



**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**GR 35/2025**

SachbearbeiterIn: Burger, Stefan

Beratungsfolge	Termin	Top	Kennung	Beratungsaktion
Gemeinderat	25.03.2025	6.	öffentlich	Beschlussfassung
Gemeinderat	08.04.2025	5.	öffentlich	Beschlussfassung

**Aufstellung des Bebauungsplans "Blütenhang"**  
**- Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit**

**- Satzungsbeschluss**

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

- keine  Mittel im HPL.  überplan/außerplan  
 bei Produktsachkonto

---

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat sich in den letzten Jahren sehr intensiv mit der Überplanung des Bereichs Am Blütenhang, Zum Stettelberg, An der Schnabelburg und Haldenhofstraße befasst. Zuletzt wurde der Entwurf nochmals in Einzelpunkten geändert. Der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit gegeben, sich zu den geänderten Punkten nochmals zu äußern. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Tabelle dargestellt.

**Bewertung:**

Die Tabelle enthält auch die Stellungnahmen der Verwaltung und der Planerin. Im Ergebnis wird vorgeschlagen, die Anregungen jeweils zurück zu weisen.

**Anlage(n):** 10 ENTWURF BPL. Blütenhang\_gesamt  
11 ENTWURF BPL. Blütenhang Plan  
12 ENTWURF BPL. Blütenhang Schnitte 1 - 3  
13 ENTWURF BPL. B

**Vorschlag für den Beschlusstext:**

Die während der erneuten Bekanntmachung des Entwurfs für den Bebauungsplan „Blütenhang“ eingegangenen Anregungen werden wie in der Zusammenstellung vorgetragen behandelt.

Der Bebauungsplan „Blütenhang“ wird in der vorgestellten Fassung als Satzung beschlossen.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Zustimmung

## Gemeinde Bodman - Ludwigshafen

---

Bebauungsplan  
**„Blütenhang“**  
Gemarkung Ludwigshafen

**Satzungsbeschluss**



**Satzung**  
über den Bebauungsplan  
„Blütenhang“

Gemarkung Ludwigshafen

**Satzungsbeschluss**

---

**Rechtsgrundlagen**

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
3. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023
5. **Gemeindeordnung (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Nr. 1).

**§ 2**  
**Bestandteile der Satzung**

Bestandteile:

Bebauungsplan

- |                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| 1. zeichnerischer Teil              | vom 15.10.2024 |
| 2. planungsrechtliche Festsetzungen | vom 15.10.2024 |
| 3. örtliche Bauvorschriften         | vom 15.10.2024 |

Beigefügt sind:

- |  |                |
|--|----------------|
| 4. Begründung zum Bebauungsplan                        | vom 15.10.2024 |
| 5. Umweltbelange und artenschutzfachliche Untersuchung | vom 15.11.2022 |

### § 3

#### **Aufhebung von Bebauungsplänen und in Teilbereichen**

Die Bebauungspläne „Ost, 4. Änderung“ (rk 02. 09. 1980) „Ost, 6. Änderung“ (rk 25. 03. 1983) und „Ost, 12. Änderung“ (rk 19.01.1999) werden durch den Bebauungsplan „Blütenhang“ ersetzt. Der Bebauungsplan „Ost“ (rk 27. 06. 1961) und „An der Schnabelburg“ (rk 04.11.1994) werden in einem Teilbereich ersetzt.

Der Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung vom 04.06.2024 ersichtlich.

### § 4

#### **Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

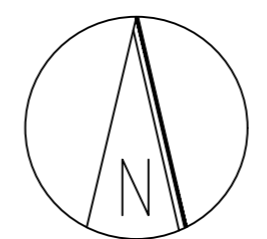
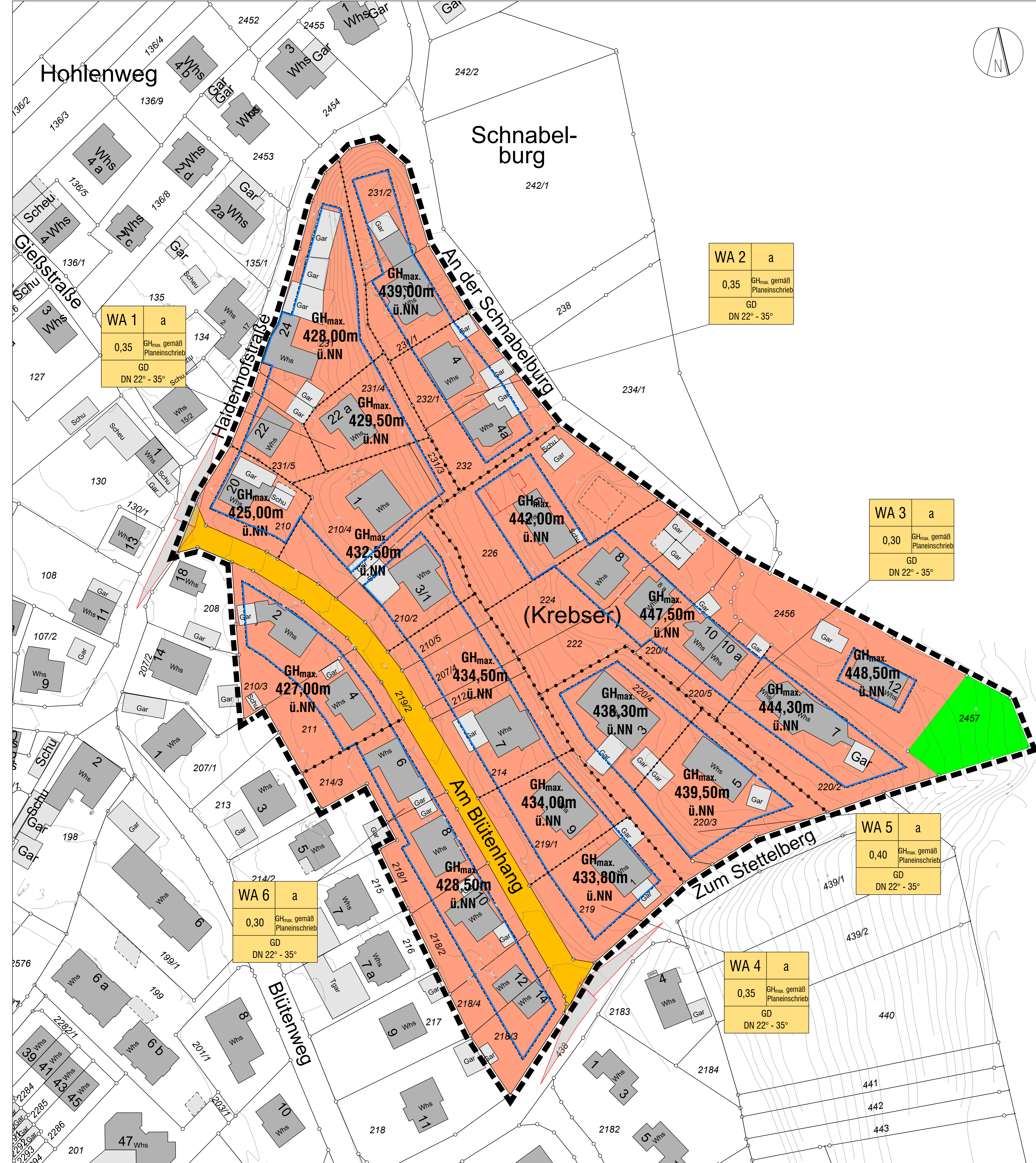
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Bodman - Ludwigshafen, den

