, dünn besiedelter Umgebung liegt und sich die geringen Emissionen durch die meist vorherrschende Westwindlage und die Uferlage nicht aufstauen. Bislang bestehen lediglich durch den Ziel- und Quellverkehr auf der Landesstraße sowie die landwirtschaftliche Nutzung (Gerüche, Stäube) sehr geringe Emissionen.

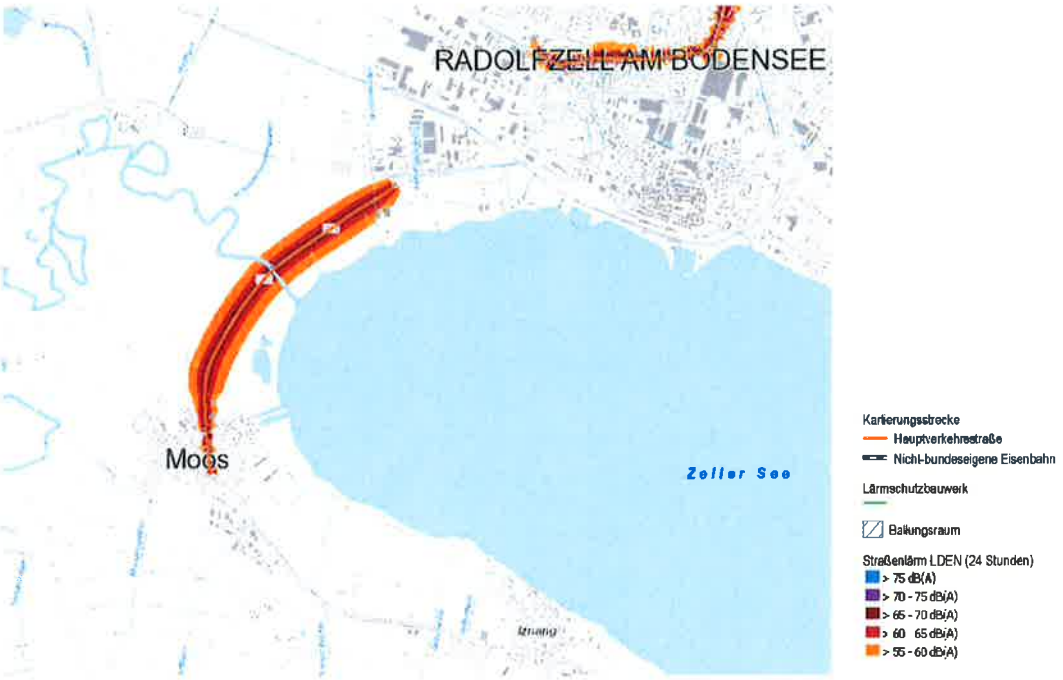


Abbildung 2: Karte der Umgebungslärmkartierung 2012 der L 192 bei Moos
(Quelle: LUBW)

Das geplante Wohngebiet liegt ruhig. Die im Norden direkt vorbeiführende Landesstraße 192 wird nur von der obersten Häuserreihe erfasst. Die südlich davon hangabwärts liegenden Gebäude nimmt diese Straße optisch hier nicht mehr wahr. Der Lärmpegel der Landesstraße wird aber auch dort wahrgenommen. Der Orientierungswert nach DIN 18005 liegt bei 55 dB(a) tags und bei 45 dB(a) in der Nacht. Als möglicher Vergleichswert und Anhaltspunkt ist zur Umgebungslärmkartierung nur der Abschnitt zwischen Moos und Radolfzell darzustellen.

Die Bedeutung des Planungsgebietes für die Gesundheit des Menschen ist insgesamt mit **hoch** anzugeben.

Durch die geplante Nutzung wird sich das Verkehrsaufkommen innerhalb des Planungsgebietes und in den bestehenden Gebieten während der Bauphase durch die allgemeine Bautätigkeit vorübergehend erhöhen. Nach Fertigstellung der Gebäude wird das Verkehrsaufkommen auf der Erschließungsstraße durch den Ziel- und Quellverkehr (ca. 8 WE neu) aus dem Gebiet und in das Gebiet geringfügig, aber kaum merklich, zunehmen.

Die Bedeutung der geplanten Nutzung bedingt durch ihre Eigenart als Wohngebiet **keine erheblichen Auswirkungen** auf die Gesundheit des Menschen.

Land- und Forstwirtschaft:

Die überplante Fläche besitzt eine **keine Bedeutung** für die Landwirtschaft, da keine Nutzung im Gebiet besteht.

Für die Forstwirtschaft hat das Gebiet ebenfalls keine Bedeutung.

5.2 Schutzgut Arten/ Biotope und biologische Vielfalt

Biologische Vielfalt:

Besonders bedeutend für den Erhalt der biologischen Vielfalt, die sowohl die Vielfalt an Tieren und Pflanzen als auch die Vielfalt an Lebensräumen beinhaltet, sind die Vegetations- und Landschaftselemente, die unter einen besonderen gesetzlichen Schutz gestellt wurden. Insbesondere die nach der europäischen FFH- und der Vogelschutzrichtlinie geschützten Bestandteile der Umwelt tragen in hohem Maße zum Erhalt der biologischen Vielfalt bei.

Andere weitere geschützte Strukturen sind im projektierten Planungsgebiet nicht vorhanden.

Folgende geschützte Strukturen, Biotope und Schutzgebiete befinden sich direkt im Anschluss an die Grenze des Geltungsbereiches und in der Umgebung des Planungsgebietes:

Biotope/Schutzgebiete	Lage / Entfernung	Abschätzung der Auswirkungen
§32-Biotope		
„Naturnahe Flachwasserzone des Bodensees bei Kattenhorn" Biotop-Nr. 183193350014	direkt am südlichen Gebietsrand entlang	Beeinträchtigungen durch indirekte Betroffenheit in geringem Umfang Wirkfaktoren (Lärm/Licht) der Nutzung als Wohngebiet
„Tiefenwasserzone Untersee (Westteil)" Biotop-Nr.: 183193350222	ca. 120 m und mehr Entfernung vom südlichen Gebietsrand, dazwischen Biotop Flachwasser-zone	keine Beeinträchtigungen aufgrund fehlender Fernwirkung der geplanten Nutzung auf das Schutzgut
„Erlenwald O Kattenhorn" Biotop-Nr.: 283193351847	ca. 250 m und mehr Entfernung vom westlichen Gebietsrand, dazwischen vorh.Bebauung	keine Beeinträchtigungen aufgrund fehlender Fernwirkung der geplanten Nutzung auf das Schutzgut
„Trockenrasen westlich Wangen" Biotop-Nr.: 183193350062	ca. 110 m und mehr Entfernung vom nordwestlichen Gebietsrand, dazwischen L 192	keine Beeinträchtigungen aufgrund fehlender Fernwirkung der geplanten Nutzung auf das Schutzgut

Biotope/Schutzgebiete	Lage / Entfernung	Abschätzung der Auswirkungen
Schutzgebiete		
SPA-Gebiet „Untersee des Bodensees „ Schutzgebiets-Nr.: 8220401	am südlichen Gebietsrand direkt vorbeiführend, im Westen verläuft die Abgrenzung ca. 250 m entfernt (nicht parzellengenau)	Beeinträchtigungen durch indirekte Betroffenheit in geringem Umfang Wirkfaktoren (Lärm/Licht) der Nutzung als Wohngebiet, Wirkung des Planungsgebiets nicht verstärkt
FFH-Gebiet „Schiener Berg und westlicher Untersee“ Schutzgebiets-Nr.: 8319341	am südlichen Gebietsrand direkt vorbeiführend, im Westen und Norden verläuft die Abgrenzung ca. 250 m entfernt (nicht parzellengenau)	Beeinträchtigungen durch indirekte Betroffenheit in geringem Umfang Wirkfaktoren (Lärm/Licht) der Nutzung als Wohngebiet, Wirkung des Planungsgebiets nicht verstärkt

