Gemeinde Bodman-Ludwigshafen

Gemeinde Bodman-Ludwigshafen

Bebauungsplan „Schiltbühl II“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie 16. Änderung des Bebauungsplans „Ost“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu, Gemarkung Ludwigshafen

Begründung zu den

PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Entwurf vom 21.11.2022, geändert 28.02.2024

meixner
Stadtentwicklung

meixner
Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen

fortgeführt von:

365° freiraum + umwelt
Kübler Seng Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Telefon 07551 / 94 95 58-0
Telefax 07551 / 94 95 58-9
info@365grad.com
www.365grad.com

MGS-20-009 – BPL „Schiltbühl“

Auftraggeber:

Gemeinde Bodman-Ludwigshafen
Herr Bgm. Christoph Stolz
Hafenstraße 5
78351 Bodman-Ludwigshafen
Tel.: +49 (0)7773 9300-0
Fax: +49 (0)7773 9300-50
hauptamt@bodman-ludwigshafen.de
www.bodman-ludwigshafen.de

Auftragnehmer:

meixner Stadtentwicklung GmbH

Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541 3887520
info@meixner-stadtentwicklung.de
meixner-stadtentwicklung.de

Bearbeitung:

Sofia Ntineli
M. Eng. Raumplanung und Entwicklung

Thorsten Reber
Prokurist

meixner Stadtentwicklung GmbH

ab 23.01.2024

365° freiraum + umwelt

Kübler Seng Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Tel.: 07551 949458-0
E-Mail: info@365grad.com
www.365grad.com

Bearbeitung:

Dr. Heidrun Ernst

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur und -planung
meixner Stadtentwicklung GmbH / 365° freiraum + umwelt

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung ... 4
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung ... 4
2. Plangebiet und Untersuchungsraum ... 4
2.1 Lage des Plangebietes ... 4
2.2 Umgebung ... 5
3. Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben ... 6
3.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ... 6
3.2 Regionalplan ... 7
3.3 Flächennutzungsplan ... 7
3.4 Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend ... 8
3.5 Forstliche Vorgaben ... 8
3.5.1 Immissionsschutzwald, Erholungswald ... 8
3.5.2 Waldumwandlung ... 8
3.6 Vorgaben in Bezug auf Naturschutz und Landschaftsplanung ... 9
3.6.1 Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) ... 9
3.6.2 Natura 2000-Gebiete (§ 32 BNatSchG) ... 9
3.6.3 Biotopverbund ... 10
3.6.4 Grundwasser, Oberflächengewässer, Überflutungsflächen ... 10
4. Planverfahren ... 10
4.1 Ziele und Zwecke der Planung ... 10
4.2 Planungserfordernis, innerer Bedarf und Brutto-Wohndichte ... 10
4.3 Verfahrensart ... 11
5. Planinhalt ... 12
5.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes ... 12
5.1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 12
5.1.2 Örtliche Bauvorschriften ... 15
5.2 Flächenbilanz ... 16
6. Umweltbericht und Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB (Zusammenfassung) ... 16
7. Dokumentation der Änderungen am Bebauungsplanentwurf ... 19
8. Literatur und Quellen ... 19
9. Anhang ... 20
9.1 Pflanzlisten ... 20
9.2 Umweltbericht, FFH-Vorprüfung, Artenschutzprüfung ... 21
9.3 Plausibilitätsprüfung des Wohnbedarfs lt. Formalisiertem Prüfschema ... 21
9.4 Plan zu den Artenschutzmaßnahmen im Geltungsbereich ... 21

1. Vorbemerkung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Bodman-Ludwigshafen beabsichtigt im Teilort Ludwigshafen zwischen den Straßen „Am Stettelberg“ und „Im Bettental“ den Bebauungsplan „Schiltbühl II“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sowie die 16. Änderung des Bebauungsplans „Ost“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu aufzustellen. Durch eine Überplanung der Fläche als Lückenschluss besteht die Möglichkeit, die Sackgasse „Im Bettental“ mit einer durchgehenden Straße an die Straße „Zum Stettelberg“ anzuschließen und gleichzeitig den dringenden Wohnraumbedarf der Gemeinde abzustufen sowie die Verbesserung der Verkehrssituation zu schaffen.

Der Ortsteil Ludwigshafen wird von zwei Hochbehältern (von Westen her: HB Guggenbühl; von Norden her: HB Bergstraße) ausgehend mit Wasser versorgt. Beide Hochbehälter werden durch die BWV-Hauptleitung Sipplingen-Liptingen gespeist. Die Versorgung des Ortsnetzes erfolgt von beiden Hochbehältern ausgehend. Zusätzlich gibt es zwei Hochzonen, eine davon im Bereich Oberhof-Kronbühl (Speisung durch HB Guggenbühl) und eine in der Hanglage Haiden-Schnabelburg (Speisung durch HB Bergstraße) am nordöstlichen Ortsrand. Im Laufe des weiteren Planverfahrens wird geprüft, ob ein Anschluss an die Niederzone für die Erschließung ausreicht oder ob an die Druckzone Schnabelburg angeschlossen werden muss.

Da das Gebiet im Flächennutzungsplan noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt ist, wird dieser im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Plangebiet und Untersuchungsraum

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha und befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Ludwigshafen am Bodensee. Nördlich, südlich und westlich grenzt Wohnbebauung an. Östlich liegt ein Waldgebiet, das als FFH-Gebiet und Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Das Plangebiet fällt stark von Ost nach West ab und ist im Bestand durch zahlreiche Gehölze sowie Wald-Offenland-Übergangsstrukturen geprägt. Im Süden verläuft ein Grasweg.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 438 partiell, 439/1, 439/2, 440, 441, 442, 443, 444/1, 444/2, 445/1 sowie 447/3 vollständig.

Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

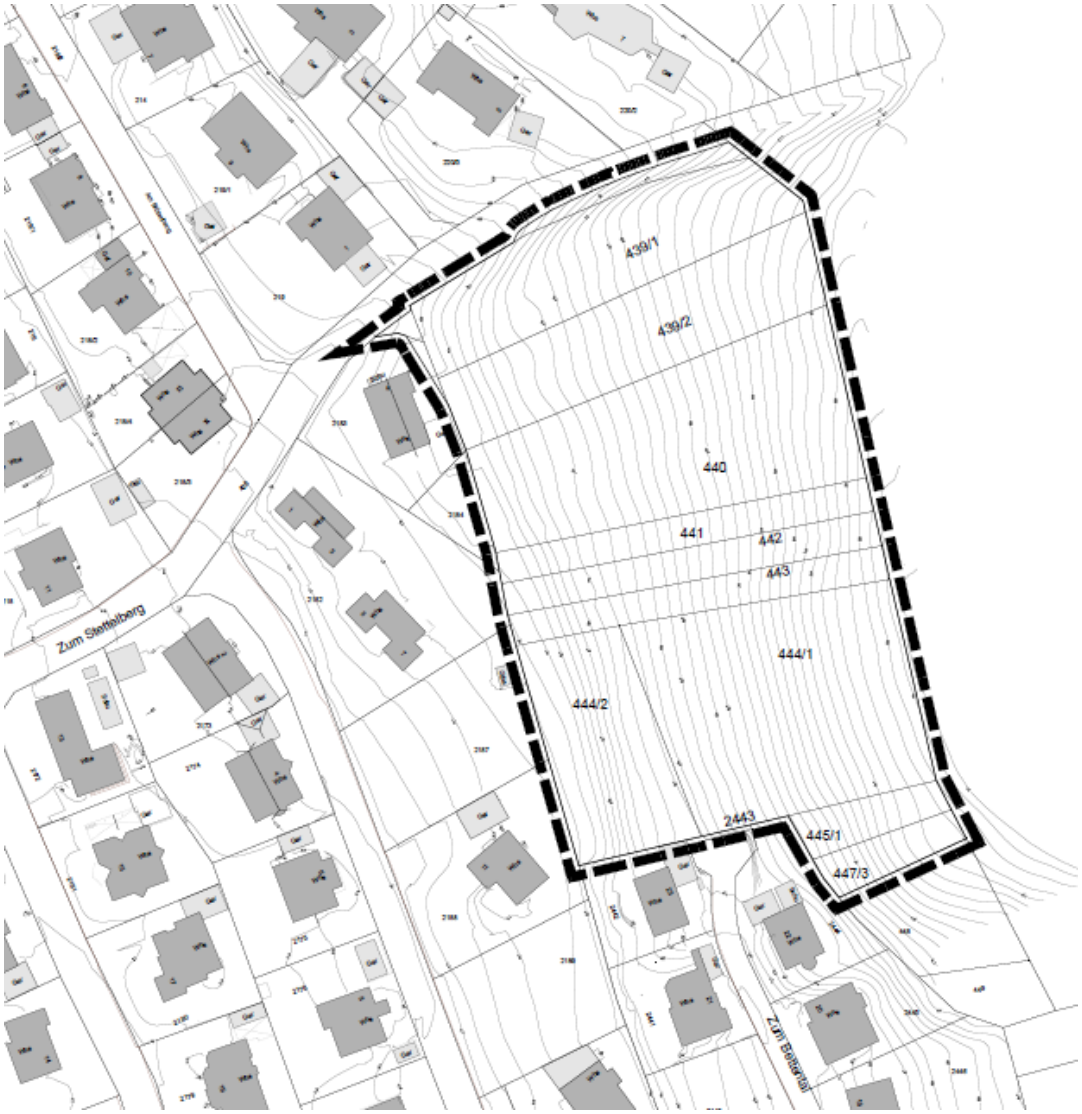

Abbildung 1: Geltungsbereich des Plangebiets (schwarz)

2.2 Umgebung

Im Osten grenzen bewaldete Hänge an, die sich parallel zum Bodenseeufer in Richtung Südosten über den Stettelberg bis zum Haldenhof auf dem Künstberg bei Sipplingen erstrecken. Im Süden, Westen und Norden grenzt vorhandene Wohnbebauung an. Diese ist geprägt von vorwiegend Einzelhäusern mit Satteldächern in rot, rotbraun oder grauen Farbtönen. Die Gebäude sind Richtung Südwesten zum See hin orientiert. Aufgrund der Hanglage weisen die Gebäude meist ein Hanggeschoss auf. Südlich des Plangebietes endet die Straße „Zum Bettental“ in einer Sackgasse. Im Norden verläuft die Straße „Zum Stettelberg“.

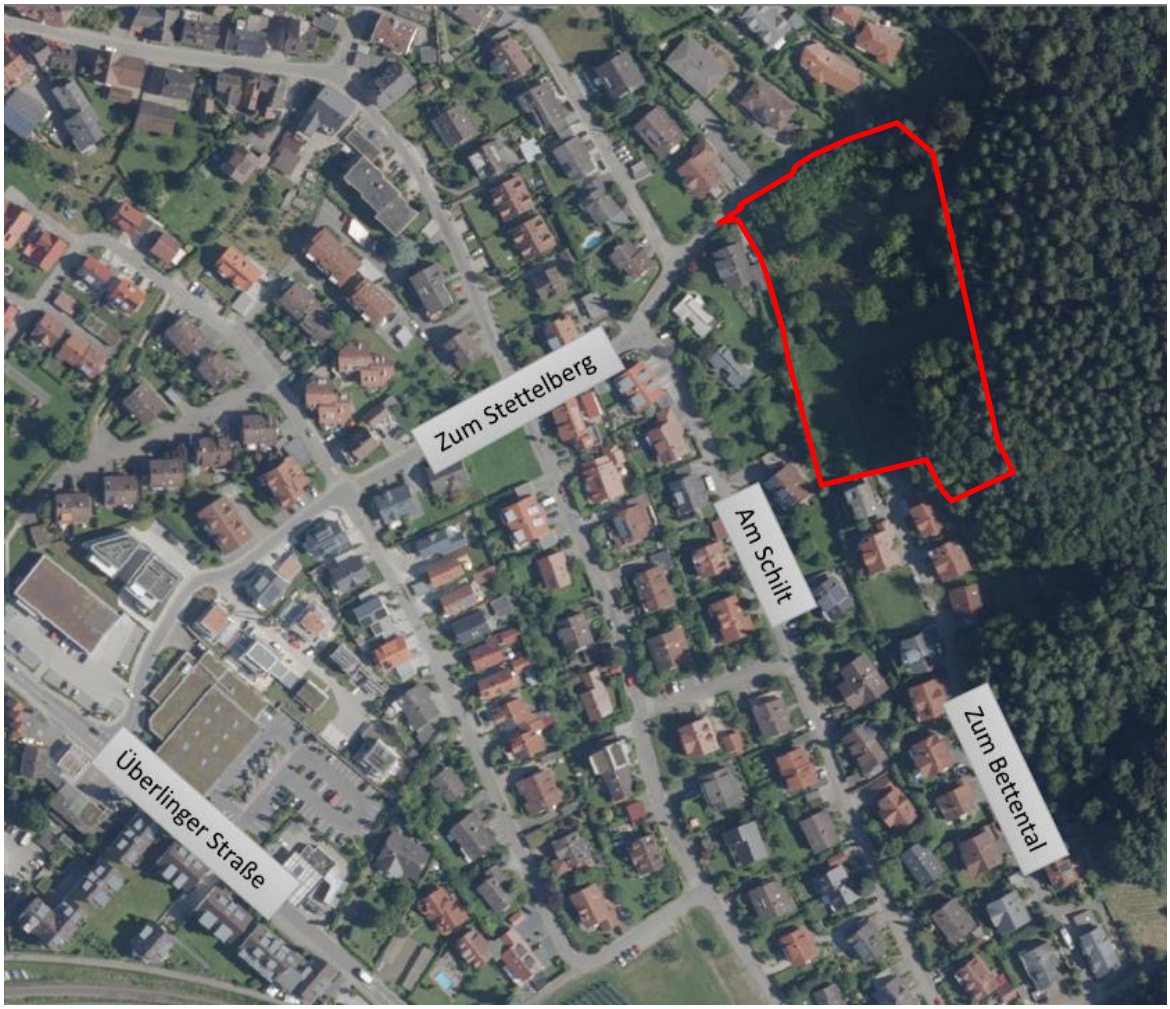

Abbildung 2: Luftbild mit Plangebiet (rot), o.M.; Quelle: LUBW

3. Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Ludwigshafen ist im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg als Ländlicher Raum im engeren Sinne dargestellt (Karte 1). Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Stockach und Überlingen, nächstes Oberzentrum ist Konstanz (Karte 2). Östlich des Plangebiets ist ein Gebiet, das Teil des künftigen, europaweiten, kohärenten Schutzgebietsnetzes Natura2000 wird, dargestellt (Karte 3).

