

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Mehlisstraße"****Seite 1**

# BEBAUUNGSPLAN "Mehlisstraße"

## Gemeinde Baindt

### TEXTLICHE FESTSETZUNG MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft, nicht jedoch die Stellplatzsatzung "Baienfurterstrasse".

#### A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006. (BGBl. I.S. 3316)
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)
3. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**  
i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009. (GBl. S. 809)
4. **Planzeichnungsverordnung (PlanzV)**  
i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I.S. 58, BGBl. III 213-1-6)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

#### B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

	<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9(1)1 BauGB</b>
<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; display: inline-block;"><b>WA</b></div>	1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 4 BauNVO
	1.1.1 Einschränkungen von Nutzungen im WA-Gebiet: von den nach § 4(3) genannten Nutzungsarten sind: - (4) Gartenbaubetriebe - (5) Tankstellen - (6) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht zulässig	§ 1(5) BauNVO § 4(3) BauNVO
	1.2 Mischgebiet (Mi)	§ 6 BauNVO
<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; display: inline-block;"><b>Mi</b></div>	1.2.1 Unzulässigkeit von Ausnahmen im Mi-Gebiet:	§ 6(3) BauNVO i. V.m. § 1(6) BauNVO

Im Gebiet Mi sind Vergnügungsstätten nach §6 Abs. 2 Nr. 8 im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Mehlisstraße"****Seite 2**

nicht zulässig.

- |       |  |                  |                  |
|-------|--|------------------|------------------|
| 1.2.2 | Einschränkung von Nutzungen:<br>von den nach § 6(2) genannten Nutzungsarten sind:<br>- (7) Tankstellen<br>- (8) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3)2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind<br>nicht zulässig. | § 1(5)<br>§ 6(2) | BauNVO<br>BauNVO |
| 1.2.3 | Einschränkung der Anzahl von Wohnungen - in Wohngebäuden ist je angefangene 250m <sup>2</sup> Baugrundstücksfläche i.S.v. §19(3) BauNVO maximal 1 Wohnung zulässig.  | § 9(1)6          | BauGB            |
| 1.3   | Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)<br>entsprechend den Einschrieben im Plan<br><br>Im GEe sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.   | § 8              | BauNVO           |
| 1.3.1 | Einschränkung von Nutzungen im Gewerbegebiet:<br>von den nach § 8(2) genannten Nutzungsarten sind:<br>- (3) Tankstellen<br>nicht zulässig  | § 1(5)<br>§ 8(2) | BauNVO<br>BauNVO |

**GEe**


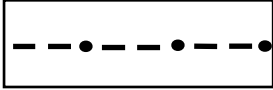


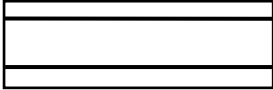
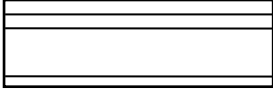


- |                    |   |                |              |
|--------------------|---|----------------|--------------|
| <b>2.</b>          | <b>Maß der baulichen Nutzung</b><br>(*Zahlenwerte sind nur Beispiele)   | <b>§ 9(1)1</b> | <b>BauGB</b> |
| <b>GRZ = 0,4*</b>  | Max. Größe der Grundfläche (GRZ) der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. §19(3) BauNVO   | § 16(2)1       | BauNVO       |
| <b>WH = 6,0 m*</b> | Wandhöhe<br>als Höchstgrenze über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)<br>Die max. Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an Vorbauten und Dachvorsprüngen, mit der Außenkante der Dachfläche (Oberkante Bedachungsmaterial). | § 16(3)2       | BauNVO       |
| <b>GH = 9,0 m*</b> | Gebäudehöhe<br>als Höchstgrenze über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)  | § 9(2)         | BauGB        |
|                    | Erdgeschossfußbodenhöhe<br><br>Die Erdgeschossfußbodenhöhe<br>EFH = Erdgeschoß-Fußbodenhöhe mit Hö-   |                |              |

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Mehlisstraße"****Seite 3**

henangabe über Normal Null  
Bezugspunkt ist der Rohfussboden.

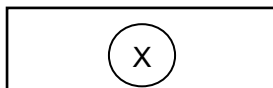
Bei vorhandenen Gebäuden ist die bisherige EFH sowohl bei Umbau wie auch bei Abriss und Neubebauung beizubehalten. Bei Neubauten wird die EFH mit +40cm über dem vorhandenen natürlichen Gelände (Mittelmass an den Gebäudeecken) festgelegt.

Die mit den vorherigen Festlegungen festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhen dürfen bei vorhandenen Gebäuden und Neubauten um max.  $\pm 30$  cm verändert werden.

	<b>3.</b>	<b>Bauweise</b>	<b>§ 9(1)2</b>	<b>BauGB</b>
		Offene Bauweise	§ 22	BauNVO
		Baugrenze	§ 23(1+3)	BauNVO
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16(5)	BauNVO
		Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	§ 16(5)	BauNVO
	<b>4.</b>	<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9(1)11</b>	<b>BauGB</b>
		Straßenbegrenzungslinie		
		Fussweg		
		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
	<b>5.</b>	<b>Versorgungsflächen</b>	<b>§ 9(1)12</b>	<b>BauGB</b>
		Versorgungsfläche Elektrizität		
	<b>6.</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und</b>	<b>§ 9(1)20</b>	<b>BauGB</b>

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Mehlisstraße"****Seite 4**

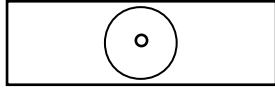
	<b>zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>i. V. mit §9(1)25a+b</b>	<b>BauGB</b>
6.1.1	<p>Bisher bebauter Bereich (WA 1) Der auf den privaten Grundstücken entstehende Niederschlagswasserabfluss darf nicht direkt in die Abwasserkanalisation abgeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) ohne Zwangsentleerung und für Drainagen. Das von der Ableitung in den Abwasserkanal ausgeschlossene Niederschlagswasser darf keine schädlichen Verunreinigungen aufweisen. Das Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, gepuffert werden. Hierzu müssen auf den Privatgrundstücken Retentionszisternenanlagen oder gleichwertige Retentionsflächen als Versickerungsmulden hergestellt werden. Der Notüberlauf wird an das bestehende Kanalsystem (Mischsystem) angeschlossen. Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.</p>	§ 9(1)20	BauGB
6.1.2	<p>Bisher unbebauter Bereich (WA 2+ GEe) (Gewerbefläche + Neubaubereich WA 2) Der auf den privaten Grundstücken entstehende Niederschlagswasserabfluss muss im Trennsystem in das öffentliche Abwasserkanalsystem abgeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) ohne Zwangsentleerung und für Drainagen. Das von der Ableitung in den Abwasserkanal ausgeschlossene Niederschlagswasser darf keine schädlichen Verunreinigungen aufweisen. Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.</p>	§ 9(1)15	BauGB
6.2	<p>Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge für Garagenzufahrten und Stellplätze sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen. (z.B. wassergebundene Flächen, Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenteilen, Rasengittersteine)</p>		
6.3	Einzelpflanzgebote		
6.3.1	<p>Pflanzgebot – Einzelbäume An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind großkronige Einzelbaumhochstämme zur Gliederung des Straßenraumes zu pflanzen und dauerhaft zu erhal-</p>	§ 9(1)25 a	BauGB



**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Mehlisstraße"**

**Seite 5**

ten. Es sind die Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Die generelle Lage der Bäume ist verbindlich. Der exakte Standort kann nur bis zu 5 m verschoben werden.



**6.3.2 Pflanzgebot – Einzelbäume**

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein mittelkroniger Einzelbaumhochstamm je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzenliste 2 zu verwenden. Die Lage der Bäume ist variabel, Bäume zur Gliederung des Straßenraumes werden angerechnet.

**Pflanzlistenliste 1**

Großkronige Bäume (1. Ordnung) für Bepflanzung am Straßenrand

Die nachfolgenden Baumarten können alternativ verwendet werden:

Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus exelsior</i>
Obstbaum als Hochstamm	

**Pflanzliste 2**

Bäume und Sträucher zur Bepflanzung der Baugrundstücke

Die nachfolgenden Baumarten können alternativ verwendet werden:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Apfeldorn	<i>Crataegus x lavallei</i> , <i>Carrierii</i>
Chinesische Wildbirne	<i>Pyrus calleryana</i> , <i>Chanticleer</i>
Kirsch-Pflaume	<i>Prunus cerasifera</i>
Obstbäume als Hochstamm	

**7. Schallschutz**

**§9(1)24**

**BauGB**



**7.1** Für Wohngebäude bzw. Gebäude mit sonstigen schutzbedürftigen Räumen auf den im Plan gesondert ausgewiesenen Bereichen gelten folgende Schallschutzmaßnahmen:

Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Schlaf-, Kinderzimmer) sind vollständig auf die zum bestehenden Gewerbegebiet abgewandte Seite (nach Osten) zu orientieren. Ausnahmen von dieser Orientierungspflicht für die Fensteröffnungen einzelner Aufent-

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Mehlisstraße"**

**Seite 6**

haltsräume können zugelassen werden, wenn alle anderen Aufenthaltsräume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Aufenthaltsräumen an allen hierfür zulässigen Gebäudeseiten unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen- Lüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.

- 7.2 Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)  
Emissionskontingente LEK in dB(A)/m<sup>2</sup>

LEK tags 56  
LEK nachts 41  
(siehe auch Planeintrag)

Die Prüfung zur Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (zu beziehen bei Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).



- 7.3 Zulässigkeit von Wohnungen auf den mit \* gekennzeichneten Grundstücken: **§9 (2) BauGB**

Die nach dem vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Wohnnutzungen auf den mit \* gekennzeichneten Grundstücken sind nur nach Eintritt des Umstandes der Errichtung und der Funktionsfähigkeit eines Schallschutzraumes zum Test von Rasenmähern, und Motorsägen auf dem Betriebsgrundstück der Firma Bentele zulässig. Bis zum Eintritt des o.g. Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.