Tabelle 2: Schutzgebiete und geschützte Strukturen in der Umgebung des Planungsgebietes

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG Schienerberg) liegt mehr als 1,0 Kilometer entfernt, das Naturschutzgebiet „Bodenseeufer (Gmk. Öhningen)“ ist ebenfalls in der näheren Umgebung (ca. 1,0 km) nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet besitzt hinsichtlich dieses Teilschutzgutes Biologische Vielfalt aufgrund seiner hauptsächlichen Nutzung als private Grünflächen und Wohnbauflächen oder fehlender geschützter Strukturen im Zusammenhang mit einer geringen Fernwirkung der Immissionen eines allgemeinen Wohngebietes nur eine **sehr geringe** Bedeutung.

Eine FFH-Vorprüfung zur überschlägigen Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben wurde nicht erstellt.

Arten und Biotope:

Wesentliche Biotoptypen

Durch die Planung werden überwiegend privat genutzte Gartenbereiche überbaut. Die Gärten besitzen nur eine **sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung**.

Südlich des Geltungsbereiches direkt angrenzend beginnt die Uferzone des Untersees mit einer ausgeprägten Feldgehölzstruktur entlang der Ufer und mit freien offenen ökologisch bedeutenden Wasserflächen.

Diese Uferzonen sind für den Naturhaushalt von **hoher Bedeutung**. Im Biotopverbundplan mittlerer Standorte ist dieser Bereich für den Biotopverbund eingetragen und besitzt somit eine besondere Bedeutung für die Vernetzung einzelner Lebensräume.[1] Für verschiedene Tier- und Pflanzenarten besitzen Uferrandstreifen guter Ausprägung eine hohe Wertigkeit als Lebensraum.

[1] Nach § 20 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz haben die Bundesländer den Auftrag, einen Biotopverbund zu schaffen, der mindestens 10 % ihrer Landesfläche umfasst. Mit dem Fachplan Landesweiter Biotopverbund schafft das Land die Voraussetzung für die Umsetzung dieser bundesrechtlichen Vorgabe. Er soll als Planungsgrundlage zur räumlichen Steuerung von Maßnahmen zur Realisierung des landesweiten Biotopverbunds und von Lebensraumkorridoren im Offenland dienen. Biotopverbundstrukturen sollen bei allen flächenbeanspruchenden Planungen berücksichtigt werden. Der Fachplan Landesweiter Biotopverbund ist rechtlich nicht verbindlich, die Behörden des Landes Baden-Württemberg wurden vom Ministerrat jedoch beauftragt, die Biotopverbundplanung in geeigneter Weise zu berücksichtigen. (http://brsweb.lubw.baden-wuerttemberg.de)

In einem eigenständigen Kapitel werden die verschiedenen Aspekte des Artenschutzes erarbeitet und berücksichtigt.

Der Eingriff bedingt in der Fläche **keine erheblichen Auswirkungen**, da hier nur Biotoptypen (Gärten) mit einer mittleren Wertigkeit für das Schutzgut Arten und Biotope betroffen sind. Im Bereich des § 30-Biotops (ca. 80 qm) kann die Beeinträchtigung jedoch als **erheblich** eingestuft werden. Dieser Bereich wird bei der folgenden Untersuchung der Artenschutzbelange vorrangig betrachtet.

5.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden erfüllt im Naturhaushalt zahlreiche unterschiedliche Funktionen, die anhand des Leitfadens des Umweltministeriums Baden-Württemberg zur Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit einzeln bewertet werden:

- Lebensraum für Bodenorganismen
- Standort für natürliche Vegetation
- Standort für Kulturpflanzen (entspricht: natürliche Bodenfruchtbarkeit)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Landschaftsgeschichtliche Urkunde.

Aus der geologischen Karte von Baden-Württemberg geht hervor, dass sich das Ausgangsgestein aus Jungmoräne der Rißeiszeit quartären Ursprungs bildet. Der vorliegende Boden – Parabraunerde - und besteht aus kiesig schluffig-sandigem Lehm und sandig-lehmigem Schluff über kiesig, tonig und sandig-tonigem Lehm.

Der Boden im Planungsgebiet ist durch eine starke Dominanz von Lehm gekennzeichnet. Da die Daten der Bodenübersichtskarte nur in einem sehr groben Maßstab vorliegen, werden die genaueren Daten der Bodenschätzung zur Bewertung des Schutzguts Boden herangezogen. Die einzelnen Parameter der Bodenfunktionen sind folgendermaßen bewertet: AkiWas 3 (Ausgleichskörper Wasserkreislauf), FiPu 3 (Filter-Puffer-Vermögen), NatVeg 1 (Natürliche Vegetation) und KuPfl 2 (Eignung Kulturpflanzen). Insgesamt lässt sich aus diesen Bewertungen eine Gesamtbewertung für den Boden im Planungsgebiet von mittel bis hoch ableiten.

Der Boden der noch unbebauten Flächen im Innenbereich ist durch die Nutzung Vorbelastungen ausgesetzt; ca 2/3 der möglichen Baufläche ist bereits bebaut. Da diese Vorbelastungen jedoch nicht als erheblich anzusehen sind, führen diese zu keiner Abwertung, so dass sich als Gesamtbeurteilung für die Böden im Planungsgebiet eine mittlere Bedeutung ergibt.

Die Planung greift vor allem durch Versiegelung (GRZ 0,13 – 0,29) in das Schutzgut Boden ein. Für die Erschließung wird keine Fläche zusätzlich versiegelt. Auf den restlichen Flächen (Gärten/Grünflächen) wird Platz für grünordnerische Maßnahmen geschaffen, die vor einer Überbauung durch die Festsetzungen gesichert werden.

Durch die Planung werden bereits zu den vorhandenen Bebauung noch rund 6 % der Gesamtfläche versiegelt, so dass im Ergebnis rund 1/5 des Planungsgebietes teil- oder vollständig versiegelt ist.

Die Planung wirkt sich auf Grund bereits bebauter Flächen im Innenbereich insgesamt gesehen **nicht erheblich** auf das Schutzgut Boden aus; von einer Gesamtfläche von ca. 12.900 qm werden noch zusätzlich ca. 840 qm durch Bebauung versiegelt.

5.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Im Planungsgebiet selbst innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Bodensee mit seiner Uferlinie liegt südlich knapp außerhalb des Gebietes.

Auf Grund der Tatsache, dass kein Niederschlagswasser direkt in ein Oberflächengewässer eingeleitet wird, ergibt sich für das Schutzgut Oberflächengewässer eine **geringe Empfindlichkeit** gegenüber einem Eingriff.

Grundwasser:

Das Grundwasserdargebotspotential ergibt sich aus dem wesentlichen Zusammenhang mit dem Bodenpotential.

Der Grundwasserleiter aus Jungmoräne der Rißeiszeit quartären Ursprungs mit kiesig schluffig-sandigem Lehm und sandig-lehmigem Schluff über kiesig, tonig und sandig-tonigem Lehm bestimmt die hydrogeologische Einstufung des Planungsgebietes. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird im Bereich des Planungsgebietes als mittel eingestuft.