---

Christoph Stolz, Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:



**Legende**

Art der baulichen Nutzung  
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

GH maximale Gebäudehöhe in Meter über NN  
(Einschrieb in der Planzeichnung)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen  
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Art oder des Maßes der Nutzung  
(§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO); Abgrenzung Bereiche

Abgrenzung unterschiedlicher maximal zulässiger Gebäudehöhen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

WA mit Nummerierung	a
0,35	
GD	
DN 22° - 35°	

Füllschema

Art der Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	
Dachform Dachneigung	

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

GD Geneigtes Dach

22°-35° Dachneigung

Planzeichen ohne Normcharakter

Sichtfelder 30 km/h

**Allgemein**

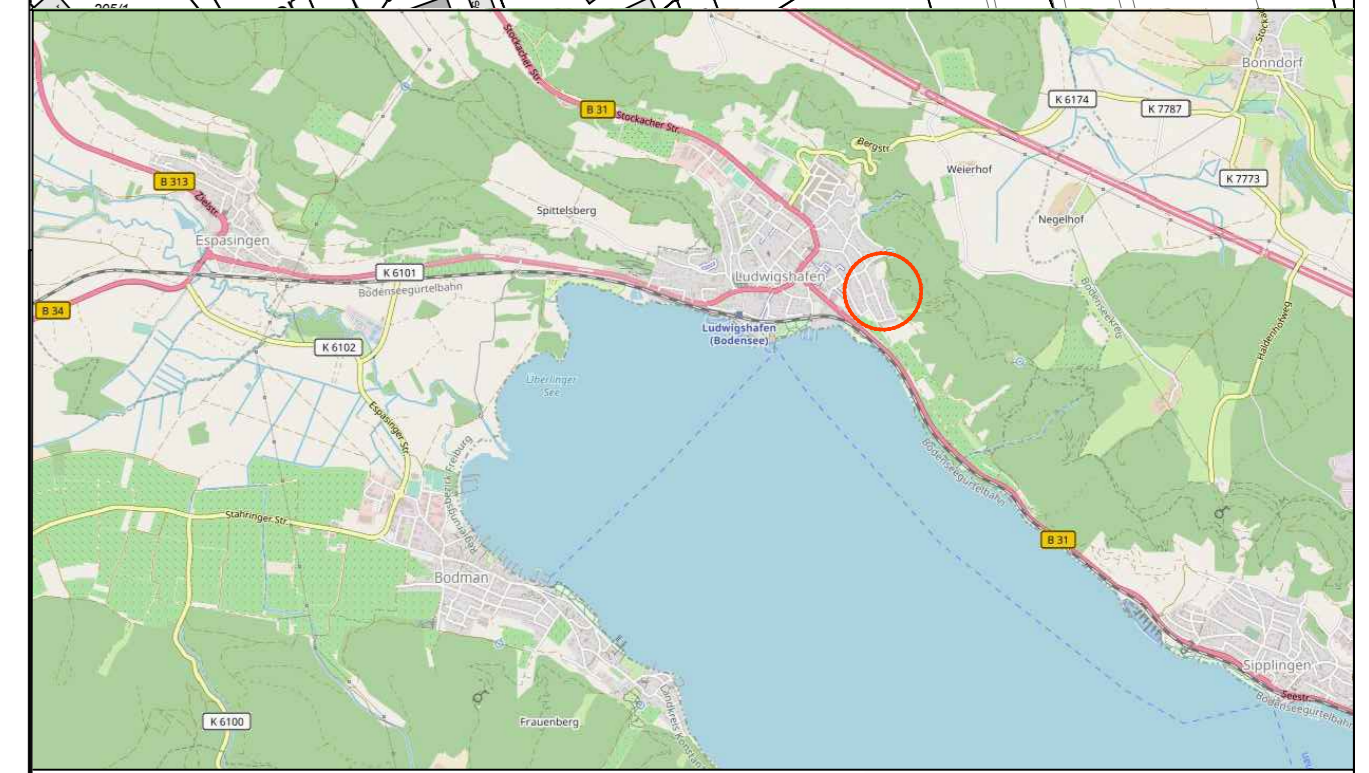
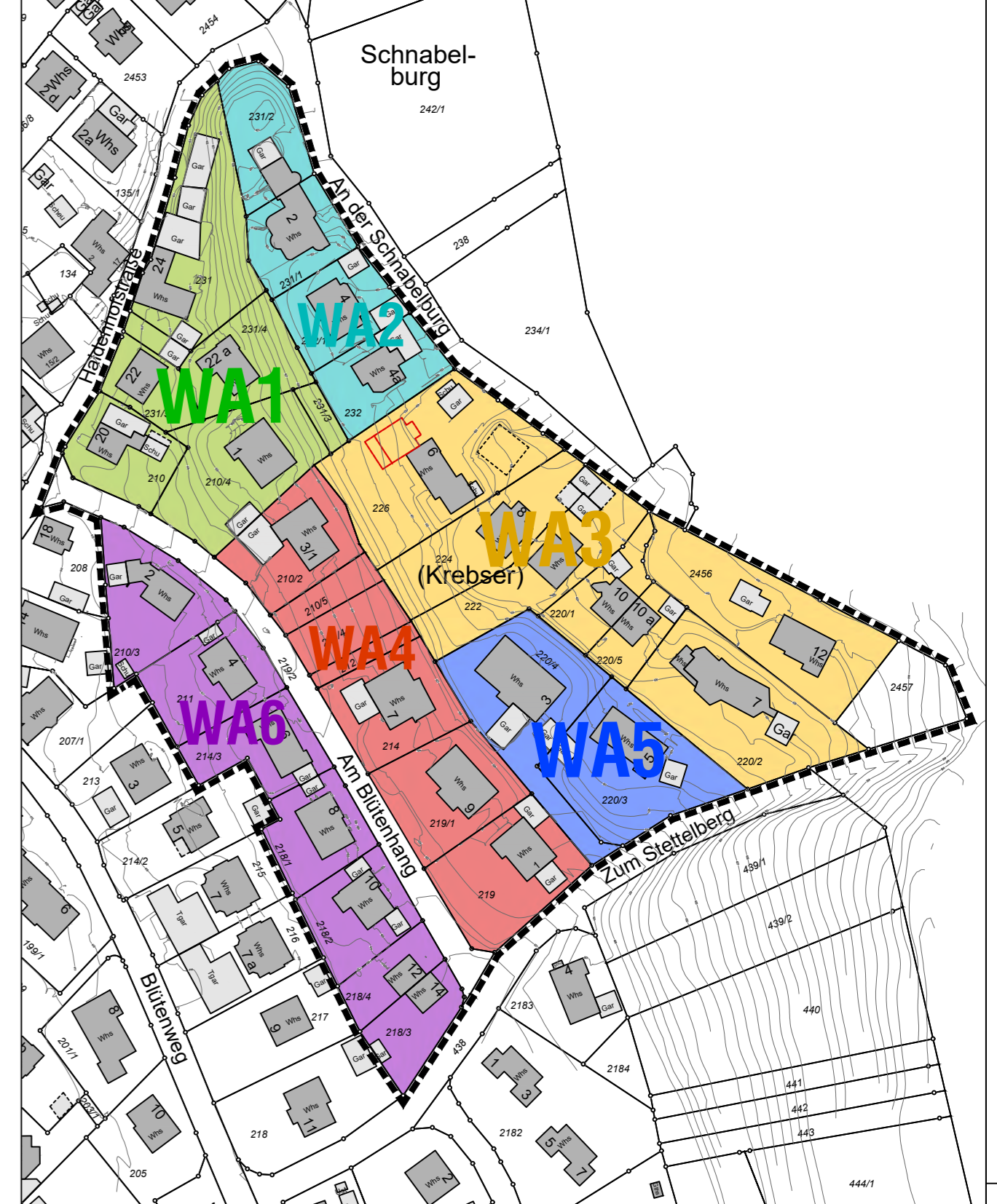
Bestehende Gebäude

Bestehende Grundstücksgrenzen

315/1 Flurstücksnummern

1-Meter Höhenlinien

**Übersicht Bereiche M 1: 1.500**



**Bebauungsplan "Blütenhang"**  
Bodman - Ludwigshafen



M 1: 500

15.10.2024

Ausfertigung der Satzung  
Bodman - Ludwigshafen, den

Bürgermeister (Siegel)

# Planungsrechtliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

„Blütenhang“

Gemarkung Ludwigshafen

Satzungsbeschluss

---

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO i.V. mit § 4 (3) Nr.2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO wird festgesetzt, dass eine Nutzung einer Wohnung als Nebenwohnung unzulässig ist. Eine Nebenwohnung ist eine Wohnung, die nicht mindestens ein Bewohner als einzige Wohnung oder - bei Nutzung mehrerer Wohnungen - vorwiegend nutzt. In Zweifelsfällen ist die vorwiegend benutzte Wohnung dort, wo der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen eines Nutzers liegt

### 2. Maß der baulichen Nutzung § 16 – 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) §19 BauNVO

Maximale GRZ gemäß Eintrag in der Planzeichnung in den Nutzungsschablonen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Balkonen, Loggien, Eingangsüberdachungen und angebauten Terrassen
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

in allen WA bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden.

Bei Grundstücken, in denen die zulässige Überschreitung nach dem vorstehenden Satz 120 m<sup>2</sup> nicht erreicht, ist eine Überschreitung bis 120 m<sup>2</sup> zulässig.