3.2 Regionalplan

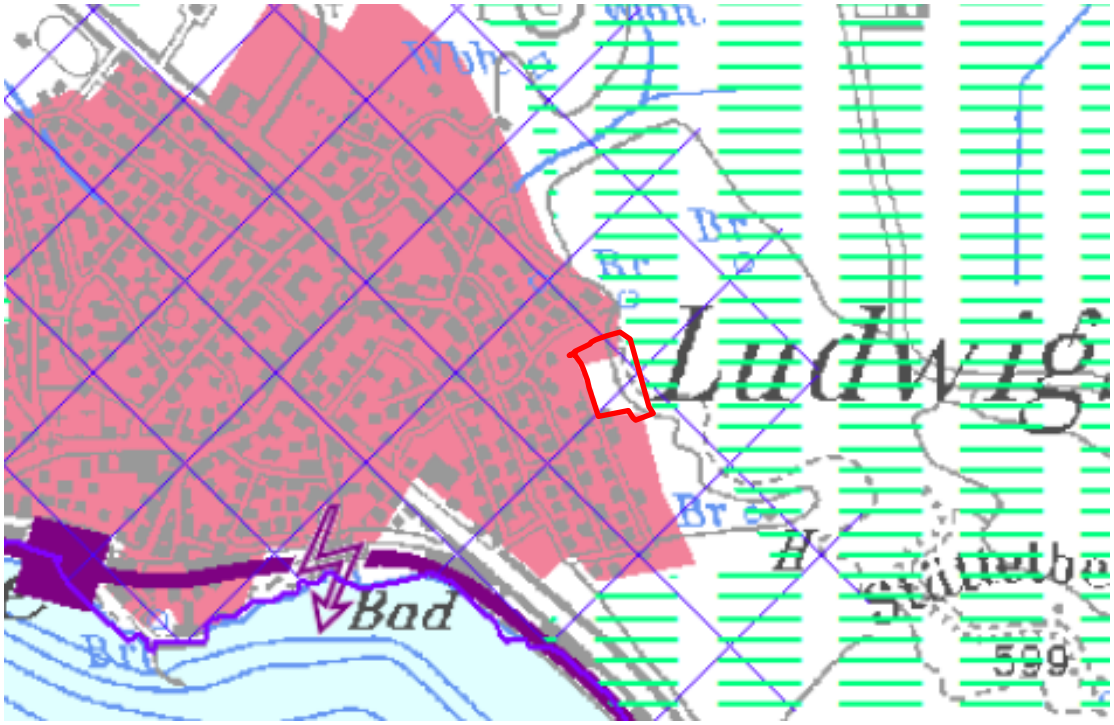

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2000 Region Hochrhein-Bodensee, Plangebiet (rot), o.M.

Für das Plangebiet ist im nördlichen Teil bereits Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N) dargestellt, während für den südlichen Bereich keine Planungen vorgesehen sind. Westlich direkt an das Plangebiet angrenzend ist Ludwigshafen, das ebenfalls als Siedlungsfläche dargestellt ist. Östlich angrenzend befindet sich ein Regionaler Grünzug (VRG) (PS 3.1.1). Dieser wird durch die Planung auf Grund ihrer Geringfügigkeit nicht beeinträchtigt.

3.3 Flächennutzungsplan

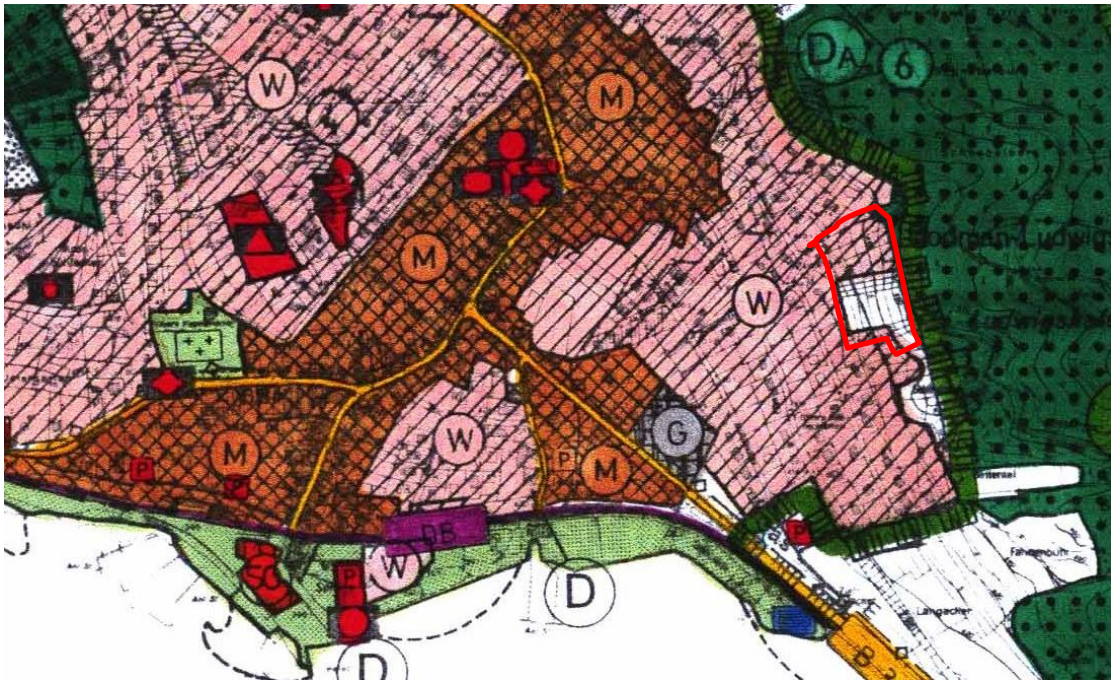

Abbildung 5: Flächennutzungsplan der VG Stockach 2010 Teilplan Bodman-Ludwigshafen. Plangebiet (rot), Karte o.M.

Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche sowie Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Östlich angrenzend sind ein Landschaftsschutzgebiet sowie Waldflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Der Flächennutzungsplan ist somit im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.4 Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend

Im Süden grenzt der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Schiltbühl I“ in der Fassung vom 22.06.1993 mit 1. Änderung vom 27.10.2000 an; dieser überlagert sich nicht mit der vorliegenden Planung.

Im Nordwesten schließt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ost“ an (Fassung vom 06.08.1965 einschließlich aller Änderungen (bislang letzte 15. Änderung mit Plan vom 07.03.2023)). Der Bebauungsplan setzt im Überlagerungsbereich eine Straßenverkehrsfläche (zur Erschließung eines Reinen Wohngebiets) fest. Da der vorliegende Bebauungsplan in dem betreffenden Bereich Grünflächen und ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, bedarf es einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplans „Ost“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu werden im Änderungsbereich vollständig ersetzt.

3.5 Forstliche Vorgaben

3.5.1 Immissionsschutzwald, Erholungswald

Gemäß Waldfunktionenkartierung (WFK) grenzt östlich ein Erholungswald der Stube 1b an, der im Bereich des Feldgehölzes im Norden in das Plangebiet hineinragt. Das überplante Gebiet dient nicht in bedeutendem Maße der Nah- und Feierabenderholung, da keine Verbindungswege oder sonstigen Aufenthaltselemente vorhanden sind. Durch die Lage am erhöhten Siedlungsrand von Ludwigshafen und den reizvollen Blick auf den Bodensee und den Bodanrück kann jedoch eine Nutzung nicht vollständig ausgeschlossen werden, zumal das Umfeld (insbesondere die Waldflächen) für Wanderer gut erschlossen und landschaftlich attraktiv ist (Ausschilderung, Wege, Bänke usw.). Durch die Bebauung ist der abwechslungsreiche Waldrandbereich an dieser Stelle nicht mehr erlebbar. Die geplante Bebauung wird jedoch, u.a. durch die teilweise Erhaltung des Feldgehölzes im Norden, gut eingegrünt; die bestehenden Fußwege-Verbindungen und die Zugänglichkeit der verbleibenden Waldflächen bleiben erhalten. Der Erholungswald wird daher in seiner Funktion insgesamt nicht erheblich beeinträchtigt.

In das südöstliche Plangebiet ragt gemäß der Waldfunktionenkartierung eine kleine Fläche Immissionsschutzwald hinein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die überplanten Flächen vor vierzig Jahren noch Mähwiesen waren. Infolge der aufgegeben landwirtschaftlichen Nutzung hat sich aus den Mager-Mähwiesen durch Sukzession ein Baumbestand aus wilden Sträuchern und jungen Bäumen entwickelt, der heute die Eigenschaft als Wald erfüllt. Die hohe Schutzfunktion des im Norden befindlichen Wald kann indes noch nicht erfüllt werden. Immissionsschutzwald soll den Menschen vor schadverursachenden oder belästigenden Einwirkungen durch Gase, Stäube, Aerosole und Lärm schützen. Angesichts der Lage der als Immissionsschutzwald ausgewiesenen Waldflächen ist davon auszugehen, dass diese die von der uferparallelen $B31_{alt}$ (Überlinger Straße) ausgehenden Emissionen abfangen soll. Da das geplante Wohngebiet in Richtung dieser Straße von bestehender Bebauung abgeschirmt wird, die zu rodende Teilfläche sehr klein und randlich gelegen ist und wie oben dargestellt noch nicht die Schutzfunktion der nördlichen Waldflächen erfüllen kann, wird die Immissionsschutz-Funktion des Ufer- bzw. Hangwaldes insgesamt nicht beeinträchtigt.