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb einer Schutzzone eines Wasserschutzgebietes. Es ergibt sich somit eine **geringe** Bedeutung des Planungsgebietes hinsichtlich des Grundwasserschutzes.

Auf Grund der Tatsache, dass der Boden im Planungsgebiet, an denen er noch nicht überbaut ist, nicht verdichtet und versiegelt ist oder in seiner natürlichen Profilierung gestört ist, ergibt sich für das Schutzgut Grundwasser eine **hohe Empfindlichkeit** gegenüber einem Eingriff.

Nach § 45 b Abs. 3 WG ist zu beachten, der die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser von befestigten Flächen oder die Einleitung desselben in ein Oberflächengewässer bei Neuanlagen gefordert wird. Durch die festgesetzte Versickerung, Rückhaltung und Wiedernutzung von unbelastetem Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebietes kann dieser Eingriff zusätzlich reduziert werden. Ein direkter Eingriff in das Grundwasser durch Abgrabungen oder Offenlegungen wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Die Planung greift **nicht erheblich** in das Schutzgut Grundwasser ein.

5.5 Schutzgut Klima/Luft

Die klimatische und lufthygienische Situation eines Landschaftsraumes wird vor allem durch die vorhandene Topographie, verschiedene Nutzungen und hier vor allem durch größere Gebäude und versiegelte Flächen beeinflusst.

Im Bereich der von Vegetation bestandenen Freiflächen kann klimatisch wirksame Kaltluft entstehen, die bei einer starken Neigung der Entstehungsflächen abfließen und in den Bereich klimatisch belasteter Räume, z.B. Siedlungen, Gewerbegebiete gelangen kann. Das Planungsgebiet erfüllt die Anforderung an einen Kaltluftentstehungsort nicht, da die sehr kleinflächig produzierte Kaltluft aufgrund der Geländeneigung nicht in Wirkungsräume abfließt und die geringe abfließende Kaltluft keine klimatisch belasteten Räume erreicht.
Das Planungsgebiet ist als nicht siedlungsrelevanter Kaltluftentstehungsort und als nicht bioklimatisch hochwertig aktive Fläche einzustufen und besitzt somit lediglich eine **geringe Bedeutung** hinsichtlich des Schutzguts Klima und Luft. Die Bedeutung und **Empfindlichkeit** der Fläche für das Schutzgut Klima/Luft sind mit **gering** zu bewerten.

5.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die Bewertung des Landschaftsbildes unterliegt zumeist den subjektiven Eindrücken des Beobachters. Um zu einer möglichst objektiven Bewertung zu kommen, wurden mehrere Modelle entwickelt, die auch die subjektiven Eindrücke mit einbeziehen und zu bewerten versuchen. Für die vorliegende Umweltprüfung wurde das Bewertungsmodell der LUBW verwendet.[2] Ergänzt wird diese Bewertung durch die Einschätzung des Erholungspotentials der Landschaft in einem eigenen Abschnitt.

Landschaftsbild / Ortsbild:

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen bestimmt als vielfältiger Natur- und Kulturraum von besonderer Eigenart und der direkten Lage am Bodensee.

Prägend für den Landschaftsraum sind vor allem die Wasserfläche des Sees, die Uferbereiche mit wirkungsvollen Gehölzstrukturen und die wechselnde Topographie der Hänge und der offene Blick auf die Wasserfläche und auf die gegenüberliegende Uferseite im Süden. Die Hänge sind von Wald oder Gehölzstrukturen bestanden. Die Landschaft ist aber auch stark anthropogen überprägt auch mit der Nutzung vieler Gebiete als Freizeit-und Erholungsbereiche. Trotzdem wird die Ergänzung des bestehenden Wohngebietes durch Nutzung noch nicht bebauter Grundstücke das Landschaftsbild beeinträchtigen. Das Landschaftsbild des Planungsraumes ist in seinem Bestand **von mittlerem Wert**.

Eingriffe im Planungsraum wirken sich immer deutlich auf das Landschaftsbild aus je weniger der Landschaftsraum durch andere Nutzungen überprägt ist. Je nach Art und vor allem optischer Einbindung des Eingriffs wird das Landschaftsbild, wie es sich heute darstellt, zwar verändert, kann aber sehr gut wieder regeneriert werden. Die Bewertung des Landschaftsbildes beruht immer auch auf den subjektiven Eindrücken und Einschätzungen des Betrachters. Eine Regeneration dieses Schutzguts wird insbesondere begünstigt durch eine landschaftsgerechte Einbindung des Vorhabens mit entsprechenden Eingrünungsmaßnahmen und eine Festsetzung der Gebäudehöhen auf ein Maß, welches auch noch durch die Wuchshöhen der geplanten Vegetation eingebunden werden kann. Je schneller eine Akzeptanz und eine Gewöhnung möglichst im positiven Sinne erfolgt, umso besser ist die Regeneration des Landschaftsbildes. Der Eingriff kann durch solche Maßnahmen auf ein Maß **reduziert** werden, dass **nicht** als **erheblich** bewertet wird.

Das unmittelbare Planungsgebiet sowie seine nähere Umgebung weisen keine Erholungseinrichtungen auf, auf die sich die Planung negativ auswirken könnte. Da sich die bestehende Erholungsnutzung, wenn dann nur auf den einen gezielten Bereich bezieht, kann sich für das gesamte Planungsgebiet nur eine **geringe** Bedeutung im Hinblick auf die Erholung ergeben.

Da sich die aktuelle Planung in diesem Bereich nur wenig auswirkt, findet **kein erheblicher Eingriff** in das Erholungspotential des Planungsgebietes statt.

[2] Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz (2005): Empfehlungen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Karlsruhe

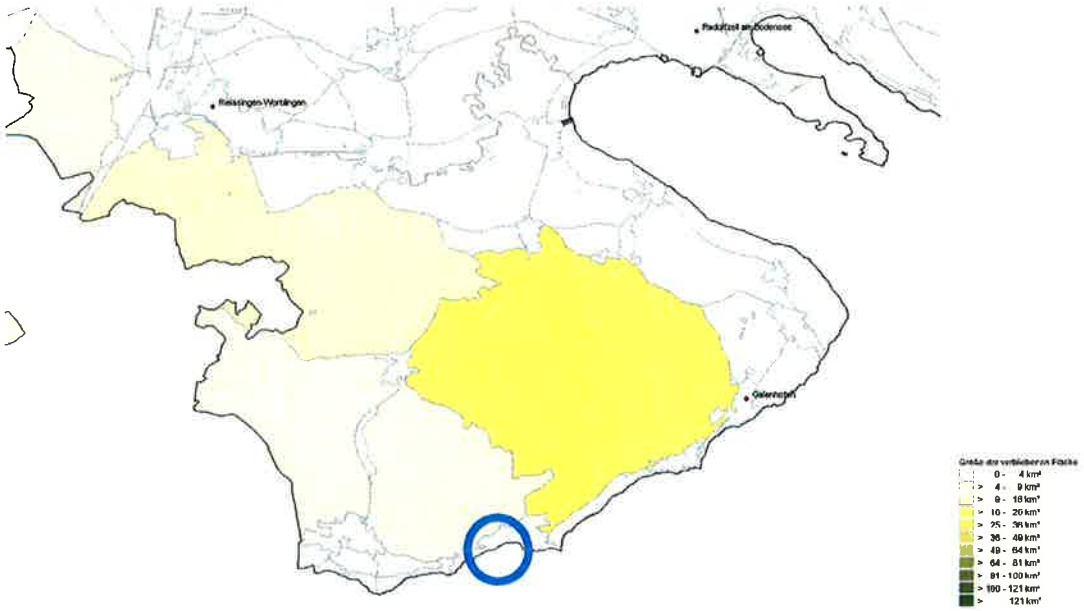


Abbildung 3: Landschaftszerschneidung / Unzerschnittene Räume
(Quelle: LUBW 2015)

Die Verwirklichung der geplanten Nachverdichtung von Wohnbebauung bedeutet für das Landschaftsbild in erster Linie eine Überbauung von freien Flächen in einem landschaftsprägenden Uferbereich. Durch die festgesetzte Durchgrünung und Eingrünung des Wohngebietes mit Bäumen und Sträuchern werden die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemildert.