- 2.3 maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen** **§ 18 BauNVO**  
Die maximale Gebäudehöhe ist im Lageplan in den jeweiligen Teilbereichen festgesetzt.  
Die maximale Gebäudehöhe entspricht der Firsthöhe (FH; oberster Punkt des Dachs)  
Die maximale Firsthöhe ist durch Einschrieb in m ü. NN in der Nutzungsschablone oder in den jeweiligen Bereichen in der Planzeichnung Bebauungsplan festgesetzt.
- 3. Bauweise** **§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO**  
Die Bauweise ist gemäß Planeintrag als abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO festgesetzt.  
Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.  
Im WA1, WA4 und WA6 sind Gebäude mit einer gesamten maximalen Seitenlänge von 20 Meter zulässig.  
Im WA2, WA3 und WA5 sind Gebäude mit einer gesamten maximalen Seitenlänge von 30 Meter zulässig.  
Angebaute Garagen sind zur maximalen Gebäudelänge nicht mit zu rechnen.
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche** **§ 23 BauNVO**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.  
Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile mit einer Tiefe von max. 2,00 m auf einer Länge von max. 10,00 m überschritten werden (z.B. Balkone)  
Die Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände maximal um 1,00 m überschritten werden.
- 5. Stellplätze und Nebenanlagen** **§ 9 (1) 4 BauGB**  
Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Vor rechtwinklig zur Fahrbahn angeordneten Garagen und Carports ist 5m Abstand zur Fahrbahnkante als Aufstellfläche einzuhalten. Bestandsbauten haben Bestandsschutz.
- 6. Verkehrsflächen** **§ 9 (1) Nr. 11 und Nr. 26 BauGB**  
Öffentliche Verkehrsflächen  
Die Aufteilung ist nicht verbindlich



## 7. Behandlung von Niederschlagswasser

### § 9 (1) Nr.14 und 16 BauGB

Das auf den Dachflächen anfallende nicht oder nur leicht verunreinigte Niederschlagswasser ist in Retentions- bzw. Sickerflächen, die als Mulden oder Mulden-Rigolen auszubilden sind, zu sammeln und soweit als möglich zu versickern. Sie sind mit einem Notüberlauf an die Kanalisation anzuschließen. Ein direkter Anschluss der Dachflächen an die Kanalisation ist nicht zulässig.

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

Alternativ kann ein Regenwasserspeicher mit mindestens 5 m<sup>3</sup> Inhalt und einem zusätzlichem Puffervolumen mit integrierter Schwimmerdrossel eingebaut werden, die innerhalb eines Tages ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schafft. Das Puffervolumen der Zisterne muss mindestens 1 m<sup>3</sup> je 50 m<sup>2</sup> angeschlossene Dachfläche betragen.

Darüber hinaus wird die Anlage von Regenwasser-Kleinspeichern mit mindestens 5 m<sup>3</sup> Volumen zur Rückhaltung, zur zeitverzögerten Ableitung und zur Nutzung der Niederschläge als Brauchwasser empfohlen. Der Überlauf ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen oder über private Retentionsflächen abzuführen. Brauchwasseranlagen im Haushalt müssen den Vorschriften der Gemeindewasserversorgung entsprechen.

## 8. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### § 9 (1) Nr. 20 BauGB

### 8.1 Maßnahmen zur Vermeidung

#### 8.1.1 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Stellplätze, Fußwege sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten und weitere geeignete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Schotterrasen, Sickerfugenpflaster, Kiesbelag oder Rasenpflaster zu erstellen.

#### 8.1.2 Einfriedungen

Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen. Zur Gestaltung der Einfriedungen siehe Örtliche Bauvorschriften Ziffer 4. - Einfriedungen.

#### 8.1.3 Ausschluss von unbeschichteten Blechen

Für die **Dachdeckung** sowie Dachrinnen von Hauptanlagen und zulässiger Nebenanlagen sind unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) unzulässig

#### 8.1.4 Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen und PV-Module

Für die Außenbeleuchtung sind umweltverträgliche, vollständig insektendicht eingekofferte Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Die Beleuchtung ist nach unten auszurichten und so zu konzentrieren, dass möglichst wenig Streulicht erzeugt wird. Es sind Leuchtmittel mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. warmweiße LED-Leuchten oder andere nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenverträgliche Leuchtmittel) zu wählen.

Es sind ausschließlich insektenfreundliche PV-Module im Plangebiet zu verwenden. Die Module sind wenig reflektierend und polarisierend auszuführen. Hierfür sind sie mit nichtpolarisierenden Zellrändern oder weißem Gitter auszustatten.

#### 8.1.5 Dachbegrünung auf Flachdächern

Flachdächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 7° sind als begrünte Flächen auszubilden und auf mind. 12 cm Substratschicht so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist (Sedum-Gras-Kraut-Vegetation).

#### 8.1.6 Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist das Baufeld außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. innerhalb risikoärmerer Zeiträume für Fledermäuse freizumachen.

Vor Durchführung von Sanierungs- oder Abbrucharbeiten ist eine fachkundige Person zu konsultieren. Die Untere Naturschutzbehörde ist bei Funden an Gebäuden im Falle einer geplanten Sanierung oder eines Abbruchs zu kontaktieren.

Lebensstätten von Mehlschwalben sind auch bei Abwesenheit der Vögel ganzjährig geschützt und dürfen nicht ohne Ausnahme entfernt werden.

### 9. Pflanzung von Bäumen

#### § 9 (1) Nr.25a BauGB

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein klein- oder mittelkroniger Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (siehe Pflanzliste I im Anhang). Vorhandene Bäume, die dauerhaft erhalten werden, sind auf dieses Pflanzgebot anrechenbar.

Die Bepflanzung hat in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptgebäudes zu erfolgen. Dies ist der Gemeinde anzuzeigen.