3.5.2 Waldumwandlung

Für die mit der Planung verbundene Rodung von Waldflächen ist eine Ersatzaufforstung erforderlich. Art und Umfang des notwendigen forstrechtlichen Ausgleichs wurden im Rahmen eines Ortstermins im Juni 2021 sowie durch nachfolgenden Schriftverkehr mit der unteren Forstbehörde abgestimmt. Der größere Teil des insgesamt etwa 0,68 ha umfassenden forstrechtlichen

Ausgleichsbedarfs wird durch eine bereits umgesetzte Ersatzaufforstung in räumlicher Nähe, im östlichen Bereich des Gewerbegebietes Gäßleäcker (RBB Mühlbach), abgedeckt. Diese wurde mit Bescheid des Landratsamtes Konstanz, Landwirtschaftsamt Stockach, vom 07.12.2020 genehmigt. Die hier aufgeforstete Fläche umfasst 4.576m ² und liegt südlich des Sportplatzes (Fl.-Nrn. 1453, 1507, 1510/7 und 1510/14). Bei den Flächen handelt es sich um ein bestehendes Regenrückhaltebecken, in dem ein Sumpfwald entstehen soll. Hierzu wurden Schwarz-Erlen, Stiel-Eichen sowie am Waldrand auch standortstypische Sträucher (Faulbaum, Weiden u.a.) angepflanzt. Auf Grund der Lage der geplanten Ersatzaufforstungsfläche kommt dieser ebenfalls eine Immissionsschutzfunktion zu (gewerbliche Emittenten im Umfeld). Der verbleibende Teil des Ausgleichs wird in Form von Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen erbracht. Die Gemeinde hat dafür schon konkret geeignete Flächen benannt. Dort soll stark geschädigte bis ausgefallene Fichte in einen Eichenbestand umgewandelt werden. Der Antrag auf Waldumwandlung wurde bereits eingereicht und von der höheren Forstbehörde geprüft. Ein abschließender Bescheid ergeht mit Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens.

3.6 Vorgaben in Bezug auf Naturschutz und Landschaftsplanung

Naturschutzgebiete, Biosphärenreservate, Naturparks, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Naturdenkmäler und / oder geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet oder dessen weiteren Umfeld. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befinden sich folgende Schutzgebiete:

Tabelle 1: Übersicht über Schutzgebiete in räumlicher Nähe

Schutzgebietsnr.	Name	Entfernung / Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)		
3.35.011	Bodenseeufer	Östlich angrenzend
Natura 2000-Gebiete (§ 32 BNatSchG)		
8220-342	Überlinger See und Bodenseeuferlandschaft	östlich angrenzend, mögliche Betroffenheit durch FFH-Vorprüfung geprüft und verneint

3.6.1 Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet an: „Bodenseeufer“ (Schutzgebiets-Nr. 3.35.011). Das Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich zwischen Ludwigshafen und Immenstaad etwa 30 km entlang der Nordseite des Überlinger Sees. Es dient dem Schutz des Bodenseeufers einschließlich der oftmals bewaldeten (Steil-)Hänge, die möglichst von Bebauung freigehalten werden sollen. Das Schutzgebiet reicht daher bis zu 4,5 km landeinwärts. Die Planung greift nicht in das Landschaftsschutzgebiet ein. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in dem unmittelbar an das Schutzgebiet angrenzenden Teil des Plangebiets kommt es auch nicht zu indirekten Beeinträchtigungen.

3.6.2 Natura 2000-Gebiete (§ 32 BNatSchG)

Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt östlich direkt an das Plangebiet angrenzend: „Überlinger See und Bodenseeuferlandschaft“ (Schutzgebiets-Nr. 8220342). Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass Verschlechterungen in dem FFH- Gebiet durch indirekte Einwirkungen (z.B. Störungen durch Licht, Lärm, optische Beunruhigungen) ausgeschlossen werden können, weil der Bebauungsplan lediglich die kleinflächige Erweiterung bestehender Wohnbebauung ermöglicht und die der guten naturschutzfachlichen Praxis bzw. die dem Stand der Technik entsprechenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festsetzt und daher von deren Umsetzung ausgegangen werden kann (u.a. Erhaltung eines Teils der Gehölze; insektenschonende Beleuchtung; Verwendung reflektionsarmer PV-Module). Weitere Informationen sind der FFH-Vorprüfung (meixner Stadtentwicklung GmbH, 24.02.2021) zu entnehmen.

Das nächste Vogelschutzgebiet (Teilfläche des Vogelschutzgebiets „Überlinger See des Bodensees“, Nr. 7624-441) befindet sich rund 240 m südlich. Es ist aufgrund der zur Planung bestehenden Entfernung nicht betroffen.

3.6.3 Biotopverbund

Das Plangebiet liegt im zentralen und südlichen Bereich innerhalb einer Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds für mittlere Standorte. Die Signatur bezieht sich auf die offeneren Bereiche des Plangebietes (Wiesen, teils mit Einzelgehölzen), bei denen ein Verbund mit mageren Grünländern und Wald-Offenland-Übergangsbereichen im Südosten angenommen wird. Mit der Überbauung der Flächen verkleinern sich die Bereiche, die für Austauschbewegungen im Waldrandbereich zur Verfügung stehen. Um die Biotopverbundfunktion des überplanten Bereichs dennoch aufrechterhalten zu können, wird (insbesondere für Fledermäuse) im nordwestlichen Bereich eine Grünfläche als Dunkelkorridor festgesetzt. Zudem bleiben die östlichen Bereiche frei von Bebauung. Diese werden als Ausgleichsfläche festgesetzt und im Rahmen der Umsetzung nach artenschutzfachlichen Gesichtspunkten entwickelt und gepflegt. Die Ausgleichsfläche wird von der Gemeinde erworben und kann daher – wie auch die festgesetzte Grünfläche im Norden – dauerhaft dem Biotopverbund dienen.

Wildtierkorridore liegen nicht im Plangebiet oder dem Wirkraum des Vorhabens.

3.6.4 Grundwasser, Oberflächengewässer, Überflutungsflächen

Quellen- und Wasserschutzgebiete sowie Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebiet oder in dessen Wirkraum.

Auch Überschwemmungsgebiete oder Überflutungsflächen von HQ_{10}, HQ_{50}, HQ_{100} oder HQ_{extrem} sowie sonstige hochwasserbedeutsame Strukturen und Elemente befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in dessen weiterer Umgebung.

Etwa 350 m südlich des Plangebiets befindet sich der Bodensee (See-ID 38.252).

4. Planverfahren

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zugrunde gelegt:

- Realisierung neuer Wohnbebauung zur Reduktion des dringenden Wohnraumbedarfs
- Abrunden der Siedlungsgrenzen in einem dreiseitig von Bebauung umschlossenen Bereich
- Ermöglichung eines Ringschlusses der vorhandenen Straßen (Wegfall einer Sackgasse, Verbesserung des Verkehrsflusses)
- Verbesserung der Erschließungssituation durch möglichen Ringschluss der Trinkwasserleitung (zukünftig kontinuierliche Durchspülung der Wasserleitung/Wegfall der bislang notwendigen Druckerhöhungsanlagen)
- Schaffung eines naturnahen Übergangsbereiches von der Siedlung zum Wald
- Erhaltung bzw. Neuschaffung der Lebensräume von geschützten Arten

4.2 Planungserfordernis, innerer Bedarf und Brutto-Wohndichte

Die Plausibilitätsprüfung des Wohnbedarfs wurde durch die Gemeinde Bodman-Ludwigshafen geprüft und ist aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde plausibel dargelegt.

Für weitere Ausführungen wird es auf die im Anhang enthaltene Plausibilitätsprüfung des Wohnbedarfs lt. Formalisiertem Prüfschema verwiesen.