Die Planung bedingt somit mit der Lage in einem Landschaftsraum der Stufe 2 der unzerschnittenen Räume und dem festgesetzten Eingrünung **keine erheblich negativen Auswirkungen** auf das Landschaftsbild.

Erholung:

Die Bedeutung des Planungsgebietes und seiner näheren Umgebung für die Erholung kann auf Grund seiner überwiegend privaten Nutzungen mit **gering** angegeben werden. Das Planungsgebiet dient auf Grund der Lage und Nutzung kaum wesentlich der Wochenend-, Feierabend- oder Spaziergangerholung.

Im Planungsgebiet ist eine Einrichtungen zur Erholung (Gaststätte / Pension) vorhanden. Die geplante Nutzung wirkt sich auf die Erholungsnutzung **nicht erheblich** aus.

5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung nicht bekannt.

5.8 Wechselwirkungen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind auch die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern zu ermitteln. Folgende Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind im Planungsgebiet festzustellen:

- Die Vegetation der Gärten und Freiflächen im Planungsraum wirkt als Wasserspeicher und Wasserfilter und wirkt somit auf das Schutzgut Wasser, Teilschutzgut Grundwasser ein. Durch ein teilweises Entfernen von Vegetation im Bereich der geplanten Gebäude wird die Grundwasserneubildungsrate vermindert.
- Der Boden bietet zahlreichen Kleinlebewesen einen Lebensraum.
- Der Boden wirkt als Grundwasserfilter und schützt das Grundwasser vor Verunreinigungen durch Schadstoffe.

Es können keine sich verstärkenden Auswirkungen durch die Betrachtung der Wechselwirkungen unter den einzelnen Schutzgütern festgestellt werden.

Über Wirkpfade von Stoffen ist zum derzeitigen Planungsstand nichts bekannt.

5.9 Zusammenstellung der Bewertungen

In der folgenden Tabelle werden die Bewertungen aus den vorhergehenden Kapiteln noch einmal zusammengefasst. Sind die Auswirkungen der Planung auf ein Schutzgut zwar erheblich, könnten aber durch die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden, steht die entsprechende Bewertung in Klammern.

Schutzgut	Aspekt	Bewertung des Bestands	Auswirkungen der Planung
Mensch	Gesundheit	hoch	nicht erheblich
	Landwirtschaft	k.A.	-
Arten / Biotope u. biol. Vielfalt	biologische Vielfalt	gering	nicht erheblich
	Arten / Biotope	teils (sehr) gering, teils hoch	teils erheblich
Boden	Standort für natürliche Vegetation	k. A.	-
	Standort für Kulturpflanzen	mittel - hoch	erheblich
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel – hoch	erheblich
	Filter und Puffer für Schadstoffe	mittel - hoch	erheblich
	kulturgeschichtliche Bedeutung	k. A.	-
Wasser	Oberflächengewässer	k.A.	-
	Grundwasser	mittel	nicht erheblich
Klima/Luft	klimatische und lufthygienische Situation	gering	nicht erheblich
Landschaftsbild und Erholung	Landschaftsbild	mittel	nicht erheblich
	Erholung	gering	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Kulturgüter	nicht vorhanden	keine
	Sachgüter	nicht vorhanden	keine

Tabelle 3: Übersicht über Bewertungen von Bestand und Auswirkungen der Planung

5.10 Umgang mit sonstigen Umweltbelangen

Die Gebäude sind weitestgehend nach Süden ausgerichtet, so dass eine Nutzung solarer Energie möglich ist.

6 Artenschutzrechtliche Betrachtung

6.1 Bestandsbeschreibung

Als besondere Schutzverantwortungen und Entwicklungspotenziale für Anspruchstypen (Zielartenkollektive) aus landesweiter Sicht werden für die Gemeinde Wangen die Lebensraumtypen „Naturnahe Quellen“, „Nährstoffreiches Feucht-und Nassgrünland“, „Streuobstgebiete“ und „Kalkmagerrasen“ genannt. Alle vier Biotoptypen sind jedoch im Planungsgebiet nicht vorhanden und auch durch die Planung selbst weder direkt noch indirekt betroffen.

Abbildung 4: Auszug aus Informationssystem Zielartenkonzept (ZAK) für den Bereich Wangen

Quelle: LUBW

Die weiteren in der Nähe des Planungsgebietes liegenden Habitatstrukturen sind auf diesen Standort lokal begrenzt und wirken auf der Art und der Entfernung nicht in das Planungsgebiet ein.

Eine weitere Betrachtung für diese Habitatstrukturen ist daher nicht untersuchungsrelevant. Für das Vorkommen von durch die FFH-Richtlinie oder die Vogelschutzrichtlinie geschützten oder national streng oder besonders geschützten Arten konnten keine Anhaltspunkte gefunden werden.

Durch die Überplanung privater Gartenflächen und offene Freiflächen ergeben sich demnach **keine erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Arten und Biotope.

Zur Einschätzung artenschutzrechtlicher Belange wird in einem ersten Schritt das Plangebiet einer Vorprüfung unterzogen. Im Rahmen dieser Vorprüfung wird die artenschutzrechtliche Relevanz ermittelt. Die Relevanzprüfung erfolgt mit Hilfe einer Datenrecherche und durch die Erhebung der Habitatpotentiale im Zuge einer Übersichtsbegehung. Die Habitatpotentialanalyse dient dazu, zu ermitteln, ob und welche artenschutzrechtlich relevanten Arten oder Artengruppen durch das Vorhaben betroffen sein können. Hierbei ist zu klären, ob und welche nachfolgenden detaillierten Untersuchungen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu artenschutzrechtlich relevanten Arten erforderlich sind.

6.2 Ermittlung und Bewertung des potentiellen Artenvorkommen

Pflanzenarten

Im Planungsgebiet und dem näheren Umfeld sind keine nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Pflanzen kartiert worden.

Tierarten

Vögel

Das Plangebiet direkt weist keine potenziellen Nistplätze für Vogelarten mit unterschiedlichen Niststandortpräferenzen wie Baumfreibrüter, Strauchbrüter und Bodenbrüter auf.

In den im angrenzenden Wirkungsraum vorhandenen Gehölzbeständen können allerdings weit verbreitete und landesweit häufige Brutvogelarten (z. B. Mönchsgrasmücke *Sylvia atricapilla*, Buchfink *Fringilla coelebs*, Grünling *Carduelis chloris*, usw.) erwartet werden. Für typische Streuobst bewohnende Vogelarten fehlen im Plangebiet die möglichen Habitate; ein Vorkommen dieser Vogelarten kann ausgeschlossen werden.