Bodman Ludwigshafen, den 15.10.2024

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

### 1. Bodenfunde

#### Archäologische Funde

Da in den bisher nicht überbauten Bereichen archäologische Funde nicht generell ausgeschlossen werden können, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731-61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9. 78343 Gaienhofen, Tel. 07735-93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Gemäß § 20 DSchG sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### 2. Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern

Es wird darauf hingewiesen, dass das auf dem Baugrundstück anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 46 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) sowie der Verordnung des Umweltministerium über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 dezentral zu beseitigen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind neben der empfohlenen Dachbegrünung u. a. auch Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung sowie dezentrale Retentionsmulden auf den Baugrundstücken.

Zusätzlich wird der Einbau einer Zisterne empfohlen

### 3. Bodenschutz

Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück - etwa zur Geländegestaltung - wiederzuverwenden.

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

Reduzierung von Erdmassenbewegungen und Versiegelung auf das notwendige Maß, Massenausgleich vor Ort ist anzustreben.

Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau. Fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten“

Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten ist zu vermeiden.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.

Bodenaushub

Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.

#### **4. Baufeldfreimachung (Rodungsarbeiten, Geländemodellierung) außerhalb der Vegetationsperiode**

Um erhebliche Beeinträchtigungen von Tierarten zu vermeiden, welche die Gehölze als Lebensraum nutzen (z.B. Vögel und Fledermäuse), ist bei Rodungs- und Abräumarbeiten § 39 BNatSchG zu beachten. Sämtliche Rodungsarbeiten sind außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen (§ 39 BNatSchG).

#### **5. Artenschutz**

Bezüglich des Lebensstätten schutzes im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG ist im Vorfeld von Baumrodungen oder Gebäudeabbrissen zu prüfen, ob hierdurch Lebensstätten von Vögeln oder Fledermäusen verloren gehen. Ist dies der Fall, so ist ggf. durch geeignete Maßnahmen (z.B. zeitliche Rücksichtnahme, Anbringen von Nistkästen oder Ersatzquartieren in der Umgebung) der Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang zu sichern.

Die zusätzliche Anbringung künstlicher Nisthilfen wird empfohlen.

Die Untere Naturschutzbehörde ist bei Funden an Gebäuden im Falle einer geplanten Sanierung oder eines Abbruchs zu kontaktieren.

Auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (meixner Stadtentwicklung, 2020) wird verwiesen.

#### **6. Schutz des Grundwassers**

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

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt, Wasserbehörde anzuzeigen.

## 7. **Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben**

Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z.B. gläserne Verbindungsgänge, „über-Eck“-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glaspavillons). Bauliche Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben. Sofern solche Flächen baulich nicht vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet.

Siehe Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach für detaillierte Informationen (<https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files>).

Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen genannt:

- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (z.B. Punktraster mit Bedeckung mind. 25 %, 2–4)
- Gussglas, Drahtglas, Milchglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materialien
- Oberlichter statt seitlicher Fenster
- Glasflächen neigen, statt im rechten Winkel anbringen
- flächig wirkende, sich möglichst von der Umgebung abhebende Markierungen
- wirkungsvolle Lösungen mit Streifen; Klebefolien oder -bänder z.B. Streifen für Auto-Tuning
- Markierungen, wenn immer möglich auf der Außenseite
- helle Vorhänge, Jalousien, Rollos, Kordelbänder, Folienbänder
- farbige Dekorationen, z.B. Zeichnungen mit Finger- & Fensterfarben
- Firmensignete, Schaufensterdekorationen
- Gitter, Mückenschutznetze (11), Nylonschnüre, Baumwollfäden, grobmaschige, kräftige Netze oder Lochbleche
- Streifenvorhänge (z.B. Lamellen)

## 8. **Integration von Fledermaus- und Vogelquartieren**

Bauherren werden darauf hingewiesen, dass Sie die Möglichkeit zur Integration von Fledermausquartieren und Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter (z.B. Hausrotschwanz) sowie die Schaffung weiterer Brut- und Unterschlupfmöglichkeiten, z.B. Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter, ausschöpfen sollen.

## 9. **Starkregen**

Auf den „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ wird hingewiesen:

<https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/47871>

---

**Anhang Pflanzenlisten**

---

**Pflanzliste 1**

Pflanzen I. Ordnung (großkronige Bäume)

Pflanzqualität HmB 20/25

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
u.a.	

Pflanzen II. Ordnung (mittelkronige Bäume)

Pflanzqualität HmB 16/18

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
u.a.	

Pflanzen III. Ordnung (kleinkronige Bäume)

Pflanzqualität HmB 14/16

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Amelanchier laevis</i> (Hochstamm)	Felsenbirne
<i>Cornus mas</i> (Hochstamm)	Kornelkirsche
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Globosa	Esche
<i>Prunus</i> in Sorten	Zierkirsche
u.a.	

**Pflanzliste 2**

---

Gehölze für geschnittene Hecken (Einfriedungen)

Pflanzqualität: geschnittene Hecke, 2xv, Höhe 80-100 cm

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
u.a.	

Freiwachsende heckenartige Gehölzstrukturen.

Pflanzqualität: v. Str. 60-100

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
u.a.	

# Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan

„Blütenhang“

Gemarkung Ludwigshafen

## Satzungsbeschluss

- 
- 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** **§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO**
- 1.1** Doppelhäuser müssen jeweils in einer Höhe durchgehende Traufen und Firste, einheitliche Dachneigung und ein einheitliches Dachdeckungsmaterial haben.
- 1.2** Wandscheiben z.B. als Sichtschutz von Terrassen oder Balkone mit Maßen von mehr als 2,50 m Höhe oder einer Länge von mehr als 5,00 m sind nicht zulässig.  
Sichtschutzeinrichtungen, mit einer Höhe von mehr als 2,50 m, die nicht von Dachvorsprüngen, Balkonen oder ähnlichen Bauteilen überdeckt sind, sind ebenfalls unzulässig. Dies gilt auch für Rankgitter, Plexiglasscheiben, Holzlamellen, textile Bespannungen und ähnlich wirkende Einrichtungen.  
Die Vorschriften des privaten Nachbarrechts bleiben unberührt.
- 1.2 Fassaden**  
Für die Gestaltung der Außenwände von Hauptgebäuden und Garagen sowie außenliegenden Mauern sind gebrochene Weißtöne und helle, gedeckte Erdfarben zulässig.  
Ausnahmsweise können andere gedeckte Farbtöne zugelassen werden, wenn sie auf die Farbgebung der umgebenden Bebauung abgestimmt sind.  
Nicht zulässig sind glänzende Farben oder Lacke.
- 1.3 Nebenanlagen, Garagen und Carports**  
Sofern die Garagen nicht in das Hauptgebäude integriert werden, sind sie sowie Carports und Nebenanlagen mit Flachdach oder geneigten Dächern mit einer Dachneigung von max. 20° auszuführen.  
Flachdächer (0°-7° Dachneigung) sind extensiv zu begrünen (siehe Hinweise Nr. 1). Eine Terrassennutzung ist zulässig.
- 2. Dächer**
- 2.1 Dachformen**  
geneigte Dächer als Satteldach, Walmdach, Zeltdach oder gegeneinander versetzte Pultdächer
- 2.2 Dachdeckung**  
Für die Dachdeckung sind rote, rotbraune, dunkelgraue oder anthrazit Farbtöne zu verwenden.
- 2.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte**  
Gauben dürfen auf den Dachflächen nur in Form von Giebel-, Schlepp- oder Flachdachgauben errichtet werden.  
Pro Dachfläche ist nur eine Gaubenform zulässig.  
Dacheinschnitte (Negativgauben) sind zulässig.
- 2.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte**  
Auf baulich und gestalterisch untergeordneten Teilen von Wohngebäuden können extensiv begrünte Flachdächer oder, soweit bauordnungsrechtlich zulässig Terrassen zugelassen werden.



## 2.5 Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung

Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen sind möglichst blendfrei mit gering reflektierender Oberfläche auszuführen.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf Dachflächen von Satteldächern zulässig. Nach Möglichkeit sind die Anlagen in die Dachfläche zu integrieren.

Flachdächer (0°-7° Dachneigung) sind auch unterhalb von aufgeständerten Solar- oder Photovoltaikanlagen mindestens extensiv zu begrünen.

## 3. Gestaltung unbebauter Flächen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge verwendet werden, als Grünfläche anzulegen, mit standortgerechten Gehölzen und Stauden gemäß Pflanzlisten im Anhang zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die Anlage von Kies- oder Schottergärten ist nicht zulässig.

Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z. B. Traufstreifen).

*Eine Bepflanzung des Gartens mit Thuja- oder Scheinzypressenhecken ist nicht zulässig.*

Private Zufahrten und Stellplätze sind unter Verwendung offenporiger Beläge (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflastersteine) versickerungsfähig anzulegen.

Die Gestaltung der Freiflächen hat sich am natürlichen Geländeverlauf zu orientieren.

Grundstückszufahrten und -zugänge dürfen höchstens 2/3 der Länge der Grundstücksgrenze zur Straße in Anspruch nehmen, ist diese Länge unter 15 m, bis zu 10 m. Die Breite der Zufahrten wird 1 m hinter Bordsteinkante gemessen.

## 4. Einfriedungen

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen entlang von öffentlichen Flächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Tote Einfriedungen sind als Holzzäune, Metallzäune oder schmiedeeiserne Zäune herzustellen. Das Einflechten von Kunststoffstreifen ist verboten.

Lebende Einfriedungen aus standortgerechten Hecken sind zulässig (siehe Pflanzliste II im Anhang; siehe auch Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1.9.1).

Entlang von befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen mindestens 50 cm von der Grenze nach innen zu versetzen. Der entstehende Geländestreifen ist gärtnerisch zu bepflanzen (keine Kies- oder Schotterflächen).

## 5. Anzahl der Stellplätze

§ 74 Abs.2 Nr. 2 LBO

Es gilt die Satzung über die Zahl der notwendigen Stellplätze bei Wohnungen der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

Bodman-Ludwigshafen, den 15.10.2024

## II. HINWEISE

### 1. Dachbegrünung

Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt **12** cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z.B. Saatmischung der Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 18 Dachbegrünung/ Nr. 19 Dachbegrünung/ Sedumsprossen).

Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

### 2. Schutz des Grundwassers

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

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Anschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt, Wasserbehörde anzuzeigen.

### 3. Gestaltung der unbebauten Flächen

Auf § 21a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg § 21a, „Gartenanlagen“ wird ausdrücklich hingewiesen:

Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.

Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO.

Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

sowie Landesbauordnung Baden-Württemberg § 9 „Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielflächen“:

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

weitere Hinweise auf <https://lnv-bw.de/schottergaerten/>

Die Gestaltung der Gärten und befestigten Flächen soll so erfolgen, dass der Abfluss von Oberflächenwasser verzögert wird und dieses nicht zu Gebäudeöffnungen geleitet wird.

### 4. Nachbarschutz

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen erreicht, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechts zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

**Begründung**  
zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften  
**„Blütenhang“**  
Gemarkung Ludwigshafen

**Satzungsbeschluss**

**1. Anlass und Ziel der Aufstellung der Bebauungsplanänderung**

Im Ortsteil Ludwigshafen gibt es seit 1965 einen Straßen- und Baulinienplan für die Gewanne „Obere und Untere Salzbachäcker“ und „Ober Briel“, der allgemein Bebauungsplan „Ost“ genannt wird. Dieser Plan wurde in Teilbereichen sechzehnmal geändert.