4.3 Verfahrensart

Das Bebauungsplan-Verfahren wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 17.12.2019 auf Grundlage des § 13b BauGB eingeleitet. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB in der damaligen Fassung lagen und liegen vor (Allgemeines Wohngebiet unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO; Anschluss an im Zusammenhang bebaute Gebiete; Größe der Grundfläche deutlich unterhalb von 10.000 m², kein Ausschlussgrund bezüglich einer UVP-Pflicht oder im Hinblick auf Natura 2000-Gebiete). Am 14.03.2023 wurde der Bebauungsplan vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 28.07.2023.

Wegen Verstößen gegen das Europarecht hält das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3/23) § 13b BauGB für unanwendbar. Der Gesetzgeber hat daraufhin mit Artikel 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) § 13b BauGB aufgehoben und § 215a BauGB als „Reparaturvorschrift“ eingefügt, welche auch die Heilung von Verfahren erleichtern soll, die auf Grundlage des § 13b BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2023 aufgestellt wurden.

Der bereits in Kraft getretene, aber wegen der Europarechtswidrigkeit des § 13b BauGB möglicherweise unwirksame Bebauungsplan wird vorsorglich auf Grundlage von § 214 Abs. 4 in Verbindung mit § 215 Abs. 2 BauGB rückwirkend geheilt. Danach gilt, wie zuvor nach § 13b BauGB, § 13a BauGB entsprechend. Der Bebauungsplan kann demnach weiterhin im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Insbesondere ist eine Änderung des Flächennutzungsplans durch gesondertes Verfahren nicht erforderlich.

Abweichend vom beschleunigten Verfahren kann auf Umweltprüfung und -bericht sowie auf die Abarbeitung der Eingriffsregelung nur verzichtet werden, wenn in einer Vorprüfung festgestellt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Auf die Durchführung einer solchen Vorprüfung wurde im vorliegenden Fall verzichtet, weil die bereits vorliegenden umfangreichen artenschutzrechtlichen und sonstigen Untersuchungen nahezu den Umfang einer Umweltprüfung abdecken und die Durchführung einer vollständigen Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts damit die aus rechtlicher und (umwelt-)fachlicher Sicht beste Option darstellt. Es wurde daher die Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht sowie eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung erstellt.

Mit den wie oben dargestellt ergänzten Unterlagen wird eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

5. Planinhalt

5.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung eines Wohngebietes und dessen harmonische Anbindung an die angrenzende Bebauung. Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß §4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit nach §4 Abs. 3 BauNVO dient dazu, mit diesen Nutzungen häufig verbundenen Nutzungskonflikten entgegenzuwirken und den Charakter des angrenzenden Wohngebietes aufzunehmen. Aus diesem Grund werden Ferienwohnungen sowie Nebenwohnungen zur Vermeidung von temporärem Leerstand ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich ebenfalls an der Umgebungsbebauung und die bewegte Topografie des Gebietes.

Die Höhenlage der Gebäude wurde an die vorhandene Topografie angepasst. Die festgesetzte Geländehöhen über N.N. werden mit einer Varianz von +/- 40 cm festgesetzt, um Ungenauigkeiten in der Ausführungsplanung aufzufangen.

Bauweise

Entsprechend der angrenzenden Bebauung sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen und Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird von Baugrenzen definiert. Sie sind so dimensioniert, dass den Bauherren möglich viel gestalterischer Raum bleibt, zugleich wurde die westlich angrenzende Bebauung berücksichtigt. Innerhalb der Baugrenzen kann der genaue Gebäudestandort unter Beachtung der gesetzlichen Abstandsflächen nach Landesbauordnung Baden-Württemberg von den Bauherren frei gewählt werden.

Garagen, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Verkehrssicherheit ist ein Abstand von 1,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen mit Garagen und Carports einzuhalten.

Anzahl der Wohneinheiten

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten ist gem. zeichnerischem Teil festgesetzt. Als Reaktion auf die vom Gesetzgeber geforderte Bruttowohndichte und die optimale Ausnutzung der Flächen bei Neuüberplanung eines Gebiets, wird die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten im WA 1 auf die Zahl 2 sowie im WA2 auf die Zahl 3 fixiert. Pro Doppelhaus sind im WA 1 4 Wohneinheiten zulässig, wobei im WA 2 6, da eine weitere Anhebung der die Parkierungssituation vor unlösbare Probleme stellen würde, wenn diese Maximalzahl weiter angehoben und dann ausgenutzt würde. Damit fügt sich das Gebiet an die bereits bestehende Bebauung an und führt gleichzeitig nicht zu einer Belastung hinsichtlich Parkierung und Fahrverkehr.

Verkehrsflächen

Zur Erschließung der Grundstücke ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der nordöstlich des Plangebiets festgesetzte Fußweg, dient der Durchwegung des Plangebiets, die

Verbesserung der Verkehrssituation und der Verbesserung der fußläufigen Anbindung an die bestehende Bebauung.

Behandlung von Niederschlagswasser

Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (von Dachflächen) dürfen nicht direkt dem Mischwasserkanal zugeleitet werden. Das Regenwasser ist einem Regenwasserspeicher mit Puffer und automatischer Entleerung zuzuführen. Der Speicher muss mindestens 3 m³ Inhalte zuzüglich eines Puffervolumens von mindestens 5 m³ haben. Eine integrierte Schwimmerdrossel muss mit einem Drosselabfluss von 0,2 l/s das Puffervolumen der Zisterne innerhalb von ca. 7 Stunden entleeren um ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schaffen.

Eine übliche Größenordnung für Einfamilienhäuser sind Zisternen mit 8 m³ Gesamtvolumen, davon können beispielsweise 5 m³ als Puffervolumen und 3 m³ als Nutzvolumen (für Gartenbewässerung etc.) festgesetzt werden. Durch diese Einteilung lassen sich bis zu etwa 20-jährliche Ereignisse zurückhalten.

Es wird von einem Anschluss der Hofflächen an die Rückhaltezisterne abgeraten, da ansonsten eventuell verschmutztes Oberflächenwasser (Waschwasser o.Ä.) ungewollt als Brauchwasser genutzt werden könnte.

Leitungsrecht zugunsten einer Wasserleitung

Das im zeichnerischen Teil festgesetzte Leitungsrecht dient der von Norden nach Süden des Geltungsbereichs verlaufenden Wasserleitung. Innerhalb dieses Bereichs sind bauliche Anlagen jedweder Art ausgeschlossen.

Trinkwasserversorgung

Der Ortsteil Ludwigshafen wird ausgehend von zwei Hochbehältern (von Westen her: HB Guggenbühl; von Norden her: HB Bergstraße) mit Wasser versorgt. Beide Hochbehälter werden durch die BWV-Hauptleitung Sipplingen-Liptingen gespeist. Die Versorgung des Ortsnetzes erfolgt von beiden Hochbehältern ausgehend. Zusätzlich gibt es zwei Hochzonen, eine davon im Bereich Oberhof-Kronbühl (Speisung durch HB Guggenbühl) und eine in der Hanglage Haiden-Schnabelburg (Speisung durch HB Bergstraße) am nordöstlichen Ortsrand. Ob ein Anschluss an die Niederzone für die Erschließung ausreicht oder ob an die Druckzone Schnabelburg angeschlossen werden muss, kann erst im Zuge der Entwurfsplanung festgelegt werden, da hierzu die Druckverhältnisse in den jeweiligen Abschnitten bestimmt werden müssen. Sofern ein Druckproblem im Versorgungsgebiet Stetelberg–Bettental vorliegt, können ausreichende Druckverhältnisse über einen Anschluss an die Druckzone Schnabelburg geschaffen werden.