In den angrenzenden bebauten Bereichen sind Gebäudebrüter, wie z. B. Haussperling *Passer domesticus* (RL BaWü: Vorwarnliste) oder Grauschnäpper *Muscipeta striata*, (RL-BaWü: Vorwarnliste) zu erwarten. Diese Arten sind durch eine Inanspruchnahme von Fortpflanzungsstätten durch das Vorhaben nicht betroffen; für diese Vogelarten sind aufgrund ihrer Störungstoleranz und der räumlichen Entfernung keine erheblichen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Störwirkungen zu erwarten.

Ein Vorkommen von Offenland-Arten (Feld- oder Wiesenbrüter) kann aufgrund der wirksamen Raumkulisse durch die Gehölzriegel und die angrenzenden Bebauung sowie aufgrund einer zu geringen Flächengröße mit ziemlicher Sicherheit ausgeschlossen werden.

Für Höhlenbrüter fehlen im Plangebiet geeignete Höhlenbäume. Ebenso sind im Plangebiet keine hohen Bäume vorhanden, die Greifvögeln oder Graureiher als Nistplätz dienen können. Mögliche geeignete Potentiale für Horstbäume befinden in den im Westen angrenzenden Gehölzstrukturen entlang der Uferlinie außerhalb des Plangebietes. Es ist dadurch nicht zu erwarten, dass bei den in Frage kommenden besonders oder streng geschützten Arten aufgrund einer geringen Störungsanfälligkeit eine artenschutzrechtliche Betroffenheit nicht gegeben ist. Hinsichtlich der Wahl des Brutplatzes anspruchsvolle oder störungsempfindliche Arten sind angesichts der störbedingten Vorbelastungen im Wirkungsraum des Vorhabens kaum zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine Habitatpotentiale für streng geschützte, gefährdete Vogelarten erkennbar. Für die ggf. vom Vorhaben betroffenen Einzelpaare von häufigen Arten stehen weiträumig noch geeignete Lebensräume zur Verfügung, so dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ihrer lokalen Population nicht zu erwarten ist.

Insekten

Die Grünlandgesellschaft des Gebietes als kleinteilige Gartenparzellen genutzte Flächen bietet im Hinblick auf planungsrelevante Artengruppen keine geeigneten Lebensräume für Schmetterlings- oder Heuschreckenarten sowie für Käferarten. Mit weiteren Arten dieser Lebensraumtypen ist zu rechnen.

Mit einem Vorkommen von gefährdeten oder national besonders geschützten Heuschrecken-Arten ist aufgrund fehlender Habitatpotenziale nicht zu rechnen.

Ein Vorkommen von planungsrelevanten Schmetterlings-Arten ist im Plangebiet aufgrund fehlender Habitatpotenziale sowie aufgrund der landesweiten Verbreitungsareale nicht zu erwarten. Insbesondere fehlen geeignete Entwicklungsstätten bzw. Raupen-Futterpflanzen für artenschutzrechtlich relevante Tagfalter-Arten.

Es sind im Gebiet auch keine geeigneten Entwicklungsstätten, wie z. B. stehendes Totholz u. a. für streng besonders oder geschützte Totholz bewohnende Käferarten vorhanden. Ein Vorkommen von entsprechenden Arten kann wegen fehlender Habitatpotenziale im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Amphibien

Das Plangebiet verfügt über keine Gewässer, die ggf. Amphibien als Laichplatz dienen könnten. Ebenso fehlen geeignete Habitatstrukturen, die sich als günstige Tagesverstecke oder Überwinterungsquartiere (Ruhestätten im Sinne des § 44 (1) 3 BNatSchG) eignen.

Fledermäuse

Ein Vorkommen von Fledermausarten innerhalb des Geltungsbereiches wird aufgrund der vorhandenen Habitatsituation nicht vollständig ausgeschlossen. Die möglichen Habitatstrukturen (z.B. hinter Fensterläden / in alten Bootsschuppen) innerhalb des Planungsgebietes werden vom punktuellen Eingriff durch die Planung weder berührt noch beeinträchtigt. Das Baugebiet wird maximal mit ca. 6 Gebäuden auf freien Flächen erweitert. In den Bestand der möglichen Habitatstrukturen wird dadurch weder direkt noch indirekt eingegriffen.

Fazit der Artenschutzbetrachtung:

Für das Vorkommen von durch die FFH-Richtlinie oder die Vogelschutzrichtlinie geschützten oder national streng oder besonders geschützten Arten könnten Vögel als Anhaltspunkte gefunden werden. Nach Abschätzung des Vorkommens von Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und für andere Vogelarten werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 in Verbindung mit § 42 Abs. 5 BNatSchG betroffen sein.

Weitere planungsrelevante Arten, insbesondere Arten der Anhänge II bzw. IV der FFH-Richtlinie konnten im Planungsgebiet nicht ermittelt werden.

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und / oder der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die mögliche vorkommende Arten werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG nicht erfüllt. Dem Vorhaben stehen artenschutzrechtliche Vorschriften nicht entgegen.

6.3 Berücksichtigung der Artenschutzbelange

Zur Aufrechterhaltung und Sicherung der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Tierarten sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Die Minderung der

indirekten Beeinträchtigungen während der Bauphase ist jedoch vor Beginn rechtlich zu sichern und umzusetzen:

- Ausführungszeitraum

  Die Eingriffe in die Gehölzbereiche mit Abtrag und Entfernen der Vegetationsschichten sind außerhalb der Brutzeiten nur zwischen November und Februar auszuführen.

  Zum Schutz des Gewässers ist ein Bauzaun außerhalb der 10-m-Uferzone anzubringen.

- Erhalt der vorhandenen Strukturen

  Zum Schutz der alten Bäume sind vor Beginn der Bauphase geeignete Sicherungsmaßnahmen auszuführen zur Absicherung des dauerhaften Erhalts dieser Biotope auf dem eigenen Grundstück.

- Grundsätze für die Planung von Glasflächen

  Vermeidung großer Glasflächen, Durchsichten vermeiden durch entsprechende Konstruktion, Markierungen zur Vermeidung von Durchsicht und Spiegelungen sollten flächig sein, aussenseitig angebracht werden, vorzugsweise mit geprüftem Vogelschutzmuster umgesetzt werden und sich vor dem Hintergrund kontrastreich abheben.

  Wahl halbtransparenter Materialien und der Einsatz innenarchitektonischer Mittel

  Spiegelungen vermeiden durch Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad, Verzicht auf Spiegel im Außenbereich, angepasste Umgebungsgestaltung bei stark spiegelnden Scheiben

  Montieren von Insektenschutzgittern

- Grundsätze bei der Lichtplanung

  Durch verschiedene Maßnahmen kann der Lichtsmog eingeschränkt werden Minimierung von Beleuchtungsdauer und –intensität, abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse, Verhinderung der Abstrahlung über die Horizontale und Minimierung der Oberflächentemperatur der Leuchten unter 60 °C.

  Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen, Natrium-Hochdrucklampen oder warmweißen LED´s.

6.4 Zusammenfassung

Für das nicht vollständig auszuschließende Vorkommen europarechtlich geschützter Arten und sowie für die Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und für andere Vogelarten werden mit Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 in Verbindung mit § 42 Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt.