- 7.3 Zulässigkeit von Wohnungen auf den mit \*\* gekennzeichneten Grundstücken:  
Die nach dem vorliegenden Bebauungsplan

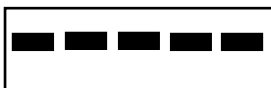
**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Mehlisstraße"****Seite 7****\*\***

zulässigen Wohnnutzungen auf den mit \*\* gekennzeichneten Grundstücken sind nur nach Eintritt des Umstandes der Umsetzung einer abschirmenden Bebauung im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig. Die abschirmende Bebauung darf aus höchstens drei Gebäuden bestehen und muss eine Mindesthöhe von 7,50m sowie eine Gesamtlänge (alle Gebäude zusammen) von mindestens 80m aufweisen. Zwischen den Gebäuden darf höchstens eine Lücke von jeweils maximal 7m entstehen. Bis zum Eintritt des o.g. Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Eine Abweichung der Gebäudeanzahl, der Höhe und der Länge der abschirmenden Bebauung kann dann zugelassen werden, wenn durch eine fachliche Stellungnahme nachgewiesen wird, dass die gleiche Abschirmwirkung erreicht wird.

- 7.4 Für das Flurst.Nr. 601 (Gebäude Baienfurterstrasse 8) gelten folgende Schallschutzfestsetzungen:

Bei Um- und Erweiterungsbauten sind die erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Schlaf-, Kinderzimmer) vollständig auf die zum bestehenden Gewerbegebiet abgewandte Seite (nach Südosten) zu orientieren.

Ausnahmen von dieser Orientierungspflicht für die Fensteröffnungen einzelner Aufenthaltsräume können zugelassen werden, wenn alle anderen Aufenthaltsräume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Aufenthaltsräumen an allen hierfür zulässigen Gebäudeseiten unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen- Lüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.

**8. Planbereich****§ 9(7)****BauGB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Mehlisstraße"**

**Seite 8**

**C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE**

Kulturdenkmale



**Satzung über die  
Stellplatzverpflichtung für Wohnungen  
in der Baienfurter Straße**

Aufgrund von § 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08. August 1995 ( Gesetzblatt S. 617 ) und § 4 der Gemeindeordnung hat der Gemeinderat der Gemeinde Baindt am 20. Januar 1998 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für die Baienfurter Straße in Baindt. Aus beiliegendem Kartenausschnitt ist der Geltungsbereich erkennbar. Der Kartenausschnitt ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2  
Stellplatzverpflichtung**

Die Stellplatzverpflichtung der Landesbauordnung – 1 Stellplatz je Wohnung – wird auf 2 Stellplätze erhöht.

**§ 3  
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Baindt, den 20. Januar 1998

  
Edgar Schaz, Bürgermeister



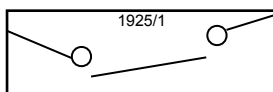
**D) HINWEISE**

**Stellplatzsatzung "Baienfurter Strasse":**

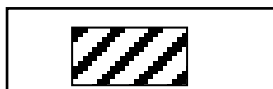
Für einen Teilbereich des Plangebietes besteht eine Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Baienfurter Straße vom 20. Januar 1998. Die Gültigkeit dieser Satzung wird durch den Bebauungsplan nicht berührt.

**Sonstige Planzeichen**

(keine Festsetzungen)



Grundstücksgrenzen mit Grundstücksnummer



Bestehende Gebäude mit Nummerierung



Bestehende Topographie  
Höhenlinien und -angaben

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Mehlisstraße"**

### **Seite 9**

#### **Bodenaushub**

Unbelastetes Bodenaushubmaterial ist –so weit möglich - innerhalb des Planungsgebietes wiederzuverwenden.

#### **Wiederverwendung des Oberbodens**

Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestschichtstärke von 20 cm auf dem übrigen Baugrundstück aufzutragen.

#### **Regenwassernutzung**

Die Nutzung von Dachflächenwasser für die Gartenbewässerung wird empfohlen.

#### **Ermittlung Schallwerte**

Bei der Berechnung der Immissionskontingente aus den Emissionskontingenten sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Schallabstrahlende Fläche: Grundstücksfläche einschließlich der privaten Grünflächen
- Schallausbreitungsrechnung: DIN ISO 9613-2 mit A-Summenpegeln unter alleiniger Berücksichtigung der Abstandsdämpfung
- gedachtes, ebenes Gelände, keine Abschirmungen auf dem Schallausbreitungsweg
- Schallquellenhöhe: 2,00 m über dem gedachten, ebenen Gelände
- maßgebliche Immissionsorte: allgemeines Wohngebiet (Fl.-Nr. 597/1) jeweils 1. Obergeschoß  
(relative Höhe: 5,60 m über Gelände)

#### **Höhensystem**

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "neue Höhensystem" über Normal-Null (NN)

### **ANLAGEN zum Bebauungsplan**

F)

Begründung in der Fassung vom 03.03.2009 / 27.05.2009 / 02.10.2009  
zuletzt geändert: 02.02.2010

Anerkannt:  
Baindt, den. 06.05.2008 / 03.03.2009 / 27.05.2009  
02.10.2009  
zuletzt geändert: 02.02.2010

Aufgestellt:  
Altshausen, den 06.05.2008 / 03.03.2009 / 27.05.2009  
02.10.2009  
zuletzt geändert: 02.02.2010



Bürgermeister Buemann

Groß

**Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Mehlisstraße"**

**Seite 1**

# Örtliche Bauvorschriften Zum Bebauungsplan "Mehlisstrasse" Gemeinde Baindt

## A) RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (BGI. S. 617),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009. (GBl. S. 809)

## B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- |            |  |                 |            |
|------------|--|-----------------|------------|
| <b>1.</b>  | <b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>   | <b>§ 74(1)1</b> | <b>LBO</b> |
| <b>1.1</b> | <b>Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung</b><br>Siehe Einschriebe im Plan.<br>Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften<br>gelten für die Hauptgebäude.<br>SD = Satteldach<br>PD = Pultdach<br>WD = Walmdach<br><br>DN = Dachneigung   | <b>§ 74(1)1</b> | <b>LBO</b> |
| <b>1.2</b> | In den im Plangebiet mit WA und MI gekennzeichneten Bereiche sind die Dächer mit Dachsteinen oder Dachziegeln zu belegen.  |                 |            |
| <b>1.3</b> | Dachaufbauten in Form von Einzelgauben sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:<br><br>Auf einer Dachseite sind nur Gauben gleicher Form möglich, Kombinationen sind nicht erlaubt.<br>Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mindestens 2,50 Meter betragen.<br>Dachgauben als zweite obere Gaubenreihe sind nicht zulässig. |                 |            |

## E) ANLAGEN zu den örtlichen Bauvorschriften

Begründung in der Fassung vom 03.03.2009 / 27.05.2009 / 02.10.2009

zuletzt geändert: 02.02.2010

Anerkannt:  
Baindt, den 06.05.2008 / 03.03.2009 / 27.05.2009  
zuletzt geändert: 02.02.2010

Aufgestellt:  
Altshausen, den 06.05.2008 / 03.03.2009 / 27.05.2009  
zuletzt geändert: 02.02.2010

*roland gump*

Bürgermeister Buemann

Groß

# **Bebauungsplan “Mehlisstraße“ Gemeinde Baindt**

## **BEGRÜNDUNG**

1. ALLGEMEINES
  2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
  3. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
  4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
  5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHABEN
  6. NOTWENDIGKEIT DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG
  7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
  8. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
  9. ERSCHLIESSUNG
  10. BAULICHE NUTZUNGEN
  11. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
  12. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
  13. AUSWIRKUNGEN
  14. UMWELTSCHUTZ, EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT MIT AUS-  
GLEICHSBILANZIERUNG
  15. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
  16. PLANDATEN
  17. KOSTENSCHÄTZUNG
- Begründung der Örtlichen Bauvorschriften:**
18. GESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN

1. Allgemeines

Die im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche ist zu etwa knapp der Hälfte unbebaut. Die Fläche gehört zum auslaufenden landwirtschaftlichen Betrieb Schachenerstraße 106 und ist zwischenzeitlich von allen Seiten von Bebauung umrahmt. Im Osten eher Wohnbebauung, im Süden dörfliche Mischnutzung und im Westen und Norden durch gewerbliche Nutzungen. Nachdem diese bisherige landwirtschaftlich genutzte Fläche durch Aufgabe des Betriebes frei wird soll dieser Bereich nun als vorrangig zu nutzende Innenentwicklungsfläche städtebaulich neu geordnet und bebaut werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch erlassen. Die Voraussetzungen hierfür liegen im Sinne des § 13a als Innenentwicklungsfläche vor.
  
2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:  
gemäß Planeintrag

Im Westen  
durch die Mehlisstraße (Parzelle 605 / 2)

Im Norden  
ebenfalls durch die Mehlisstraße (Parzelle 557)

Im Osten  
durch die Baienfurterstraße (Parzelle 602 / 1)

Im Süden  
durch die Schachenerstraße (Parzelle 575)
  
3. Räumliche und strukturelle Situation

Der Planungsbereich umfasst einen größeren Teil der historischen Ortslage von Schachen bzw. der vorhandenen Bebauung entlang der Baienfurterstraße. Im Westen und Norden grenzt der Planungsbereich direkt an bestehende Gewerbegebiete mit rechtskräftigem Bebauungsplan an. Im Planungsgebiet befindet sich ein gewerblicher Betrieb in direktem Umfeld zu bestehenden Wohngebäude.