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Um einen Teil der Bodenfunktionen, insbesondere die Funktionen „Filter und Puffer für Schadstoffe“ sowie „Ausgleichskörper“ im Wasserkreislauf, zu erhalten, dürfen für die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen sowie Fußwegen und weiteren geeigneten Flächen nur wasserdurchlässige Beläge verwendet werden. Hierdurch wird der Oberflächenabfluss verringert, da ein Teil des auftreffenden Niederschlagswassers unmittelbar vor Ort verdunsten oder versickern kann. Damit verringert sich auch der Eingriff in den Wasserhaushalt. Zudem reduzieren nur teilweise versiegelte Beläge im Vergleich zu einer vollflächigen Versiegelung die thermische Belastung im Siedlungsbereich (verminderte Aufheizung).

Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen und PV-Module

Die Verwendung insektenschonender Beleuchtungen minimiert negative Auswirkungen auf nachtaktive Insekten (v.a. durch Lockwirkungen). Auch werden Meidungseffekte, die bei nacht-

aktiven Vögeln sowie bei lichtscheuen Fledermaus-Arten auftreten können, reduziert. Eine verminderte Lichtabstrahlung in die nächtliche Landschaft ermöglicht zudem ein intensiveres Naturerlebnis (z.B. Beobachtung Sternenhimmel).

Die Verwendung reflektionsarmer Photovoltaik-Module dient dem Schutz gewässergebundener Insekten, die durch die Verwechslung spiegelnder Module mit Wasserflächen angelockt werden könnten. Zudem trägt eine reduzierte Spiegel- bzw. Blendwirkung zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholung bei.

Ausschluss unbeschichteter Bleche

Um Beeinträchtigungen von Boden und/oder Grundwasser durch Schadstoffeinträge zu vermeiden, sind metallische Bedachungen oder Fassadenbekleidungen so zu beschichten, dass keine Schwermetalle ausgeschwemmt werden können.

Extensive Dachbegrünung von Nebenanlagen

Durch die Begrünung von Flachdächern können Niederschlagswässer zurückgehalten und die Retentions- und Filterfunktionen des Bodens teilweise wiederhergestellt werden. Durch Verdunstung kann ein Teil des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden. Der Oberflächenabfluss wird verringert und verzögert (Reduktion von Abflussspitzen v.a. bei Starkregenereignissen). Durch die Minimierung der thermischen Aufheizung und die erhöhte Transpiration verbessert sich das Mikroklima. Zudem werden ein Ersatzlebensraum und zusätzliche Nahrungsquellen für Tiere (v.a. Insekten) geschaffen. Durch die Begrünung des Dachs kann zudem das entsprechende Gebäudeteil auf ansprechende Art in die Landschaft eingebunden werden.

Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort in den privaten Grundstücken

Durch die Pflanzung eines Baumes je privatem Baugrundstück wird eine angemessene Durchgrünung des Baugebiets sichergestellt. Dies wirkt sich sowohl auf das Ortsbild positiv aus als auch auf das Kleinklima, da die Bäume Schatten spenden und in Verbindung mit ihrer Transpirationswirkung die Aufheizung über versiegelten Flächen vermindern.

Erhaltung und Ergänzung der Gehölze im Norden

Die im nördlichen Baugebiet befindlichen Gehölzstrukturen sollen insbesondere wegen ihrer Habitatfunktion für Tiere erhalten werden. Gleichzeitig prägen die Gehölze an dieser Stelle das Ortsbild und tragen zur Sicherung innerörtlicher Grünräume am Startpunkt von für die Naherholung wichtigen Wegen bei. Die Gehölze sollen zur Schaffung eines Dunkelkorridors für Fledermäuse durch die Pflanzung einer etwas nach Süden versetzten linearen Gehölzstruktur ergänzt werden. Zwischen beiden Gehölzflächen verbleibt eine offen zu haltende Fläche, die von Fledermäusen auf ihrem Transfer zu den Jagdgebieten genutzt werden kann (Gehölze als Leitstruktur und zur Abschirmung von Lichteinwirkungen aus den angrenzenden Wohngebieten). Damit werden essenzielle Funktionsbeziehungen von Fledermäusen gesichert.

Strukturreiche Naturschutzfläche

Die Waldflächen im südöstlichen Plangebiet sind in einen naturnahen Waldmantel aus Sträuchern mit vorgelagertem Saum aus Hochstauden und Wiesenvegetation umzuwandeln. Hierdurch wird einerseits ein ausreichender Abstand der vorhandenen und geplanten Bebauung zu den nächsten Hochwaldflächen gesichert. Anderseits wird die Eignung der Flächen als Lebensraum für die Haselmaus und andere Bewohner strukturreicher Wald-Offenland-Übergangsbereiche gefördert.

Anlage einer Ausgleichsfläche für den Artenschutz

Um innerhalb des Plangebiets geeignete Lebensräume für die Haselmaus sowie die Zauneidechse zu erhalten und die Habitatbedingungen für diese Tierarten zu optimieren, wird im östlichen Plangebiet eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der vorgezogen zur Umsetzung des Baugebiets verschiedene Maßnahmen umzusetzen sind, welche die An- bzw. Umsiedlung der genannten Tierarten ermöglicht (u.a. Rodung der Bäume und Entwicklung einer strukturreichen Strauchvegetation; Anlage einer Wechsel-/Blühbrache mit Reisighaufen, Steinriegeln sowie eines Sand-Totholz-Haufens; Errichtung einer Trockensteinmauer).

5.1.2 Örtliche Bauvorschriften

Dachformen/ -neigung/ -farbe

Die örtlichen Bauvorschriften treffen Regelungen für die Gestaltung der Dachlandschaft. Dabei liegt der Fokus auf einer Bandbreite von Möglichkeiten, die den zukünftigen Bauherren ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit ermöglicht. Zulässige Dachformen sind Satteldächer und Walmdächer. Diese entsprechen einem modernen Baukörper und sind im Gemeindegebiet bereits vorhanden. Das Spektrum der Dachneigungen ist im Sinne der zukünftigen Bauherren weit gefasst.

Das Dach ist ein wichtiges Element für das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes. Um zu gewährleisten, dass die Dächer sich in die umgebende Dachlandschaft einfügen und das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes nicht beeinträchtigen sind nur grau bis anthrazitgraue und rote bis rotbraune Materialien mit nicht glänzender Oberfläche zulässig. Die Farbgebung orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, als auch für thermische Solaranlagen sind ohne Farbvorgabe einsetzbar.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern

Aufgrund der Lage am Ortsrand sind thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen in ihrem Erscheinungsbild geregelt. Um eine negative Beeinträchtigung der benachbarten Bebauung und der sonstigen Umgebung durch Blendwirkung zu minimieren sind diese nur unter den festgesetzten Voraussetzungen auszuführen.

Gestaltung unbebauter Flächen

Zur Verbesserung des Kleinklimas wird die Festsetzung zur Gestaltung von unbebauten Flächen getroffen. Um den natürlichen Charakter der Gärten zu fördern ist z.B. eine Bepflanzung des Vorgartens mit fremdländischen Nadelgehölzen wie Thujahecken oder Scheinzypressen ausgeschlossen. Das Verbot von Schottergärten dient der Aufrechterhaltung der Eingrünung des Gebiets.

Einfriedungen

Die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen dient der Wohnqualität im Gebiet und schafft großzügig offene Straßenräume. Die Regelung von Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen dient der Sicherung der Leichtigkeit des Verkehrs. Kleintierfreundliche Einfriedungen sind mit dem Ziel vorgeschrieben, eine Habitatvernetzung für Kleintiere sicherzustellen sind Einfriedungen mit einem Bodenabstand von 10 cm zu errichten.

Stützkonstruktionen

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung werden die Stützkonstruktionen in ihrer Dimensionierung aufgrund der Bewegtheit des Geländes geregelt.