Hinsichtlich möglicher betreffender Tierarten kann unter Einbeziehung der vorgeschlagenen Maßnahmen zu den Artenschutzbelangen davon ausgegangen werden, dass die jeweiligen Populationen der betroffenen Arten in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben werden bzw. sich der aktuelle Erhaltungszustand nicht verschlechtern wird. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Funktionen der Lebensstätten im räumlichen Verbund und funktionalen Zusammenhang erhalten bleiben und die lokale Population der betreffenden Tierarten nicht erheblich beeinträchtigt wird.

7 Eingriffsregelung

Die Planung stellt nach § 14 Abs. 1 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da teilweise erhebliche Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Umweltbelange Arten und Biotope und Boden entstehen können. Durch entsprechende Maßnahmen können diese Auswirkungen auf ein Maß reduziert oder ausgeglichen werden, das als nicht erheblich eingestuft werden kann.

In den vorhergehenden Kapiteln wurden bereits teilweise mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung vorgeschlagen. Hier werden sie unter Berücksichtigung der positiven Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Planungsgebiet zusammengestellt und als grünordnerische Maßnahmen durch die Übernahme in den Bebauungsplan festgesetzt.

7.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt am jeweiligen Standort lässt sich bei der geplanten Nutzung primär nur durch alternative Standortentscheidungen erreichen.

7.2 Minimierungsmaßnahmen

Allgemeine Maßnahmen zur Minderung des Eingriffes durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung bei vorliegendem Bebauungsplan sind:

- Erdaushub ist nach Möglichkeit im Gelände (Geländemodellierung) einzubauen. Überschüssiger oder belasteter Erdaushub ist gesondert abzufahren und entsprechend zu entsorgen.
- Bei den Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden (§ 4 LBodSchAG) zu berücksichtigen.
- Die Einschränkung der natürlichen Grundwasserneubildung kann durch die Verwendung offenporiger Beläge in den Belagsflächen und durch die Anlage von Versickerungsflächen vermindert werden. Dadurch vermindert sich der Eingriff durch Versiegelung.
- Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch die strikte Beachtung der entsprechenden Vorschriften vermindert werden.
- Beeinträchtigungen durch die geplanten Nutzungen sind durch die Einhaltung der bestehenden Vorschriften und der technischen Regeln zu vermindern.
- Die mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind entsprechend Planeintrag als Flächen nach § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB festgesetzt. Diese sind mit Bäumen und Sträuchern aus der entsprechenden Pflanzenauswahlliste (im Anhang GOP) auf den gesamten Flächen zu bepflanzen. Sie dürfen nicht als Nebenflächen genutzt werden. Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
- Die mit Pflanzgebot festgelegten zu pflanzenden Einzelbäume sind entspricht dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
- Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu minimieren, sind reflektierende Materialien für Dächer und Fassaden und zusätzlich schwarze Materialien für Außenwandflächen als unzulässig zu erklären.
- Großflächige Fassaden und Fassadenbereiche sind wirksam zu begrünen.
- Flachdächer oder flach geneigte Dachflächen sind extensiv zu begrünen.
- Um eine unbeabsichtigte Tötung bzw. Verletzung oder Störungen artenschutzrelevanter Arten grundsätzlich zu vermeiden, wird festgesetzt, die Baufeldräumung und insbesondere die Beseitigung von Vegetationsstrukturen außerhalb der Fortpflanzungszeit (September –

März) vorzunehmen. Rodungen sind ausschließlich in der vom NatSchG vorgeschriebenen Zeit zwischen 1.Oktober und 28. Februar zulässig.

- Die im Kapitel zum Artenschutz vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung des Eingriffes sind zu beachten.
- Wenn eine Einzäunung der Flurstücke als bauliche Anlage der offenen Art (Drahtzäune, Stabgitter, o.vgl.) errichtet werden, sind diese bodenfrei auszuführen.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Bei Eingriffen, welche durch die Bauleitplanung vorbereitet werden, gelten die gesonderten Regelungen des BauGB. Das Baurecht kennt für Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen nur den Begriff des „Ausgleichs". Er schließt sowohl Ausgleichs- als auch Ersatzmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinne ein. Ebenso entfällt die im § 18 BNatSchG angelegte Stufenfolge der Eingriffsregelung.
Deswegen sind nachfolgend in diesem Absatz grünordnerische Maßnahmen aufgeführt, die zum Teil zwar von ihrer Eigenart und vom Wirkungsgrad her die Folgen des Eingriffes nur mindern, und nicht ausgleichen, aber als reale Maßnahmen festgesetzt werden und deswegen zusammen wegen der o.g. Begründung in diesem Kapitel aufgeführt sind.
Folgende Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes sind geplant; detaillierte Angaben und Erläuterungen zu den einzelnen Maßnahmen sind im Grünordnungsplan ausgeführt:

M 1 – Baumpflanzung als Ersatz

In ausgewiesenen Standorte der Gärten werden zur grünordnerischen Gestaltung des Gebietes und als Ersatz für die zu fällenden Bäume Laubbäume standortgerechter Arten (siehe Pflanzenauswahlliste Bäume 1.Ordnung) gepflanzt. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in angemessenem Zeitraum gleichwertig zu ersetzen.

M 2 – Festsetzungen von Maßnahmen auf privater Grünfläche

Innerhalb der Grundstücksflächen sind bei der Anlage der Gartenflächen überwiegend gebietsheimische Pflanzenarten (Bäume/Sträucher) zu verwenden; als Ausgleich und zur Einbindung der Bebauung.
Entlang der Gebietsgrenze zum Seeufer hin wird als Maßnahme zum Schutz des Uferbereiches und zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft ein Grünstreifen entwickelt, der mit Bäumen und Sträuchern diesen Bereich gliedert und einbindet. Diese grünordnerischen Maßnahmen fördern den Erhalt der Vegetation im Uferbereich und deren nachhaltiger Entwicklung. Der Bereich wirkt als Pufferzone zum angrenzenden FFH- und Vogelschutzgebiet, Biotop und Flachwasserschutzzonen.
Diese Maßnahme zur Minimierung dient vorrangig dem Schutzgut Arten und Biotope, sowie auch dem Landschaftsbild und dem Klima.
Erdaushub ist im Gelände einzubauen. Es wird festgesetzt, dass der anfallende Aushub möglichst auf dem Flurstück wieder einzubauen ist und nicht abgefahren werden darf. Als Maßnahmen zur morphologisch landschaftsgerechten Einbindung der Bebauung und für den schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden. Eventuell belasteter Erdaushub ist gesondert abzufahren und entsprechend zu entsorgen.

M 3 – Erhalt der vorhandenen Bäume durch Baumschutzmaßnahmen

Bauausführungen können Schädigungen von Vegetationsbeständen verursachen. Bei Einhaltung bestimmter Richtlinien vorab können die Gesundheit und Standfestigkeit von Bäumen und

Gehölzen geschützt werden.
Die vorhandenen Bäume am Rande der durch Baugrenze ausgewiesenen Baufenster sind durch die projektierten Baumaßnahmen gefährdet durch Abgrabungen im Wurzelbereich oder Beschädigungen im Stamm-und Kronenbereich. Durch fachgerechte und sachgerecht ausgeführte Baumschutzmaßnahmen sind diese freistehenden einzelnen alte Bäume in ihrem Bestand zu erhalten, dass der Erhalt dauerhaft gesichert ist.
Baumschutzmaßnahmen für den Baumbestand am Rand des Baustellenbereiches müssen entsprechend nach den örtlichen Verhältnissen Maßnahmen umfassen wie den Schutz des Wurzel- und Kronenbereichs durch Schutzzaun, Schutz des Wurzelbereichs an Baugruben durch Wurzelvorhang, Stammschutz durch Lattenummantelung und Bewässerung der Bäume während der Baumaßnahme bei Abgrabung oder Grundwassersenkung. Eine Standortverbesserung und nachhaltige Baumvitalisierung bei Bodenverdichtung und Anschüttungen im Wurzelbereich sind je nach Örtlichkeit als Maßnahmen auszuführen.
Die zum Erhalt bestimmten Gehölze, die im Zuge von Bautätigkeiten nicht gehalten werden können, sind in der Art (Bäume 1.Ordnung; Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm) zu ersetzen.