Das Gebiet ist von der Topographie her nahezu eben. Durch das vorhandene Straßennetz ist es schon weitgehend erschlossen einschließlich des dazugehörigen Ver- und Entsorgungssystems und bedarf lediglich der Ergänzung.
  
4. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Für den Planungsbereich gibt es keinen Bebauungsplan und damit keine rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung. Der Grunderwerb durch die Gemeinde des bisher unbebauten Bereiches ist gesichert.
  
5. Übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan weist im Geltungsbereich ein Dorf-

- gen und Vorhaben: gebiet aus. Der bisher unbebaute Teilbereich ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Im Westen schließt sich eine größere gewerbliche Zone an. Im Süden ebenfalls laut Flächennutzungsplan Dorfgebiet. Im Osten sind keine größeren Siedlungserweiterungen eingetragen.
6. Notwendigkeit der Beb.-  
Plan Aufstellung
- Der Ortsteil Schachen hat sich im Planungsbereich in den letzten Jahrzehnten vom bäuerlich geprägten weilerhaften Dorf zu einem in Teilen stark gewerblich geprägten Standort entwickelt. Gleichzeitig nimmt das Wohnen im Bereich der Baienfurterstraße und Schachenerstraße einen hohen Stellenwert ein. Durch die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes an der Schachenerstraße wird sowohl die Hofstelle wie auch die angrenzenden bisherig landwirtschaftlich genutzten Flächen frei. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Bauland und dem Vorrang der Innenentwicklung soll der Planungsbereich städtebaulich neu geordnet werden. Mit der Neuordnung und Neubebauung soll gleichzeitig eine planungsrechtlich abgesicherte konfliktarme Weiterentwicklung dieses Teilbereichs von Schachen für das Wohnen wie auch die Absicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen durch eine Pufferzone erreicht werden.
7. Ziele und Zwecke der  
Planung
- Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die städtebauliche Gesamtentwicklung des nördlichen Teilbereichs des Ortsteils Schachen in einem entscheidenden Teilbereich fortgeführt, weiterentwickelt und abgeschlossen. Mit der Neubebauung des bisher unbebauten Bereiches wird im Sinne der vorrangig zu betreibenden Innenentwicklung wertvolles Bauland für die Gemeinde eröffnet unter weitgehender Ausnutzung bereits vorhandener Erschließungsvorleistungen. Die übergeordnete städtebauliche Zielvorstellung ist die Arrondierung und Weiterentwicklung der vorhandenen überwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichneten Bereiche entlang der Baienfurter- und Schachenerstraße bei gleichzeitiger Abschirmung nach Westen weiterzuentwickeln. Aufgrund der punktuellen teils intensiven gewerblichen Nutzung entlang der Mehlisstraße ist eine Abpufferung durch eine entsprechende gewerbliche Bebauungsstruktur erforderlich.
- Hinsichtlich der Art der Bebauung wird die bestehende Bebauung westlich der Baienfurterstraße und nördlich der Schachenerstraße planungsrechtlich gesichert. Weiterhin wird im bereits bebauten Bereich entlang der Schachenerstraße die zukünftige bauliche Struktur für die zu erwartenden Veränderungen aus dem Strukturwandel (Abriss ehemals landwirtschaftlicher Hofstellen zugunsten von Neubauten) einschließlich der Bebauungsintensität im rückwärtigen Bereich (Bauen in der 2. Reihe) planungsrechtlich geregelt. Mit der Neubebauung wird die Körnung der bisherigen Bebauungsstruktur hinsichtlich Nutzung, Größe und Dichte aufgenommen und weitergeführt. Im Nordwesten werden nicht störende gewerbliche Bauten als „Pufferzone“ vorgesehen.

Diese gewerbliche Übergangszone mit Nutzungseinschränkungen trägt dem Ergebnis des Schallgutachtens im Hinblick auf die geplante und bereits bestehende Wohnbebauung Rechnung.

Ziel der Planung ist durch die Freigabe der Gebäudestellung und durch die Art der Erschließungsstruktur für möglichst alle Gebäude eine günstige passive Nutzung der Sonnenenergie zu eröffnen.

Das Verkehrserschließungskonzept ist lediglich durch eine neue Erschließungsschleife geprägt die jeweils an die Mehlistraße anschließt und im Westen einen unmittelbaren Anschluss über die Schachenerstraße an das überörtliche Netz ermöglicht.

In Nordsüdrichtung wird ein Fußweg zwischen der Mehlistraße und der Schachenerstraße vorgesehen zur bestmöglichen innerörtlichen fußläufigen Vernetzung insgesamt und auch im Hinblick auf die fußläufige Anbindung des vorgesehenen öffentlichen Kinderspielfeldes in der Mitte des Planungsbereiches.

8. Eigentumsverhältnisse: Rund die Hälfte der Fläche des Planungsbereich ist bereits bebaut und in Privatbesitz. Der Erwerb des bisher unbebauten Bereiches durch die Gemeinde ist gesichert. Die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Fußweg sind noch zu schaffen.
9. Erschließung: Der gesamte Planungsbereich ist bereits weitgehend erschlossen durch das örtliche Straßennetz das den Planungsbereich von allen vier Seiten bereits umschließt. Über die Schachenerstraße ist eine sehr gute und konfliktarme Anbindung an das überörtliche Straßennetz gewährleistet. Die Straßenquerschnitte der Mehlistraße sind bereits auf die gewerblichen Anforderungen ausgelegt und können den zusätzlichen Verkehr für die Neubebauung gut aufnehmen. Die Anbindung der neuen, inneren Erschließungsstraße erfolgt deshalb sowohl im Westen wie auch im Norden an die Mehlistraße um auch zusätzliche Verkehrsbelastungen im Bereich der Baienfurter- und Schachenerstraße gering zu halten.
10. Bauliche Nutzungen: Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet in einem großen Teilbereich einschließlich der bereits bebauten Bereiche wird dem bereits in diesem Teilbereich der Baienfurterstraße und Schachenerstraße vorhandenen Gebietscharakter Rechnung getragen.
- Zum Schutz des vorhandenen gewerblichen Betriebes an der Schachenerstraße wird ein kleiner Teilbereich als Mischgebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht dem derzeitigen Gebietscharakter und auch dem südlich angrenzenden Dorfgebiet.

Als Pufferzone zwischen Wohnen und Gewerbe wird im Nordwesten ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen. In diesem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen (hinsichtlich Schallemissionen - Lärm) zulässig. Das Wohnen ist nur im betrieblichen Zusammenhang möglich. Damit wird zum einen ein größtmöglicher Schutz für die westlich und nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen erreicht durch die klare Einschränkung des Wohnens und gleichzeitig für die im Osten angrenzende Wohnbebauung eine Abstufung der gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich gesichert. Als weitere Maßnahme zur Entflechtung der gewerblichen Nutzung zum Wohnen hin ist entlang der neuen Wohnerschließungsstraße eine durchgängige Grünfläche als Retentions- und Bepflanzungsfläche vorgesehen mit Zufahrtsverbot auf den gewerblichen Bereich. Der öffentliche Kinderspielplatz zum einen zentral angeordnet mit der bestmöglichen Erreichbarkeit für die umliegende Wohnbebauung und dient gleichzeitig als zusätzlicher Puffer zu den gewerblichen Nutzungen.

Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die maximal bebaubare Grundfläche, Geschossfläche und durch Baugrenzen sowie die maximale Wand- und Gebäudehöhe.

Als für im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig erklärte Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden mit der umgebenden Nutzungsstruktur und der neu geplanten inneren Wohnbebauung im Hinblick auf eine Störung durch Verkehrsfrequenzen und damit Lärmimmissionen im Allgemeinen Wohngebiet begründet. Weiterhin soll eine Durchdringung des Allgemeinen Wohngebietes mit gewerblichen Nutzungen verhindert und zu Gunsten einer Entflechtung gesichert werden.

Im ausgewiesenen kleinen Teilbereich des Mischgebietes werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen um eine mögliche punktuelle Verdichtung und Störung im Hinblick auf die Umgebungsbebauung auszuschließen.

Im Mischgebiet wird als Grundzug der Planung die Anzahl der Wohnungen in Abhängigkeit der Grundstücksgrösse eingeschränkt um in diesem kleinen Teilbereich eine punktuelle Verdichtung von Wohnnutzung im Hinblick auf mögliche Nutzungskonflikte mit zulässigen gewerblichen Nutzungen zu verhindern.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden definierte Lärmkontingente festgelegt um dem Schutzbedürfnis der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung zu tragen.

#### 11. Grün- und Freiflächen:

Das städtebauliche Grundkonzept sieht eine durchgängige grüne Zone aneinander stoßender Privatgärten zwischen vorhandener Bebauung an der Baienfurterstraße und der Neubebauung im Innenbereich vor um insbesondere für die vorhandene dortige Bebauung eine gute Belichtungs- und Beson-

nungsmöglichkeit zu sichern und im Sinne der Vernetzung von Grünräumen. Ebenfalls vernetzt wird der öffentliche Kinderspielplatz mit den Flächen zur Retention / Versickerung der Oberflächenwasser. Damit entstehen insgesamt durchgängige Grünräume sowohl in ökologischer Hinsicht wie auch zur Steigerung der Wohnqualität.

12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Allgemeines:

Die Entsorgung des Schmutzwassers für den gesamten Planungsbereich ergibt sich aus dem bereits vorhandenen Kanalnetz der vorhandenen Bebauung und des vorhandenen Straßennetzes. Dieses Netz wird lediglich durch das Kanalnetz für die neu zu bauende innere Wohnerschließungsstraße ergänzt.

Abwasserbeseitigung:

Die Entsorgung der Oberflächenwasser im Bereich der Neubebauung der bisher unbebauten Grundstücke wird im modifizierten Trennsystem realisiert.