5.2 Flächenbilanz

Teilbereich	Flächengröße [m²]	Flächenanteil [%]
Allgemeines Wohngebiet	7.226 m²	65,2
Straßenverkehrsfläche	732 m²	6,6
Öffentliche Grünflächen	3.130 m²	28,2
Gesamt	**11.088 m²**	**100**

6. Umweltbericht und Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB (Zusammenfassung)

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurde gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht systematisch zusammengestellt und bewertet. Der Umweltbericht in der Fassung vom 28.02.2024 wird als gesonderter Teil der Begründung in einem separaten Dokument geführt (siehe Anhang). Seine Ergebnisse sind nachfolgend zusammengefasst:

Durch den Bebauungsplan werden am östlichen Rand des Teilorts Ludwigshafen ein Allgemeines Wohngebiet sowie dazugehörige Grün- und Verkehrsflächen ausgewiesen. Die Bebauungsplan-Aufstellung dient dazu, in einem dreiseitig von Bebauung umschlossenen Bereich am Ortsrand kleinflächig neue Wohnbebauung zu ermöglichen, um den dringenden Wohnraumbedarf in der Gemeinde zu reduzieren. Es handelt sich um eine Abrundung der Siedlungsgrenzen; die geplante Bebauung stellt aufgrund der östlich angrenzenden Waldflächen, die als Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet ausgewiesen sind, auch langfristig den Abschluss der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich dar.

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Straße „Zum Stettelberg“ im Norden und dem Wendehammer, mit dem die Straße „Zum Bettental“ endet, im Süden. Die geplante Erschließungsstraße stellt damit einen Ringschluss zwischen den vorhandenen Straßen dar. Im Osten schließen an das Plangebiet Waldflächen an, die zum Teil in das Plangebiet hineinragen. Südlich, westlich und nördlich befindet sich Wohnbebauung. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um ehemalige Obstwiesen, die infolge ausbleibender Nutzung bzw. Pflege verbracht und zum Teil verbuscht sind; insbesondere im südöstlichen und östlichen Teil hat sich durch Sukzession ein junger Waldbestand entwickelt, im südwestlichen Bereich besteht ein Brombeergestrüpp. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um verbrachte Wiesen, z.T. mit einigen Einzelbäume, sowie um einen Wiesenweg. Das Gelände fällt innerhalb des Plangebiets von ca. 450 m ü. NN im Osten auf eine Höhe von ca. 420 m ü. NN im Südwesten steil ab.

Die vorhandenen Böden haben eine hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe und eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Standort für Kulturpflanzen. Im südlichen Plangebiet wurde eine Ziegel-Auffüllung erkundet; darüber hinaus bestehen keine anthropogenen Vorbelastungen des Bodens. Die landwirtschaftliche Nutzung ist durch die steile Hanglage stark erschwert und wurde bereits vor längerer Zeit aufgegeben. Gewässer sind von der Planung nicht betroffen; in das Grundwasser wird aufgrund des großen Grundwasserflurabstands nicht eingegriffen. Die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser ist überwiegend gering.

Aufgrund der zahlreichen, teils waldähnlichen Gehölze dient das Gebiet der Frischluftentstehung. Eine übergeordnete (klimaökologische) Bedeutung für die benachbarte Wohnbebauung hat das Plangebiet angesichts der sehr großen östlich angrenzenden Waldflächen nicht.

Das Plangebiet weist aus floristischer Sicht sehr hochwertige Strukturen eines Wald-Offenland-Übergangsbereichs auf. Den vorhandenen Biotoptypen (waldartige Feldgehölze, Gebüsche,

Brombeergestrüpp, verbrachte Fettwiesen, einzelne Obstbäume) kommt aufgrund ihrer Naturnähe und ihres Strukturreichtums mit großem Grenzflächenanteil eine hohe natur- und artenschutzfachliche Bedeutung zu.

Im Plangebiet und seiner Umgebung wurden 40 überwiegend häufige Vogelarten erfasst. Ein Brutvorkommen unmittelbar im Plangebiet ist lediglich für Amsel und Mönchsgrasmücke sicher nachgewiesen und wird für sieben weitere Arten (darunter der Feldsperling) vermutet. Das Gebiet stellt für Vögel vor allem ein hochwertiges Nahrungshabitat dar. Für Fledermäuse erfüllt das Gebiet die Funktion eines essenziellen Transferflugraumes: Der Waldrand östlich des Plangebietes ist eine relevante Leitstruktur für mehrere Fledermausarten. Zudem fliegen zumindest Wasserfledermäuse regelmäßig in Richtung Bodensee. Als Jagdgebiet sind die überplanten Flächen für Fledermäuse nicht von essenzieller Bedeutung.

Das Plangebiet stellt einen wichtigen Fortpflanzungslebensraum für Haselmäuse dar. Zudem besteht in den angrenzenden Gärten eine Zauneidechsen-Population, die auch den südwestlichen Bereich des Plangebiets mit nutzt. Insgesamt ist das Plangebiet jedoch für Reptilien aufgrund des überwiegend hohen und dichten Bewuchses allenfalls in Teilbereichen (z.B. Randbereiche des Wiesenwegs) geeignet.

Das Gebiet hat aufgrund seiner exponierten Lage am Orts- und Waldrand mit attraktiven Sichtbeziehungen in Richtung Bodensee eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild, das Wohnumfeld sowie die Naherholung. Auf das Plangebiet wirken keine Lärm- oder sonstigen Emissionen ein, die zu Störungen oder Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch führen können.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2010 der VVG Stockach ist das nördliche Plangebiet als Wohnbaufläche und das südliche Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich, westlich und nördlich schließt die Darstellung von Wohnbauflächen an. Da für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, ist der Flächennutzungsplan im südlichen Bereich zu berichtigen.

Unmittelbar östlich grenzen das Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“ sowie das FFH-Gebiet „Überlinger See und Bodenseeuferlandschaft“ an. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass Verschlechterungen in dem FFH- Gebiet (z.B. durch indirekte Einwirkungen wie Licht- und Lärmimmissionen) ausgeschlossen werden können.

Das Plangebiet liegt im zentralen und südlichen Bereich innerhalb einer Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds für mittlere Standorte. Die Biotopverbundfunktion kann durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche als Ausgleichsfläche im östlichen Plangebiet aufrechterhalten werden.

Gemäß Waldfunktionenkartierung ragen in den Geltungsbereich kleinflächig Teile eines östlich an-schließenden Erholungswaldes der Stufe 1b sowie eines Immissionsschutzwaldes hinein. Angesichts der geringen Größe der betroffenen Fläche und der im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen zur Erhaltung und Neupflanzung von Gehölzen wird die Funktion der angrenzenden Waldfläche insgesamt nicht beeinträchtigt. Für die notwendige Rodung der kleinen Waldflächen, die sich durch Suk-zession im Plangebiet entwickelt haben, wird ein forstrechtlicher Ausgleich erbracht (Zuordnung von Aufforstungsflächen sowie von Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen).

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Wesentliche dauerhafte Beeinträchtigungen entstehen für das Schutzgut Arten und Lebensräume durch den Verlust eines Fortpflanzungshabitats für die Haselmaus, durch die randliche Verkleinerung eines Zauneidechsen-Habitats, den Verlust eines Brutlebensraums für häufige Vögel sowie die Verkleinerung eines Nahrungs- bzw. Jagdhabitats von Vögeln und Fledermäusen. Zudem kommt es zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser durch die Neuversiegelung bisher offener Bodenflächen in einer Größenordnung von 0,46 ha sowie durch tiefgreifende Geländeveränderungen (Stützmauern usw.). In Bezug auf die anderen Schutzgüter entstehen infolge der Planung bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen langfristig keine oder nur geringe Umweltbelastungen.

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 (westlicher Bereich) bzw. 0,4 (östlicher Bereich) fest. Als Dachform sind das Sattel- sowie das Walmdach mit einer Neigung von jeweils 22-35° festgesetzt. In Bezug auf die Dachfarbe sind nur graue bis anthrazitgraue und rote bis rotbraune Materialien mit nicht glänzender Oberfläche zulässig. Die Erschließung erfolgt über eine geplante, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße, die beidseitig von jeweils einer Bauzeile flankiert wird. Im Norden des Geltungsbereichs ist eine öffentliche Grünfläche zur Erhaltung und Entwicklung eines Dunkelkorridors als Leitstruktur für Fledermäuse festgesetzt. Im östlichen Geltungsbereich ist eine Grünfläche mit Maßnahmen zum Artenschutz vorgesehen, die insbesondere die Habitatansprüche der Haselmaus sowie der Zauneidechse berücksichtigt und die gleichzeitig den Waldabstand der neuen Bebauung sichert. Im südöstlichen Bereich ist eine öffentliche Grünfläche zur Entwicklung eines naturnahen Waldrandes und Saumbereichs festgesetzt; auch diese sichert einen ausreichenden Abstand der bestehenden und geplanten Bebauung zum angrenzenden Wald.