M 4 – Belagsflächen mit sickerfähigem Belag

Auf den Belagsflächen; Zufahrten und Stellplätzen werden zur Minimierung der Versiegelung Flächen mit offenporigen Belägen festgesetzt. Als mögliche Belagsarten sind wassergebundene Decken, Rasenpflaster oder Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster oder Pflaster mit Sickerfugen zu verwenden.
Die Flächen der Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmung sowie die Gehweg und schmalen Grundstückszufahrten sind ebenfalls mit offenporigen Belägen aus Pflaster mit Sickerfugen herzustellen zum Ausgleich der Beeinträchtigung der Grundwasserrate für das Gebiet.

M 5 – Dachbegrünung als extensive Grünfläche

Dachflächen bis 15° Neigung von untergeordneten Bauten sind als Flächen mit extensiver Dachbegrünung auszuführen sind.
In dem Gebiet mit Bebauung und Flächenversiegelung bietet die Dachbegrünung einen Ersatzlebensraum für Tiere und Pflanzen. Die extremen Standortbedingungen einer Dachlage ermöglichen die Ansiedlung einer Flora und Fauna, welche in bebauten Bereichen keinen natürlichen Lebensraum mehr finden, zum Beispiel trittempfindliche Pflanzen oder bodenbrütende Vögel (Trittsteinbiotop).
Das im Boden und in den Pflanzen einer Dachbegrünung gespeicherte Wasser wird durch die natürliche Verdunstung dem Wasserkreislauf zurückgeführt. Durch diese Maßnahme wird die Aufheizung von Dachflächen gemindert. (Maßnahme auch für das Schutzgut Klima)

M 6 – Baumpflanzung entlang der Landesstraße

Entlang der im Norden des Planungsgebietes vorbeiführenden Landesstraße werden zur Einbindung der geplanten Bebauung, gestalterischen Aufwertung und zur Verbesserung des Kleinklimas des Gebietes Laubbäume standortgerechter Arten (siehe Pflanzenauswahlliste) gepflanzt. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in angemessenem Zeitraum gleichwertig zu ersetzen.
Dadurch wird die Aufheizung der befestigten Flächen und der asphaltierten Fahrflächen gemindert und das Kleinklima wesentlich verbessert. Auch gestalterisch wird der Raum aufgewertet und die geplante und bestehende Bebauung wird besser in das Landschaftsbild

integriert. Die Lage im Grünordnungsplan ist nicht verbindlich.

7.4 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg zum aktuellen Stand der Planung wurde erstellt.

Für die betroffenen Schutzgüter sind Vermeidungs-und Minimierungsmaßnahmen darzustellen. Für die zu rodenden Bäume ist eine Bilanz zu erstellen und die Neupflanzungen sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern.

Bestand

	Biotoptyp	Grund-wert	Biotop-wert	Fläche [m²]	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	13	697	9.061
45.30	9 Stk. Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen (StU min. 96 cm, Grundwert 8 ÖP, heimische Laubbaumarten 1.Ordnung)	768	768	9	6.912
45.30	8 Stk. Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen (StU min. 52 cm, Grundwert 6 ÖP, heimische Laubbaumarten 2.Ordnung)	312	312	8	2.496
60.21	völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1	1.284	1.284
60.10	Gebäude	1	1	1.325	1.325
60.50	Dachbegrünung	4	4	288	1.152
60.60	Gärten	6	6	9.145	54.870
Gesamtwerte Bestand				**12.739**	**77.100**

Planung

	Biotoptyp	Grund-wert	Biotop-wert	Fläche [m²]	Bilanzwert
44.11	Gebüsch mit Naturraum-und standortuntypischer Artenzusammensetzung (> 50-70%)	10	10	1.680	16.800
45.30	3 Stk. Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen (angenommener StU nach 25 Jahren: 96 cm, Grundwert 8 ÖP, heimische Laubbaumarten 1.Ordnung)	768	768	7	5.376
45.30	9 Stk. Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen (angenommener StU nach 25 Jahren: 96 cm, Grundwert 8 ÖP, heimische Laubbaumarten 1.Ordnung)	312	312	9	2.808
60.10	von Bauwerken bestandene Flächen	1	1	1.866	1.866
60.50	Dachbegrünung 100%	4	4	288	1.152
60.21	völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1	936	936
60.60	Gärten	6	6	8.069	48.414
Gesamtwerte Planung				**12.839**	**77.352**

Durch die Umsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung mit grünordnerischen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches kann der Eingriff ausgeglichen werden.

Bilanzwert Planung [Ökopunkte]	77.352
- Bilanzwert Bestand [Ökopunkte]	77.100
Kompensationsbedarf Naturschutz	252

Damit ist der naturschutzrechtliche Ausgleich des Planungsgebietes (ca.100 %) erreicht.

8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung/ Nichtdurchführung der Planung

Wird das bestehende Wohngebiet nach den derzeit vorliegenden Unterlagen nachverdichtet, so gehen der Landwirtschaft keine Produktionsflächen verloren. Der Mensch wird nicht wesentlich beeinträchtigt. Die im Planungsgebiet kleinflächig vorkommenden hochwertigen alten Bäume (Arten und Biotope) werden erheblich beeinträchtigt und durch entsprechende Maßnahmen nur anteilig ausgeglichen. Ein vollständiger Ausgleich ist deswegen extern noch zu erbringen. Die Auswirkungen auf den Boden, das Grundwasser und die Landschaft sind durch entsprechende Maßnahmen zu minimieren oder auszugleichen. Das Wohngebiet wird sich gut in die Umgebung einfügen und bei einer ansprechenden Gestaltung und Begrünung einen wertvollen Wohn-und Lebensraum für die Bewohner darstellen.

Bei Nichtausführung der Planung würden die unbebauten Flächen weiterhin Gärten oder Freiflächen bleiben. Eine Veränderung der Nutzung ist nicht anzunehmen.

Es verbleiben bei Durchführung der genannten Maßnahmen keine nachteiligen Umwelt-auswirkungen durch die Planung.

9 Geplante Maßnahmen zum Monitoring

Laut § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden *„die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.“* Dabei sollen sie die im Umweltbericht angegebenen Maßnahmen zum Monitoring nutzen.

Durch das Vorhaben ergeben sich zum Teil erhebliche Umweltauswirkungen, die durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugleichen sind. Die Gemeinde hat eine geeignete Person damit zu beauftragen, die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen zu überwachen. Weiterhin sind die Flächen entsprechend zu pflegen und ist dies zu dokumentieren. Nach Ablauf von 5 Jahren ist der Zustand der Kompensationsflächen aufzunehmen. Bei eventuell nachteiliger Entwicklung sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, damit sich die Flächen positiv entwickeln können.