Die anfallenden Regenwässer der befestigten öffentlichen Flächen und der privaten Dach- und Hofflächen werden über ein separates Leitungssystem, zwei zentralen Versickerungsbecken zugeführt und dort über eine belebte Bodenzone versickert. Der vorhandene Untergrund wurde geologisch beurteilt, und lässt eine Versickerung zu.

Von den Becken ist je eine Notüberlaufleitung in den bestehenden Mischwassersammler vorgesehen.

Das häusliche Abwasser (Schmutzwasser) wird getrennt gesammelt und dem bestehenden Mischwasserkanalnetz zugeführt.

Jedes Grundstück erhält je einen Schmutz- und Regenwasserkontrollschacht als Anschlussmöglichkeit.

Das für die Regenwasserableitung erforderliche Wasserrechtsverfahren wird im Zuge der Erschließungsplanung eingeleitet.

Wasserversorgung:

Die Wasser- und Löschwasserversorgung für das Baugebiet ist gesichert. Die Druckhöhe ist ausreichend.

Als Versorgungssystem wird, wie weitgehend in Baindt vorhanden, das WN – System gewählt.

Die Hausanschlüsse innerhalb des Neubaugebietes werden in die einzelnen Grundstücke hinein verlegt.

andere Leitungsträger:

Ortsbeleuchtung, Strom, Telefon, Gas, und andere Medien (evtl. Kabelfernsehen / Datenleitungen) werden mit den entsprechenden Leitungsträgern abgestimmt und koordiniert.

**13. Auswirkungen:**

Die Ausweisung des überwiegenden Teils des Planungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet trägt dem vor Ort tatsächlich vorhandenen Gebietscharakter Rechnung und entspricht der geplanten städtebaulichen Gesamtzielsetzung. Mit der Ausweisung eines kleinen Teilbereiches als Mischgebiet und eines Teilbereiches als eingeschränktes Gewerbegebiet wird der bereits vorhandenen Nutzungsstruktur des Gesamtbereiches dieses nördlichen Teils von Schachen Rechnung getragen.

Sowohl im Hinblick auf den bestehenden gewerblichen Betrieb im Planungsbereich an der Schachenerstraße wie auch im Hinblick auf die angrenzenden gewerblichen Nutzungen wurde ein Schallgutachten beauftragt. Die Ergebnisse dieses Schallgutachtens liegen vor und wurden in den Planungsprozess eingearbeitet:

„Auf das Planungsgebiet wirken die Lärmimmissionen des westlich angrenzenden Gewerbegebietes „Baindt-Schachen“ und der im Planungsgebiet liegenden Firma Bentele ein. Dies kann zu Nutzungskonflikten führen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde dies schalltechnisch untersucht (Gutachten des Büro H. Sieber, Fassung vom 02.02.2010). Es wurde festgestellt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebietes (WA) auf Grund der Lärmimmissionen des bestehenden Gewerbegebietes im westlichen Bereich des Planungsgebietes überschritten werden. In Absprache mit dem Landratsamt Ravensburg wurde ein Lärmschutzkonzept erarbeitet. Das Konzept beinhaltet eine abschirmende Bebauung im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sowie innergebäudliche Massnahmen (Orientierung der schutzbedürftigen Räume) im geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA). Die zeitliche Abfolge (Lärmbebauung vor Errichtung der Wohnnutzung) wird durch eine „Wenn-Dann-Festsetzung“ nach § 9 Abs.2 BauGB geregelt.

Bei der Berechnung der Lärmimmissionen der Firma Bentele hat sich gezeigt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an der bestehenden bzw. geplanten Umgebungsbebauung der Firma nur eingehalten werden, wenn die lärmintensiven Tätigkeiten (z.B. Warmlaufenlassen von Motorsägen und Rasenmäher) im Gebäudeinneren durchgeführt werden. Dies wird durch die Errichtung eines Schallschutzraumes gewährleistet. Die zeitliche Abfolge wird auch hier durch eine „Wenn-Dann-Festsetzung“ nach § 9 Abs.2 BauGB geregelt.“

**Gewerbelärm:**

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung für den Einzelbetrieb im Planungsgebiet an der Schachenerstraße erfordert die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen in diesem Bereich, weiterhin wurden die Baugrenzen der angrenzenden Wohnbebauung entsprechend dem Schallgutachten so verschoben dass die geforderten Grenzwerte eingehalten werden können.

Durch das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet sind Lär-

meinwirkungen im nördlich und östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zu erwarten. Zur Konfliktlösung wird die Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) vorgeschlagen. Bei der Festlegung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 wird jedem Quadratmeter Grundstücksfläche eine bestimmte Geräuschemission zugeordnet, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (1998) an der Umgebung des Planbereichs eingehalten werden. Das bestehende Gewerbegebiet geht bei der Berechnung der Emissionskontingente als Vorbelastung mit ein. Eventuelle Hindernisse wie Häuser, Hallen oder Böschungen zwischen der Schallquelle und dem Immissionsort (Zusatzdämpfung) werden bei der Berechnung der Schallausbreitung nicht berücksichtigt. Die Berechnung erfolgt unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes nach DIN ISO9613-2 (Schallausbreitung im Freien). Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein. Dabei wird die oben beschriebene Zusatzdämpfung berücksichtigt. Das ermöglicht dem Betreiber durch variable Massnahmen und konkrete Betriebsgestaltung (z.B. Lage, Orientierung, Anzahl und Grösse von Gebäudeöffnungen) die Emissionen so zu steuern, dass der zulässige Immissionsanteil an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten wird.

Auf die Ergebnisse des Schallgutachtens vom Büro für Stadtplanung H. Sieber, Fassung vom 02.02.2010 wird im Einzelnen verwiesen.

14. Umweltschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft mit Ausgleichsbilanzierung:

Da der Planungsbereich als Innenentwicklung zu bewerten ist kommt § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB zur Anwendung, demzufolge gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auf einen umfassenden Umweltbericht und eine Eingriffsausgleichsarbeit wird deshalb verzichtet.

Um die Beachtung der Belange des Naturschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu prüfen und ggf. sicherzustellen, wurden die Auswirkungen der Überplanung untersucht und im Verfahren dargestellt, insbesondere die Auswirkung durch die entfallende landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Reststreuobstbestand. (Siehe hierzu Naturschutzfachlicher Beitrag vom 15.02.2008, ergänzt am 25.02.2008 von Dipl.-Ing. B. Groß-Aurbacher, 88518 Herbertingen).

Das Büro UWA hat bei zwei Begehungen die potentielle Eignung des Gebietes für die genannten Vogelarten geprüft. Jahreszeitlich bedingt waren keine Brutbestände feststellbar. Aufgrund des dreischnittigen Grünlandes ist die Fläche für den

Wiedehopf und für Bodenbrüter wie z.B. Wiesenpieper und Feldlerche ungeeignet. Die weitere Bewertung ergab keine Hinweise auf Brutvorkommen oder Nutzung der Fläche als Nahrungshabitat.

Die Untersuchung ergab damit keinen naturschutzrelevanten Tatbestand, der einer Umsetzung der Planung entgegensteht.

15. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange:

Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange wurden entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen angehört. Die Ergebnisse dieser Verfahrensschritte wurden in die Begründung und den Bebauungsplan eingearbeitet.

16. Plandaten:

Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 3,7 ha

17. Kosten:

Ein Teilbereich der Planungsfläche (bisher unbebaute Bereiche) wird durch die Gemeinde erworben. Die Erwerbskosten sind im Haushalt der Gemeinde finanzierbar.

Die anfallenden Kosten für die Erschließung sind ebenfalls im Haushaltsplan der Gemeinde Baindt berücksichtigt.

### **Begründung der Örtlichen Bauvorschriften:**

**18. Gestalterische Vorschriften:**

Gestalterische Vorschriften, festgesetzt als Örtliche Bauvorschriften, werden mit dem Ziel der Weiterführung und Erhaltung des Ortsbildes, der Einfügung in die heterogene Baustruktur und der Notwendigkeit der Integration dieses Teilbereiches in die vorhandene Umgebungsbebauung begründet und festgesetzt.

Gleichzeitig werden die Örtlichen Bauvorschriften im Hinblick auf die bereits bestehenden sehr unterschiedlichen Baustrukturen auf das Nötigste beschränkt.

Die Festsetzungen für die Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung sind begründet im Hinblick auf die Weiterführung der gewachsenen dörflichen Bebauungsstruktur mit dem Grundsatz überwiegend geneigter Dächer und dem Satteldach als Hauptdachform. Die Mindestdachneigung von 25° mit Ausnahme des gewerblichen Bereiches wird begründet mit der Zielsetzung einer einheitlichen, dörflichen Dachlandschaft mit Eindeckung der Dachflächen mit Dachsteinen oder Dachziegeln.

Für die gewerblichen Bauten im eingeschränkten Gewerbegebiet sind großzügigere Festsetzungen festgesetzt und Pultdächer zugelassen um den spezifischen Anforderungen des gewerblichen Bauens Rechnung zu tragen.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten wurden auf ein Mindestmaß reduziert. Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass das geneigte Dach als Satteldach und Walmdach in seiner Grundform erhalten bleibt und gleichzeitig hochwertige Dachgeschossausbauten ermöglicht werden.