Der nun fast sechzig Jahre alt Bauleitplan genügt aktuellen Anforderungen nicht mehr und soll deshalb im Teilbereich der Straßen „An der Schnabelburg“, „Zum Stettelberg“, „Haldenhofstraße“ und „Am Blütenhang“ grundlegend überarbeitet werden.

In der langen Zeit seit der Aufstellung des Bebauungsplans haben sich die Voraussetzungen für zeitgemäßen Wohnungsbau und die baurechtlichen Anforderungen geändert. Für die Genehmigung der Bauvorhaben mussten in den letzten Jahren deshalb oft Befreiungen oder Ausnahmen erteilt werden. In einigen Fällen konnte eine Genehmigung nicht erteilt werden, da die Befreiungen ein mögliches Maß hierfür überschritten.

Mit der Änderung soll auch moderate Nachverdichtung im Gebiet ermöglicht werden, welche die der Entstehungszeit entsprechenden Grundstücke und Gebäude bieten.

Das Bebauungsplanverfahren wurde 2023 eingeleitet, musste jedoch aufgrund unvorhergesehener Umstände unterbrochen werden.

Eine umfassende Bestandaufnahme und die Untersuchung der Umweltbelange liegen vor, auf die zurückgegriffen werden kann.



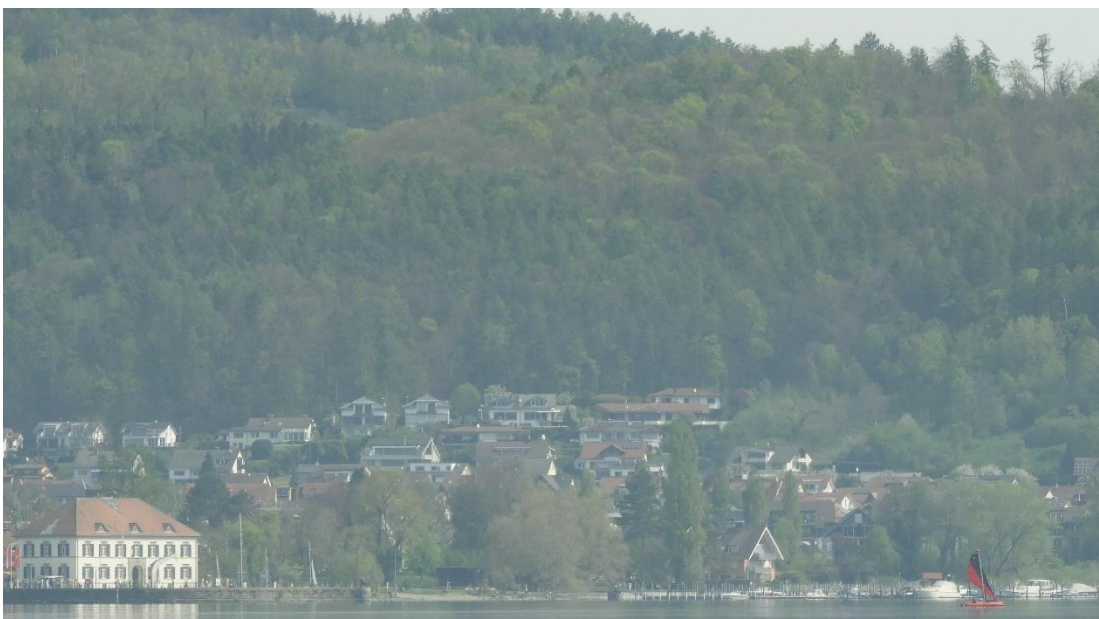
## 2. Lage, Beschreibung und Größe des Bebauungsplans



Der Planbereich liegt am östlichen Ortsrand des Teilorts Ludwigshafen. In Nordosten liegt das Waldgebiet „Distrikt Täler“ und die „Schnabelburg“. Südlich sind Wohngebiete gelegen, westlich Teile des historischen Ortskerns, etwas weiter südwestlich die „Überlinger Straße“ (B 31), die Bodenseegürtelbahn und das Seeufer des Überlinger Sees.