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Vorhaben:

Am südwestlichen Ortsrand von Wangen soll aufgrund des bestehenden Bedarfs an Bauflächen ein bestehendes Wohngebiet in den Baulückengeschlossen werden.

Bestand:

Das Plangebiet wird im Norden durch die Landesstrasse L 192 begrenzt, von der auch die Erschließungsstraße in das Gebiet abbiegt. Im Osten endet das Gebiet an dem dort bebauten Grundstück, westlich liegt die Gebietsgrenze nach der Gaststätte. Südlich verläuft auf der gesamten Länge das Ufer des Bodensees.

Der Bestand innerhalb des Geltungsbereiches ist eine aufgelockerte Bebauung, der bis ans Bodenseeufer grenzt, mit viel wirkungsvollem Grünbestand und alten Bäumen dazwischen. Es sind insgesamt 12 Wohngebäude, ein Gaststättenbetrieb und 6 Garagengebäude vorhanden. Einzelne Grundstücke sind noch nicht bebaut oder werden eher zu Freizeitaktivitäten genutzt.

Südlich des Geltungsbereiches direkt angrenzend beginnt der Untersee mit einer ausgeprägten Feldgehölzstruktur entlang der Uferlinie und mit freien offenen ökologisch hochwertigen Uferzonen.

Westlich schließt vorhandene Bebauung an, im Osten geht der Hang in die Uferstrandfläche über. Oberhalb der Landesstraße liegt Wohnbebauung von Wangen.

Planung:

Das Allgemeine Wohngebiet wird auf maximal 140 qm Grundfläche festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. Festgesetzt ist daher eine maximale Grundfläche. Für noch bebaubare Grundstücke sieht der Bebauungsplan eine zurückhaltende Nachverdichtungsmöglichkeit vor, die sich am Bestand orientiert. Die bestehenden Gebäude einschließlich der rechtmäßig vorhandenen baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz. Der Bebauungsplan lässt darüber hinaus keine weitergehende bauliche Nutzung zu.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über vorhandene öffentliche Abwasserkanäle. Anfallende Dachwässer können auf den Grundstücken in Zisternen zurückgehalten oder über Retentionsflächen versickert werden.

Auswirkungen:

Der Mensch wird nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird zum Teil erheblich beeinträchtigt und durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Die Auswirkungen auf den Boden und die Landschaft sind durch entsprechende Maßnahmen zu minimieren oder auszugleichen. Das Wohngebiet wird sich gut in die Umgebung einfügen und bei einer ansprechenden Gestaltung und Begrünung einen wertvollen Wohn-und Lebensraum für die Bewohner darstellen.

Durch die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich eine Aufwertung einzelner Flächen, die sowohl Tieren wie auch Pflanzen und dem Menschen zugute kommt.

Es verbleiben bei Durchführung der genannten Maßnahmen keine nachteiligen Umwelt-auswirkungen durch die Planung.

11 Anhang

11.1 Planunterlagen

Der Umweltbericht enthält folgende Planunterlagen:

Planbezeichnung	Datum	Plannummer	Maßstab
Bestandsplan	20.01.2016	457.01	1 : 500
Maßnahmenplan	20.01.2016	457.03	1 : 500

11.2 Fotos, Bildbeschreibung

Foto 1: Planungsgebiet mit vorhandener Bebauung, Bildmitte Erschließungsstraße

Foto 2: Blick Richtung Norden; Freifläche an der Landesstraße

11.3 Pflanzenauswahlliste

Für die festgesetzten Anpflanzungen wird im Folgenden ein Gehölzsortiment vorgeschlagen, das dort verwendet werden soll. Diese Arten sind dem Heft „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ der LUBW entnommen.[3]

Durch Fettschrift hervorgehoben sind die Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.

Bei den mit „*“ gekennzeichneten Gehölzen sind die im Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen.

Deutscher Name	*Wissenschaftlicher Name*
Feld-Ahorn	***Acer campestre***
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides**
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus**
Grau-Erle	*Alnus incana**
Schwarz-Erle	***Alnus glutinosa****
Hänge-Birke	***Betula pendula****
Hainbuche	***Carpinus betulus****
Roter Hartriegel	***Cornus sanguinea***
Gewöhnliche Hasel	***Corylus avellana***
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	***Euonymus europaeus***
Rotbuche	*Fagus sylvatica**
Faulbaum	*Frangula alnus (Rhamnus frangula)*
Gewöhnlicher Liguster	***Ligustrum vulgare***
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Zitterpappel, Espe	***Populus tremula****
Gewöhnliche Traubenkirsche	*Prunus padus*
Vogel-Kirsche	***Prunus avium****
Schlehe	***Prunus spinosa***
Trauben-Eiche	***Quercus petraea***
Stiel-Eiche	***Quercus robur****
Echter Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Echte Hunds-Rose	***Rosa canina***
Wein-Rose	***Rosa rubiginosa***
Silber-Weide	***Salix alba***
Sal-Weide	*Salix caprea*
Grau-Weide	*Salix cinerea*

[3] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, das richtige Grün am richtigen Ort; Naturschutz-Praxis, Fachdienst Naturschutz, Landschaftspflege 1, Karlsruhe

LEGENDE

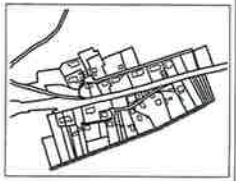
- FLURSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKSNUMMER
- GEBÄUDE / BESTAND
- MÖGLICHE BEBAUUNG
- STRASSE ASPHALT
- ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
- GEHÖLZFLÄCHE
- BÄUME
- GÄRTEN, FREIFLÄCHEN
- WASSERFLÄCHEN
- BAUM PLANUNG
- FLÄCHEN FÜR NATURSCHUTZ
- 42.20 BIOTOP-TYPEN LUBW
- NUMMER MASSNAHMEN
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

PROJEKT

GRÜNORDNUNGSPLAN BAUGEBIET "BINDERWIES" IN WANGEN

VORHABENTRÄGER
GEMEINDE ÖHNINGEN
KLOSTERPLATZ 1
78337 ÖHNINGEN

PLANUNG
DIPL.ING.(FH) KLAUS SAUR
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA



DATUM 23.03.2017 MASSSTAB 1 : 500

N

PLAN-NR. 457.03

GRÜNORDNUNG MASSNAHMENPLAN

LEGENDE

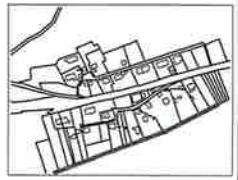
- FLURSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKSNUMMER
- GEBÄUDE / BESTAND
- STRASSEN
- BEFESTIGTE FLÄCHEN
- WIESENFLÄCHEN
- GEHÖLZFLÄCHE
- BÄUME
- GÄRTEN, FREIFLÄCHEN
- WASSERFLÄCHEN
- SPA-GEBIET
- FFH-GEBIET
- § 30 BIOTOP
- 60.10 BIOTOP-TYPEN LUBW
- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

PROJEKT

GRÜNORDNUNGSPLAN BAUGEBIET "BINDERWIES" IN WANGEN

VORHABENTRÄGER
GEMEINDE ÖHNINGEN
KLOSTERPLATZ 1
78337 ÖHNINGEN

PLANUNG
DIPL.ING.(FH) KLAUS SAUR
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA



DATUM 23.02.2017 MASSSTAB 1 : 500

N

PLAN-NR. 457.01

GRÜNORDNUNG BESTANDSPLAN