Anerkannt:  
Baindt, den 03.03.2009 / 27.05.2009  
02.10.2009  
zuletzt geändert 02.02.2010

Aufgestellt:  
Altshausen, den 03.03.2009 / 27.05.2009  
02.10.2009  
zuletzt geändert 02.02.2010



.....  
Bürgermeister Buemann

.....  
Roland Groß

**Gemeinde Baidt  
Landkreis Ravensburg**

---

**Naturschutzfachlicher Beitrag zum B-Plan 'Mehlisstaße' in Baidt, Teilort  
Schachen**

Bearbeitung

Dipl.Ing. B. Groß-Aurbacher  
Garten- und Landschaftsarchitekt  
Moosheimerstr. 11/1  
88518 Herbertingen

15.02.2008  
ergänzt 25.02.2008

ergänzt 02.10.2009

Anlage 1 - Auszug Baugrunduntersuchung BauGrund Süd

Anlage 2 - ornithologische Bewertung

## **Inhaltsverzeichnis**

1.0	Allgemeines .....	3
1.1	Vorgehensweise .....	3
1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets.....	3
1.3	Bisheriges Planungsrecht .....	3
1.4	Kurzdarstellung und Inhalt des B-Plans .....	3
2.0	Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch.....	4
2.1	Bedingungen für Verfahren nach §13a Baugesetzbuch.....	4
2.2	Folgerungen aus den erfüllten Bedingungen nach § 13a Absatz 1 .....	5
3.0	Darstellung und Beurteilung der Schutzgüter.....	6
3.1	Schutzgut Mensch.....	6
3.1.1	Bestandsbeschreibung.....	6
3.1.2	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben .....	6
3.1.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen ....	6
3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft .....	6
3.2.1	Bestandsbeschreibung.....	7
3.2.2	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben .....	7
3.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen ....	8
3.3	Schutzgut Boden – Biotisches Potential.....	8
3.3.1	Bestandsbeschreibung.....	8
3.3.2	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben .....	9
3.3.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen ....	9
3.4	Schutzgut Wasser .....	9
3.4.1	Bestandsbeschreibung.....	10
3.4.2	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Verfahren .....	10
3.4.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen ...	10
3.5	Schutzgut Luft und Klima.....	10
3.5.1	Bestandsbeschreibung.....	10
3.5.2	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben .....	10
3.5.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen ...	11
3.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	11
3.6.1	Bestandsbeschreibung.....	11
3.6.2	Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben .....	11
3.6.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen ...	11
3.7	Wechselwirkungen .....	11
4.0	Zusammenfassung.....	11

## 1.0 ALLGEMEINES

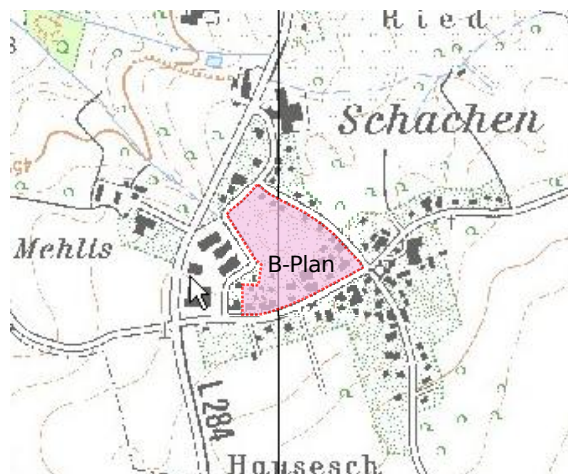
### 1.1 Vorgehensweise

Im Rahmen des vorgesehenen Bebauungsplanverfahrens wird zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ein naturschutzfachlicher Beitrag erstellt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Bericht wird entsprechend dem jeweiligen Kenntnis- und Verfahrensstand angepasst und ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Gemeinde Baidt stellt den B-Plan nach §13a Baugesetzbuch, Bebauungspläne der Innenentwicklung, auf.

### 1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Das Gebiet umfasst eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie bereits bestehende Wohnbebauung bzw. teilweise aufgegebene landwirtschaftliche Anwesen. Im Norden, Osten und Süden grenzen, jeweils durch vorhandene Straßen getrennt, Wohnbebauung bzw. dörfliches Mischgebiet an; im Westen liegt ein kleines Gewerbegebiet.



Auszug topographische Karte mit Abgrenzung des Gebiets

### 1.3 Bisheriges Planungsrecht

Das Planungsgebiet ist zum Teil bereits bebaut. Im derzeit gültigen FNP ist die bislang unbebaute Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans soll auch die bislang bestehende bauliche Nutzung in einen rechtskräftigen B-Plan überführt werden. Wie bereits unter 1.1 angemerkt, stellt die Gemeinde Baidt den B-Plan auf der Grundlage des §13a Baugesetzbuch auf.

### 1.4 Kurzdarstellung und Inhalt des B-Plans

Die Planung sieht auf der bislang unbebauten Fläche ein allgemeines Wohngebiet mit ca. 14 Wohnhäusern vor, die Fläche der aufgegebenen Höfe soll ebenfalls mit Wohnhäusern bebaut werden. Im Westen soll auf einer Teilfläche die Möglichkeit für eine begrenzte gewerbliche Nutzung entstehen.

## 2.0 VERFAHREN NACH § 13A BAUGESETZBUCH

### 2.1 Bedingungen für Verfahren nach §13a Baugesetzbuch

Voraussetzung für das Verfahren nach §13a Bebauungspläne der Innenentwicklung

§13a BauGB:

*Bebauungspläne der Innenentwicklung*

- (1) *Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*
1. *weniger als **20.000 Quadratmetern**, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder*

Folgende Voraussetzungen müssen demnach erfüllt sein: §13a(1) 1. BauGB

1. Festgesetzte Grundflächen des Bebauungsplans müssen im Sinne des §19,2 Baunutzungsverordnung zulässig sein: Dies trifft im vorliegenden B-Plan mit WA 0,4 , MI 0,4 bzw. GEe 0,8 zu
2. oder die festgesetzte Grundfläche des B-Plangebietes ist kleiner als 20.000 qm.

Überschlägige Darstellung der Flächen im Geltungsbereich des B-Planes mit einer Gesamtfläche von ca. 33.737 qm, davon entfallen auf

GEe ca. 2.976 qm mit GRZ 0,8 damit Grundfläche	$2.976 \times 0,8 =$	2.381 qm
MI/WA ca.28.957 qm mit GRZ 0,4 damit Grundfläche	$28.957 \times 0,4 =$	11.583 qm
Erschließungsstraße ca. 1.803 qm, damit		1.803 qm

Festgesetzte Grundfläche gesamt		15.767 qm
---------------------------------	--	-----------

3. Nach §13a, Abs. 1, Satz 5 BauGB  
*Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der **in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter** bestehen*

§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) besagt:

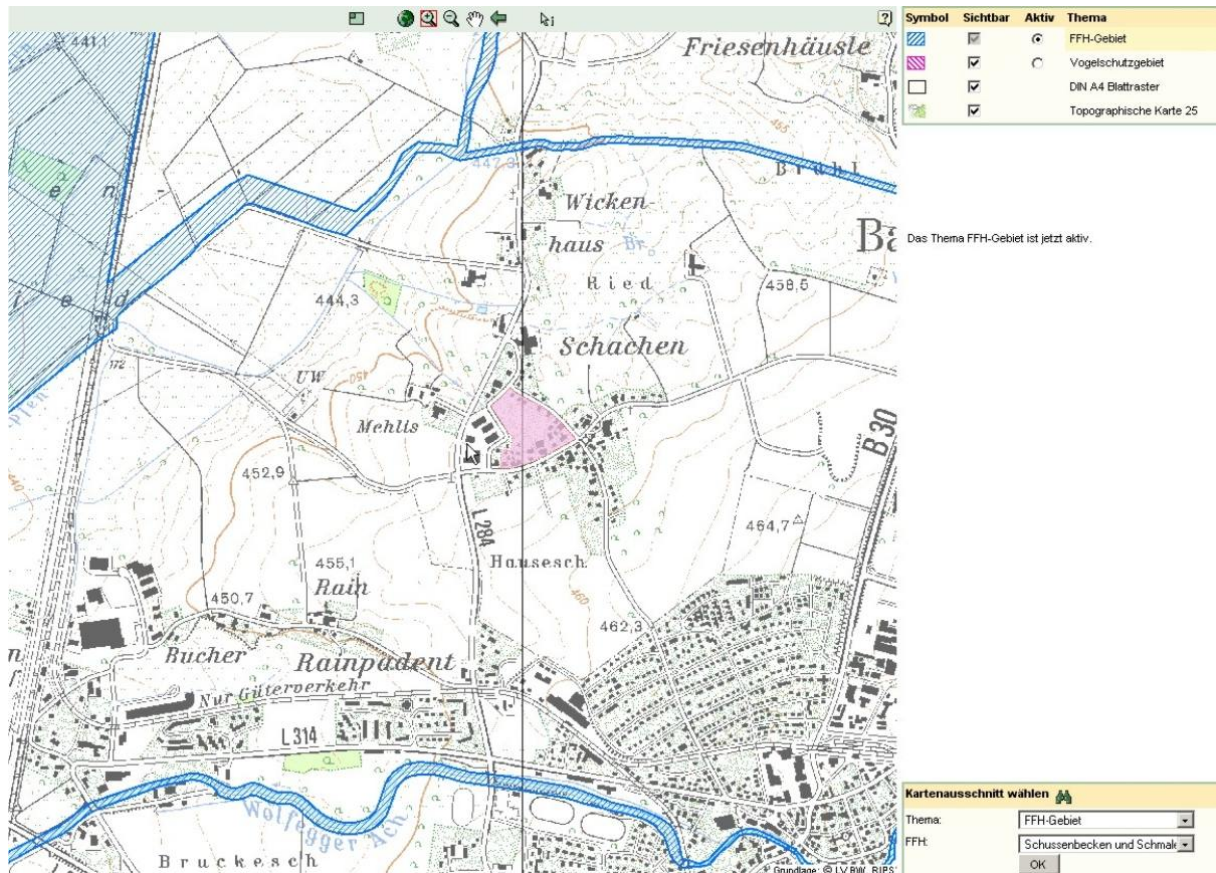
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. *Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natrschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*
  - b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*

Der nachfolgende Kartenausschnitt des FFH-Gebietes Schussenbecken und Schmalegger Tobel zeigt auf, dass eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets

ausgeschlossen werden kann. Schachen grenzt mit der Bebauung nicht unmittelbar an; die beiden nach Osten verlaufenden Arme des FFH-Gebiets sind jeweils ca. 1 km entfernt.