Wesentliche Minimierungsmaßnahmen sind die Erhaltung eines Teils des Feldgehölzes im Norden mit ergänzenden Pflanzungen zur Anlage eines Dunkelkorridors (zur Sicherung der Leistruktur für Fledermäuse), die Neupflanzung von Gehölzen auf der Grünfläche im Osten sowie auf den privaten Baugrundstücken (zur Ein- und Durchgrünung sowie zur Schaffung von Ersatzlebensräumen), die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für Flachdächer (zum Regenwasserrückhalt, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Förderung der Insektenvielfalt), die Verwendung teilversiegelter Beläge für Zufahrten und Stellplätze (zur Erhaltung eines Teils der Bodenfunktionen), der Ausschluss unbeschichteter Bleche für Bedachungen und Fassadenbekleidungen (zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden), die Installation einer insektenschonenden Außenbeleuchtung sowie die Beschränkung auf lediglich schwach reflektierende Photovoltaikmodule (zur Vermeidung von Schadwirkungen auf nachtaktive bzw. gewässergebundene Insekten) sowie die Verwendung heimischer Gehölzarten (um eine harmonische Einbindung in die umliegende Landschaft zu erzielen und die heimische Tierwelt zu fördern).

Der Flächenbedarf (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) umfasst insgesamt 1,1 ha. Hiervon entfallen 0,72 ha auf das Allgemeine Wohngebiet (WA), 0,07 ha auf öffentliche Verkehrsflächen (Straße) sowie 0,31 ha auf öffentliche Grünflächen.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach der Ökokonto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg. Als Ausgangszustand wurden die aktuell vor Ort vorhandenen Biotoptypen angenommen, die mit der geplanten Entwicklung verglichen wurden. Der Ausgleichsbedarf beträgt unter Berücksichtigung der innerhalb des Geltungsbereichs geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen 129.575 Ökopunkte. Um dieses Defizit abzudecken, werden in insgesamt drei Bereichen in der freien Feldflur rund um Ludwigshafen entlang von landwirtschaftlichen Wegen Baumreihen gepflanzt (Bereich Althau/Großer Stein: Fl.-Nrn. 1214, 1215 und 1222/2, Bereich Schoren: Fl.-Nr. 722, Bereich Auen: Fl.-Nr. 634, jeweils Gemarkung Ludwigshafen). Hierdurch kann eine Aufwertung um 82.215 Ökopunkte erzielt werden. Zusätzlich werden dem Bebauungsplan 50.000 Ökopunkte aus einer in Umsetzung befindlichen Ökokontomaßnahme auf dem Gemeindegebiet der Stadt Radolfzell zugeordnet.

Anmerkung: Da die im Rahmen der Umweltprüfung aufgearbeiteten Aspekte im Wesentlichen bereits im Rahmen des Umweltbeitrags aufgearbeitet wurden und daraus entsprechende Festsetzungen abgeleitet wurden, war nach Durchführung der Umweltprüfung keine Änderung der bisherigen Festsetzungen erforderlich.

7. Dokumentation der Änderungen am Bebauungsplanentwurf

Aufgrund der zur erneuten Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB jeweils i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf in der Fassung vom 01.09.2022 wie folgt geändert und erhält das Fassungsdatum 21.11.2022. Die Änderungen betrafen:

- Klarstellende Ergänzungen auf dem zeichnerischen Teil
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Redaktionelle Ergänzungen der Festsetzungen zur Artenschutz-Fläche
- Klarstellung der Festsetzung zur strukturreiche Naturschutzfläche
- Ergänzungen der Begründung

Im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 215a BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 4 BauGB wurde ein Umweltbericht erstellt (Fassung vom 28.02.2024), der als gesonderter Teil der Begründung in einem separaten Dokument geführt wird (siehe Anlage).

Im Zusammenhang mit der Fertigstellung des Umweltberichts wurde die Begründung nochmals geändert und ergänzt.

8. Literatur und Quellen

[1] BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

[2] BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

[3] DIN 18915 - DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (2002): Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Bodenarbeiten. – Ausgabedatum: 2002-08; Berlin (Beuth)

[4] DIN 19731 - DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (1998): Bodenbeschaffenheit. Verwertung von Bodenmaterial. – Ausgabedatum: 1998-05; Berlin (Beuth)

[5] GEOPORTAL Baden-Württemberg https://www.geoportal-bw.de/

[6] GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER NATUR UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 44)

[7] GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER KULTURDENKMALE (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)

[8] LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LRGB): Geodatendienste. http://maps.lgrb-bw.de

[9] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2010). Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Heft 23, Karlsruhe.

[10] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2007). Klimaatlas Baden-Württemberg. – DVD Karlsruhe.

[11] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW): Daten- und Kartendienst der LUBW (UDO). http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de

[12] Natura 2000-Managementplan „Überlinger See und Bodenseeuferlandschaft und des Vogelschutzgebiets ‚Überlinger See des Bodensees‘“

[13] Regionalverband Hochrhein-Bodensee (1998): Regionalplan 2000 für die Region Hochrhein-Bodensee

9. Anhang

9.1 Pflanzlisten

Es ist darauf zu achten, dass keine feuerbrandgefährdeten Arten verwendet werden.

Pflanzliste I: Bäume

Gebietsheimische Pflanzen I. Ordnung (großkronige Bäume)
Pflanzqualität HmB 20/25

Botanischer Name	**Deutscher Name**
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme (resistente Sorten)
u.a.	

Gebietsheimische Pflanzen II. Ordnung (mittelkronige Bäume)
Pflanzqualität HmB 16/18

Botanischer Name	**Deutscher Name**
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche
u.a.	

Gebietsheimische Pflanzen III. Ordnung (kleinkronige Bäume)
Pflanzqualität HmB 14/16

Botanischer Name	**Deutscher Name**
Amelanchier laevis	Felsenbirne (Hochstamm)
Cornus mas	Kornelkirsche (Hochstamm)
Prunus in Sorten	Zierkirsche
u.a.	

regionaltypische Obstbäume als Hochstämme (Kronenansatz in mind. 1,80 m Höhe)

Pflanzliste II: Sträucher

Gehölze für geschnittene Hecken (Einfriedungen)
Pflanzqualität: geschnittene Hecke, 2xv, Höhe 80-100 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
u.a.	

Gebietsheimische freiwachsende heckenartige Gehölzstrukturen.
Pflanzqualität: v. Str. 60-100

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
u.a.	

9.2 Umweltbericht, FFH-Vorprüfung, Artenschutzprüfung

(jeweils in separaten Dokumenten)

9.3 Plausibilitätsprüfung des Wohnbedarfs lt. Formalisiertem Prüfschema

(in separatem Dokument)

9.4 Plan zu den Artenschutzmaßnahmen im Geltungsbereich

ca. 500 m²
ca. 2.000 m²
Waldabstand ab
Oberkante Wanderweg
12,50
10,00
20,00
3,00
2457
220/2
220/3
219
439/1
439/2
440
441
442
443
444/1
444/2
445/1
447/3
448
218/3
218/2
218/1
438
216
217
218/4
218/7
218/6
218/5
218/8
218/9
218/10
218/11
218/12
218/13
218/14
218/15
218/16
218/17
218/18
218/19
218/20
218/21
218/22
218/23
218/24
218/25
218/26
218/27
218/28
218/29
218/30
218/31
218/32
218/33
218/34
218/35
218/36
218/37
218/38
218/39
218/40
218/41
218/42
218/43
218/44
218/45
218/46
218/47

Bodman-Ludwigshafen, den ……

Bodman-Ludwigshafen
NATUR PUR.

_____

Bürgermeister Christoph Stolz