Auszug FFH-Gebiet Schussenbecken und Schmalegger Tobel



## 2.2 Folgerungen aus den erfüllten Bedingungen nach § 13a Absatz 1

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist zulässig. §13, Absatz 2 regelt die weiteren Verfahrensschritte.

Für die Beachtung der Belange des Naturschutzes ist insofern von Bedeutung, dass damit Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind und damit auch keine Ausgleichsmaßnahmen erfolgen müssen (§1a Abs. 3 Satz 5 BauGB *Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.*).

§13a (2) BauGB im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;

§13 Abs. 3 BauGB regelt das Verfahren der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichts.

*§13(3) Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden*

*Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.*

Das Baugesetzbuch nimmt im § 13a Abs. 2 Nr. 4 nochmals ausdrücklich auf den § 1 Abs. 3 Satz 5 Bezug:

§ 13a (2) Nr. 4

*gelten in den Fällen des Absatzes 2 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig*

und

§ 1a (3) Satz 5

*Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.*

## **3.0 DARSTELLUNG UND BEURTEILUNG DER SCHUTZGÜTER**

### **3.1 Schutzgut Mensch**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen, Erschütterungen zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend dem BauGB zu erfüllen.

#### **3.1.1 Bestandsbeschreibung**

Im Umfeld des Plangebietes sind im Westen Gewerbebetriebe vorhanden, die Emissionen erzeugen.

Im Norden, Osten und Süden grenzen Wohngebiete bzw. Mischgebiete an.

#### **3.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben**

Die Auswirkungen des bestehenden Gewerbegebietes mit Emissionen wird im Rahmen des B-Plans durch Gutachten abgearbeitet.

#### **3.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen**

Siehe Stellungnahme LRA bzw. laufendes Gutachten

### **3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft**

Das Baugesetzbuch gibt den Handlungsrahmen vor. Bei einem Verfahren nach § 13a sind die Auswirkungen der Bebauungsabsicht in Natur und Landschaft darzustellen, ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

### 3.2.1 Bestandsbeschreibung

Der Planungsbereich besteht im unbebauten Teil aus einer als Wiese / Obstgarten genutzten Fläche. Die Bestandserhebung vor Ort ergab einen Restbesatz mit Obstbäumen unterschiedlichen Alters und Zustands (ca. 40 Obstbäume); 10 Obstbäume sind Halbstämme und ca. 10 weitere Bäume stark beschädigt (abgebrochene Hauptäste, Stammschäden (Rinde abgeschält etc.)). Bei voller Bestockung der Fläche mit Obstbäumen könnten ca. 120 Bäume stehen (Reihenabstand 12 m, Baumabstand in der Reihe 10 m); d.h. etwa ein Drittel der Fläche kann noch als Streuobstbestand gelten mit entsprechenden Abstrichen was die Pflege und den Zustand anbelangt. Der Obstbaumbestand wurde erkennbar in den letzten 15 Jahren nicht mehr durch Neu- bzw. Ersatzpflanzungen ergänzt.

Das ökologische Potential des Grundstückes ist im Allgemeinen wegen der Nutzung als Pferdeweide (teilweise) und Wiese/Obtwiese als Lebensraum für Pflanzen und Tiere als noch gut einzustufen. Belastungen durch Verkehrslärm, Bewegung und Schadstoffe treten jedoch im direkten Bereich der Mehlisstraße durch das belastende Gewerbegebiet mit einer Speditionsfirma auf. Eine direkte Verknüpfung mit bestehenden Streuobstwiesen in Ortsrandlage von Schachen ist nicht vorhanden.

Natura 2000-Gebiete entsprechend den Europäischen Richtlinien 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) und 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) sind im Plangebiet nicht gemeldet und ausgewiesen worden. Die Lage im Siedlungsraum, die Ausstattung der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen und die intensive Nutzung lassen nicht auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten gem. Anhang I, II oder IV der FFH-Richtlinie bzw. Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie schließen.

In der Stellungnahme des LR Ravensburg vom 07.01.2008 AZ BLP/0026/08/41-621.41-fB)

"Mit dem Verlust der innerörtlichen Streuobstwiese geht ein wichtiger Trittstein und Lebensraum für Vögel, Kleintiere und Insekten im Siedlungsbereich verloren; zugleich auch ein prägendes traditionelles Element der Durchgrünung im ländlichen Siedlungsbereich. Durch die massive Überbauung gehen auch offene Bodenflächen verloren.

...und

Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes leisten Streuobstwiesen einen erheblichen Beitrag und verleihen weiten Bereichen der oberschwäbischen Kulturlandschaft ihr charakteristisches Aussehen."

### 3.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Für die Flächen mit Baurecht nach § 13a BauGB ist folgendes zu berücksichtigen: Entsprechend " 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. In diesem Fall sind das somit die Eingriffe, die im Rahmen einer Genehmigung nach § 13a BauGB zulässig wären. Der Eingriff in den Streuobstbestand ist zulässig; jedoch ist für die nach § 13a BauGB ermöglichten Eingriffe kein Ausgleich erforderlich.

Als wesentliche Veränderungen sind somit zu verzeichnen:

Weitgehender Verlust der Obstbäume durch die Bebauungsabsicht

Teilverlust von Wiesenflächen durch Versiegelung

Umstrukturierung der Obstwiese in kleinräumige Gartenstrukturen.

Eine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes ist bedingt durch die Innenlage des Gebietes nicht zu erwarten, jedoch weicht die innerörtliche Freifläche einer kleinräumigen Gartenstruktur.

Die Auswirkungen auf das Orts-/ Landschaftsbild sind im Hinblick auf die heute vorhandene Abschirmung der Fläche durch umgebende Bebauung und die damit einhergehende fehlende Einbeziehung der Fläche in einen größeren optisch erlebbaren Landschaftsraum als gering einzustufen. Zwar ergibt sich nach Realisierung der Bebauung ein anderes, durch die Bebauung geprägtes Bild, welches sich aber durch die aufgelockerte Stellung der Gebäude und der umgebenden Gärten als Fortsetzung der bestehenden Bebauung darstellt. Schachen verfügt am Ortsrand noch über größere Streuobstwiesen, deren Wertigkeit weit höher ist.

### 3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen

Zur Verminderung nachteiliger Auswirkung ist zu prüfen, inwiefern einzelne Obstbäume in die Bebauung integriert werden können, darüber hinaus ist durch die Festsetzung von Pflanzgeboten im B-Plan eine Durchgrünung des Baugebiets angestrebt.

Ein Ausgleich ist nach § 1a BauGB nicht notwendig, die Beeinträchtigung bzw. der teilweise Verlust des Streuobstbestandes ist jedoch im Rahmen der Abwägung durch die Gemeinde zu würdigen und zu werten.

## 3.3 Schutzgut Boden – Biotisches Potential

### 3.3.1 Bestandsbeschreibung

Ausgangsgestein der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Böden sind würmeiszeitliche Ablagerungen (Moränensedimente). Hauptsächlich handelt es sich hierbei um Grundmoränensedimente (sogenannte Geschiebemergel bestehend aus Kiesen, Sanden, Tonen). Der typische Boden, der sich daraus entwickelte, ist die Parabraunerde (mäßig frisch bis frisch). Die Nutzung während der Erhebung war intensiv genutzte Wiese, Streuobstwiese / Pferdeweide. Die Ertragseinstufung wird vermutlich in der landwirtschaftlichen Vorrangstufe II liegen. Die Flächen liegen im Bereich des Schussentals und sind teilweise (im südwestlichen Bereich) von Nordost nach Südwest leicht geneigt.

Bewertung:

Die Bewertung des Bodens aufgrund seiner Funktion im Landschaftshaushalt stellt sich folgendermaßen dar.

- Standort für Kulturpflanzen  
Die Einstufung in der Vorrangstufe II bedeutet eine **mittlere** potentielle Ertragsfähigkeit für die landwirtschaftliche Nutzung
- Standort für natürliche Vegetation  
Aufgrund der Voraussetzungen und der guten Eignung für landwirtschaftliche Produktion ist kein seltenes Biotop zu erwarten; d.h. im Sinne des heutigen Artenschutzes weist die Untersuchungsfläche ein **geringes** Biotopentwicklungspotential auf.
- Boden als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt  
Die vorhandene Parabraunerde bietet für die Niederschläge aufgrund der mittleren Wasserspeicherkapazität ein mittleres Puffervermögen. In Kombination mit der geringen Neigung kommt damit ein Großteil des Niederschlages der Grundwasserneubildung zugute, d.h. den Böden kommt eine **mittlere** Bedeutung als Ausgleichskörper zu.
- Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe  
Der Boden ist ein natürliches Reinigungssystem im Stoffhaushalt der Natur und kann Schmutz- und Schadstoffe mechanisch filtern bzw. gelöste Stoffe immobilisieren. Bei der vorliegenden Parabraunerde ist die Pufferkapazität als **mittel** einzustufen.
- Boden als Naturkörper und landschaftsgeschichtliche Urkunde

Für die Beurteilung sind hier die Kriterien Seltenheit, Natürlichkeitsgrad und Reproduzierung von Interesse. Aufgrund der Häufigkeit der Parabraunerden ist die Seltenheit mit gering einzustufen. Der Natürlichkeitsgrad ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als gering einzustufen, die Reproduzierbarkeit ist kritisch (nicht möglich), deshalb Einstufung hoch. Insgesamt ergibt sich eine **geringe** Bedeutung.

### 3.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Bewertungsmatrix Boden

Bodenform	Bodenfunktion					Gesamtbewertung
	a	b	c	d	e	
Parabraunerde	••	•	••	••	•	••
<ul style="list-style-type: none"> <li>• geringe Bedeutung</li> <li>•• mittlere Bedeutung</li> <li>••• hohe Bedeutung</li> <li>a = Boden als Standort für Kulturpflanzen</li> <li>b = Boden als Standort für natürliche Vegetation</li> <li>c = Boden als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt</li> <li>d = Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe</li> <li>e = Boden als Naturkörper und landschaftsgeschichtliche Urkunde</li> </ul>						

#### Konflikte

Die vorgesehene Nutzung des Gebietes als Wohngebiet führt zum teilweisen Verlust der Böden im Bereich von Überbauung und Erschließung (Straßen, Höfe, Zufahrten). In diesen Bereichen gehen alle Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Durch die Bautätigkeit selbst und Geländeänderungen wird auch in den nicht direkt versiegelten und überbauten Freiflächen eine Beeinträchtigung gegeben sein (Veränderung der Bodenschichtung, Verdichtung, etc.).

Die Beeinträchtigung des Bodenpotentials ist mit **gering-mittel** einzustufen.

### 3.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen sind Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens sowie Minimierung der Auffüllungen und Versiegelung.

## 3.4 Schutzgut Wasser

Hier steht der Schutz der Gewässer und ihre Funktionen für Mensch und Naturhaushalt im Vordergrund. Wichtige Themen sind dabei der Umgang mit dem Grundwasser, den oberirdischen Gewässern, dem Abwasser, dem Hochwasserschutz sowie den unterschiedlichen Nutzungen des Wassers allgemein.

### **3.4.1 Bestandsbeschreibung**

Die Höhe des Grundwasserspiegels ist derzeit nicht bekannt. Im Rahmen des B-Planverfahrens ist der Zustand und die Sickerfähigkeit des Bodens geprüft worden, die Ergebnisse liegen derzeit noch nicht vor.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **3.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Verfahren**

Einwirkungen auf das Grundwasser: siehe Untersuchung Ingenieurbüro  
Aussagen zur Entwässerung werden derzeit vom planenden Ingenieurbüro erarbeitet. Eine Konzeption, die Versickerung und Retention der Oberflächenwässer vorsieht wird erarbeitet und in die Planung aufgenommen.

### **3.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen**

Siehe Konzeption des planenden Ingenieurbüros mit entsprechenden Festsetzungen im B-Plan.

## **3.5 Schutzgut Luft und Klima**

### **3.5.1 Bestandsbeschreibung**

Von Interesse für die zu untersuchende Fläche ist das Kleinklima. Es ist geprägt durch das Regionalklima mit ca. 1.000 mm/Jahr Niederschlag, einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von 6-7°C, ca. 50 Nebeltagen/Jahr und dominierenden Wetterlagen mit westlichen und südwestlichen Winden. Die das Lokalklima wesentlich beeinflussenden kleinklimatischen Faktoren sind versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen etc.) mit ihrer Erhöhung der Temperatur. Stadtklimatische Effekte werden aber aufgrund der begrenzten Siedlungsfläche in Schachen nicht erreicht.

### **3.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben**

Durch die Anlage von Straßen sowie die Bebauung selbst werden bisher unversiegelte Flächen versiegelt. Diese verhalten sich klimatisch negativ im Vergleich zu den vorhandenen Vegetationsflächen. Es ist davon auszugehen, dass es zu Aufheizungseffekten und nächtlicher Abstrahlung kommt. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die Bebauung eine Beeinträchtigung des Luftaustausches mit sich bringt, da der Ortsteil Schachen nach wie vor dörflichen Charakter behält mit seiner umgebenden freien Landschaft.

Konflikte

Die Einwirkung auf das Klima ist aufgrund der geringen Auswirkungen der Bebauung als **gering** einzustufen.

### **3.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen**

Um die Effekte der Flächenversiegelung zu minimieren, werden die im Straßenraum vorgesehenen Parkplätze mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt und Bäume angepflanzt. Desgleichen werden Gebäudebegrünungen empfohlen, die dem Aufheizeffekt entgegen wirken.

## **3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **3.6.1 Bestandsbeschreibung**

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kultur- und Bodendenkmäler. Die abzubrechenden Gebäude (Höfe) sind nicht schutzwürdig. Sonstige Sachgüter wie z.B. Bodenschätze kommen ebenfalls nicht vor.

### **3.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben**

Keine Auswirkungen

### **3.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen**

Keine Maßnahmen erforderlich.

## **3.7 Wechselwirkungen**

Zwischen den einzeln betrachteten Schutzgütern bestehen vielseitige Wechselwirkungen, die nur besonders dargestellt werden, wenn sie für die Betrachtung des Umweltaspekts von entsprechender Bedeutung sind. Die hier gewählte schutzgutbezogene Vorgehensweise integriert bereits die Wechselwirkungen und die daraus resultierenden Umweltauswirkungen.

## **4.0 ZUSAMMENFASSUNG**

Nachfolgend werden die Ergebnisse aus der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zusammenfassend dargestellt:

### **Schutzgut Mensch**

Unter Berücksichtigung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch auszugehen.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft**

Durch Maßnahmen wie:

- die Erhaltung von Obstbäumen
- die Anpflanzung von Bäumen
- die Anlage von Gärten
- die Anlage eines Spielplatzes
- die Anlage von Zufahrten, Parkplätzen und Wegeflächen mit wasserdurchlässigen Belägen

sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen sowie Landschaft zu mindern.

**Schutzgut Boden**

Ein sorgsamer Umgang und die Wiederverwendung des Bodens ist zu realisieren.

**Schutzgut Wasser**


Im B-Plan ist eine kombinierte Konzeption zur Oberflächenentwässerung vorgesehen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme verbleibt keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.

**Schutzgut Luft und Klima**

Durch die Bebauung entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima.

Aufgestellt:

Marbach den 15. 02. 2008, ergänzt 25. 02. 2008



Groß Aurbacher

# BauGrund Süd

Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH

BauGrund Süd · Maybachstraße 5 · 88410 Bad Wurzach



Baugrund – und Grundwassererkundung  
Baugrundgutachten, Geotechnik  
Erdstatik, Statik im Spezialtiefbau  
Brunnenanlagen

## Geotechnisches Gutachten

### Baugebiet „Schachen - Mehlisstraße“ in Baidt - Schachen

---

Aktenzeichen: 07 12 01

Bauvorhaben: Erschließung des Baugebietes „Schachen - Mehlisstraße“  
in Baidt - Schachen  
- Baugrunduntersuchung -

Auftraggeber: Gemeinde Baidt  
Marsweiler Straße 2  
88255 Baidt

Planer: Marschall & Klingenstein  
Ingenieurgemeinschaft für Tiefbau, Vermessung, Geoinformation  
Eisenbahnstraße 3  
88069 Tettnang

Datum: 17.01.2008

Bearbeitung: Dipl.-Geol. E. Frankovsky

#### 4. Grundwasserverhältnisse, Durchlässigkeit der anstehenden Böden, Versickerungsmöglichkeiten nach ATV –DVWK-A138

##### 4.1 Grundwasserverhältnisse

Während des Baggerns wurde in allen sechs Schürfgruben Wasser festgestellt. Als Grundwasserleiter wirken vorwiegend die Terrassensande und nur untergeordnet der Terrassenkies (SG2/08). Das Grundwasser befindet sich nicht im gespannten Zustand. Höhere Grundwasserstände sind nach lang anhaltenden Niederschlägen nicht auszuschließen.

Die Messergebnisse der Grundwasserspiegel sind wie folgt zusammenzufassen:

Tabelle 3: Grundwasserstände in den Schürfgruben SG1-6/08

Schurf	GW angetroffen		GW vor Verfüllen	
	m u. Gel.	m ü.NN	m u. Gel.	m ü.NN
SG1/08	2,35	453.21	2,35	453.21
SG2/08	2,70	453.19	2,70	453.19
SG3/08	2,36	453.04	2,36	453.04
SG4/08	2,15	453.00	2,15	453.00
SG5/08	2,35	452.96	2,35	452.96
SG6/08	1,75	452.23	1,75	452.23

##### 4.2 Durchlässigkeit der anstehenden Böden, Versickerungsmöglichkeiten nach ATV-DVWK-A138

Es ist geplant, das Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser setzt einen durchlässigen Untergrund und einen ausreichenden Abstand zur Grundwasseroberfläche voraus. Der Untergrund muss die anfallenden Sickerwassermengen aufnehmen können. Die Versickerung kann direkt erfolgen oder das Wasser kann über ein ausreichend dimensioniertes Speichervolumen durch eine Sickeranlage mit verzögerter Versickerung in Trockenperioden dem Untergrund zugeführt werden.

Nach dem ATV-DVWK-A138 (Januar 2002) sollte der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens, in dem die Versickerung stattfinden soll, zwischen  $k_f = 1,0 \cdot 10^{-3}$  m/s und  $k_f = 1,0 \cdot 10^{-6}$  m/s liegen. Die Mächtigkeit des Sickerraumes sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, rd. 1,0 m betragen, um eine ausreichende Filterstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Bei Durchlässigkeitsbeiwerten von  $k_f < 1,0 \cdot 10^{-6}$  m/s ist eine Re-

genwasserbewirtschaftung über Versickerung nicht mehr gewährleistet, so dass die anfallenden Wassermengen über ein Retentionsbecken abgeleitet werden können.

In der Schürfgrube SG3/08 wurde stellvertretend für die anderen Bereiche aus dem Tallehm und dem Terrassenkies Zylinderproben entnommen und im Labor die Durchlässigkeitsbeiwerte bestimmt (vgl. Anlagen 3.1-2). Die vertikalen Durchlässigkeitsbeiwerte ( $k_f$ ) der Laborversuche sowie die Bemessungs –  $k_f$  – Werte nach der ATV-DVWK-A138, Tab. B1, sind in der Tabelle 3 dargestellt.

Tabelle 3: Ergebnisse Durchlässigkeitsversuche

Aufschluss	Probentiefe (m u. Gel.)	Durchlässigkeit $k_f$ -Wert Laborversuch (m/s)	Durchlässigkeit $k_f$ -Wert Bemessung (m/s)	Bodenart
SG3/08	0,4	$1,0 \cdot 10^{-8}$	$1,0 \cdot 10^{-8}$	Tallehm
SG3/08	1,2	$4,4 \cdot 10^{-4}$	$4,4 \cdot 10^{-4}$	Terrassenkies

Die gemessenen vertikalen Durchlässigkeitsbeiwerte stufen den Tallehm nach DIN 18130, Teil 1, Tabelle 1 als einen „schwach bis sehr schwach durchlässigen“ Boden ein. Diese Bodenschicht entspricht nicht den Anforderungen der ATV-DVWK-A138.

Der Terrassenkies ist nach DIN 18130, Teil 1, Tabelle 1 als ein „stark durchlässiger“ Boden einzustufen. Dieser Boden entspricht den Anforderungen der ATV-DVWK-A138. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist folglich in dieser Bodenschicht möglich.



Jörg Lange-Eichholz  
Diplombiologe  
Mühlgasse 11  
D 88422 Alleshäusen  
Tel + Fax: 07582 – 659  
J.Lange-Eichholz@t-online.de

## ***Ornithologische Bewertung des geplanten Baugebietes „Baindt-Schachen“ (Gemeinde Baindt, Landkreis Ravensburg)***

### **Aufgabenstellung**

Die Gemeinde Baindt plant eine Wohnbebauung im Innenbereich des Weilers Schachen, durch die eine Streuobstwiese im Umfang von ca.. 2 ha überbaut werden soll.

In diesem Zusammenhang weist das Landratsamt Ravensburg (Sachbereich Naturschutz und Gewässer) darauf hin, dass die Streuobstwiesen um Schachen wegen der für das Gebiet benannten Vorkommen der europäischen Vogelarten **Grünspecht, Grauspecht, Wendehals, Wiedhopf und Wiesenpieper** im Zielartenkonzept (ZAK) für den Landkreis Ravensburg als Streuobstbestände 1. Priorität kartiert sind. Die konkrete Betroffenheit dieser Arten sowie ggf. weiterer Arten der europäischen Vogelschutzrichtlinie und der Bundesartenschutzverordnung ist daher zu prüfen und ggf. im Rahmen der Planung zu berücksichtigen (§ 42 (5) BnatSchG).

### **Ausführung**

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche wurde am 5.7.2009 (frühmorgens) sowie am 6.7.2009 (nachmittags) begangen und hinsichtlich der dort beobachtbaren Vogelarten kartiert. Da der für die Untersuchung verfügbare Zeitraum (1. Julidekade) für die Erhebung des tatsächlichen Brutbestands nicht geeignet ist, wurde die Untersuchung auf die potentielle Eignung der Fläche als Brut- und Nahrungshabitat für die genannten wertgebenden Vogelarten erweitert. In diesem Zusammenhang wurde auch die Bedeutung der Fläche im Zusammenhang mit weiteren, von der Planung nicht unmittelbar betroffenen Streuobstbeständen (Biotopverbund) erhoben und gewürdigt.

### **Ergebnisse**

#### **1. Bestandssituation**

Bei der zu bewertenden Fläche handelt es sich um eine alte Streuobstwiese mit derzeit nur noch sehr lückigen Bestand an Obstbäumen (7 Birnen-Hochstämme, 13 großkronige Apfel-Halbstämme und 22 Apfel-Hochstämme) über mesotrophem Grünland (vermutl. 3-schnittig). Die Baumdichte entspricht ca. 40% der Gehölzdichte einer „geschlossenen“ Streuobstwiese. Durch die Bebauung v.a. entlang der Mehlißstraße (Gewerbegebiet) liegt die Fläche heute im Innenbereich der Siedlung, steht aber über Baulücken und häusliche Gärten mit Obstbäumen in engem Biotopverbund zu den geschlossenen Streuobstwiesen westlich der Mehlißstraße und östlich der Baienfurter Straße.

Der Obstbaumbestand wird seit längerer Zeit nicht mehr gepflegt und wohl auch kaum mehr genutzt. Es erfolgt lediglich eine regelmäßige Grünlandnutzung. Der Totholzanteil im Kronenbereich liegt bei den Birnen und Apfel-Halbstämmen bei 0 – 10%, bei den Apfel-Hochstämmen zwischen 10 und 50%. 10% des Bestands sind nur noch wenig vital, weitere 30% sind in ihrer Vitalität mehr oder weniger eingeschränkt. Entsprechend dem Zustand der Bäume sind abgestorbene Großäste, unversorgte Bruchstellen, ausgefallte Astlöcher und abgestorbene Rindenbereiche zahlreich vorhanden und bieten sich potenziell zur Nutzung durch höhlen- und nischenbewohnende Arten an.

Die Grasnarbe des unterständigen Grünland ist dicht und geschlossen; der relativ artenarme Bestand wird mehrmals im Jahr gemäht und abgeräumt. Für Bodenbrüter (Wiesen- / Baumpieper, Feldlerche, Bachstelze) ist das Grünland als Bruthabitat somit nicht geeignet. Auch für die auf Ameisen als Nahrung mehr oder weniger spezialisierten Spechtvögel (Grün- / Grauspecht, Wendehals) ist die Fläche als Nahrungshabitat kaum geeignet, zumal auch im Totholz der Bäume keine Ameisenkolonien gefunden wurden.

## 2. Ornithologische Bestandsaufnahme

Lediglich Buchfink und Hausrotschwanz konnten bei den Begehungen als sichere Brutvögel nachgewiesen werden (Nestfunde). Vermutlich brüten auch Amsel und Star im Baumbestand bzw. nutzen die Fläche als Nahrungshabitat (Beobachtung von Jungvögeln, Brut evtl. auch (nur?) in den angrenzenden Gartenbereichen. Hinsichtlich des Angebots an geeigneten Brutplätzen und Nahrung waren auch Bruten von Meisen und Baumläufern zu erwarten, von diesen oder anderen Arten konnte jedoch – im Gegensatz zu den angrenzenden Obstbaumwiesen! – kein Nachweis einer Nutzung der überplanten Fläche erbracht werden. Es fanden sich zudem keinerlei diesjährige Bearbeitungsspuren an den Bäumen, die mit hinreichender Sicherheit den Spechtvögeln hätten zugeordnet werden können

Wesentlich artenreicher ist die Vogelwelt in den nordöstlich und nordwestlich angrenzenden, weitgehend geschlossenen Streuobstwiesen. Neben den o.g. Arten konnten hier Kohl- und Blaumeise, Girlitz, Stieglitz, Zilzalp, Kleiber, Buntspecht und Mönchsgrasmücke beobachtet werden. Diese Arten sind hier als zumindest sehr wahrscheinliche Brutvogelarten anzusehen. Im Bestand östlich der Baienfurter Straße wurde ferner einmal der Ruf des Grünspechts verzeichnet, eine Sichtbeobachtung dieser Art gelang jedoch nicht.

Für diese durch die überplante Fläche miteinander verbundenen Streuobstwiesen sind Vorkommen und ggf. auch Reproduktion von Grau- oder Grünspecht und Wendehals somit keineswegs auszuschließen, wenn auch aktuell nicht nachgewiesen. Auf Grund der strukturellen Habitateignung muss ebenso von Vorkommen weiterer Arten, auch Nicht-Vogelarten wie Siebenschläfer, Haselmaus und div. Fledermausarten zumindest potentiell ausgegangen werden.

### Zusammenfassende Bewertung

Die Begehungen und die strukturelle Bewertung der Planungsfläche ergaben keinerlei Hinweis auf Brutvorkommen der naturschutzrechtlich besonders zu berücksichtigenden Arten (Wiesenpieper, Grau- und Grünspecht, Wiedehopf, Wendehals) oder auf ihr Nutzung als Nahrungshabitat.

Für Wiesenpieper und Wiedehopf kann ein Vorkommen auch für die angrenzenden Streuobstwiesen mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, da sie diesen Arten derzeit keine geeigneten Brutmöglichkeiten bzw. Nahrungsbasis bieten (zu intensive Grünlandnutzung).

Für Grau- und Grünspecht sowie für den Wendehals bieten die angrenzenden Streuobstwiesen hingegen ausreichend günstige Lebensmöglichkeiten; ihr Vorkommen kann daher nicht ausgeschlossen werden, konnte aber im für die Untersuchung verfügbaren Zeitraum und Zeitkontingent nicht nachgewiesen werden. Gleiches gilt für naturschutzfachlich bedeutsame Säugerarten (Siebenschläfer, Haselmaus und verschiedene Fledermausarten), deren mögliches Vorkommen nicht näher untersucht werden konnte.

Die Untersuchungen ergaben somit keinen naturschutzrechtlich relevanten Tatbestand, der einer Umsetzung der Planung bei Berücksichtigung des § 42 (1) BNatSchG entgegen steht.

### Empfehlungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sollte die Bedeutung der Fläche als Verbundelement zwischen hochwertigen Streuobstbeständen berücksichtigt und soweit als möglich erhalten werden. Vorrangig sind hierbei die Erhaltung einiger Altbäume unterschiedlicher Vitalität über entsprechende Erhaltungsvorgaben für die öffentlichen und privaten Grünbereiche sowie die intensive Durchgrünung des Baugebiets mit einheimischen Gehölzen anzustreben.

Alleshausen, den 07.07.2009

*J. Gauje Fiedler*