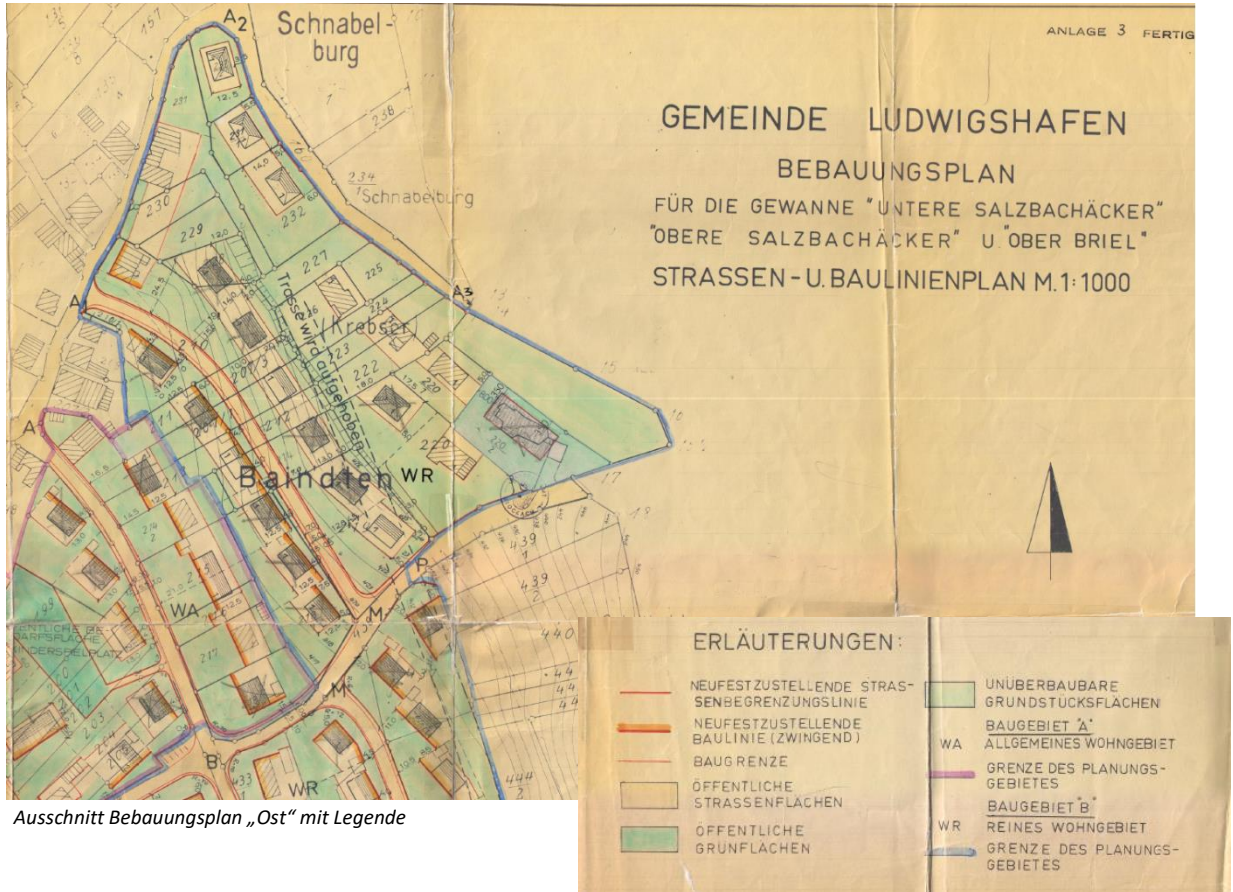
Das Gebiet ist sehr stark hängig. Zwischen der Straße „Am Blütenhang“ und der Straße „An der Schnabelburg“ besteht ein Höhenunterschied bis zu 22m. Dadurch ergeben sich sehr schöne Sichtbezüge zum Bodensee und dem gegenüber liegenden Bodanrück mit Bodman.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Blütenhang“ umfasst etwa eine Fläche von ca. **2,86 ha**. Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan (Planzeichnung Bebauungsplan) zu entnehmen.



### 3. Bestehende Bebauungspläne und Satzungen

- 3.1 Der Bebauungsplan „Blütenhang“ ist ein Teilbereich des Bebauungsplans „Ost“ von 1966. In diesem waren für den betreffenden Teilbereich Reines Wohngebiet, Baugrenzen und Baulinien, nicht überbaubare Flächen und Straßenbegrenzungslinien ausgewiesen.



Ausschnitt Bebauungsplan „Ost“ mit Legende

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Blütenhang“ wurden 4 Änderungen in Teilbereichen durchgeführt:

#### 4. Änderung

Änderung Grenzen und Flurstücksnummern 229, 230

#### 6. Änderung

Änderung im Bereich der Flurstücksnummern 231, 231/1, 231/2

Reines Wohngebiet WR in Allgemeines Wohngebiet WA

#### 12. Änderung

Änderung im Bereich der Flurstücksnummern 220/1, 222, 223, 224, 226, 231/1, 231/2 und 232

Festsetzung einer neuen GFZ; reduziert auf 0,2

#### An der Schnabelburg

Änderung im Bereich der Flurstücksnummern 2456 und 2457, teilweise Änderung öffentliche Grünfläche in WR Ausweisung eines Baufensters, Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün

Durch die aktuelle Aufstellung werden sämtliche bisherigen Festsetzungen, auch der Änderungen, aufgehoben und durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

#### 4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2010 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Stockach, Bodman – Ludwigshafen, Eigeltingen, Hohenfels, Mühligen und Orsingen – Nenzingen ist das Planungsgebiet zum Teil als Wohnbaufläche dargestellt.



Flächennutzungsplan 2010 der VVG, Ausschnitt Ludwigshafen

Da der Bebauungsplan „Blütenhang“ Wohnbauflächen festsetzt, kann er als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt gesehen werden. Der Flächennutzungsplan muss somit nicht geändert oder berichtigt werden.

#### 6. Verfahren nach § 13a BauGB

Die Planung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung können unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden.

Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass

- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.
- Der Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist.

- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten wird:

Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB weniger als 20.000 m<sup>2</sup>

Berechnung der Grundfläche

Fläche der bebauten und unbebauten Grundstücke: 26.638 m<sup>2</sup>

Grundflächen bei maximaler GRZ 0,4 **10.655 m<sup>2</sup>**

Grundflächen durch künftige Festsetzungen GRZ **8.849 m<sup>2</sup>**

Somit treffen keine dieser Kriterien für die Bebauungsplanänderung zu, das Verfahren kann folglich nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

## 10. Erschließung

Die interne verkehrliche Erschließung des Gebietes für den MIV erfolgt durch die Straßen „Am Blütenhang“, „Schnabelburgstraße“, „Zum Stettelberg“ und die „Haldenhofstraße“. Die Anbindung an das örtliche Straßennetz erfolgt über die „Haldenhofstraße“ und „Am Salzbachäcker“ und weiter an das regionale Straßennetz „Hauptstraße“, „Überlinger Straße“ (B31) und „Radolfzeller Straße“ (B34)

Fuß- und Radverkehr sind über die o.g. Straßen an den Ort angebunden. Zum Seeufer gelangt man zu Fuß oder mit dem Rad durch eine Unterführung an die „Seehalde“.

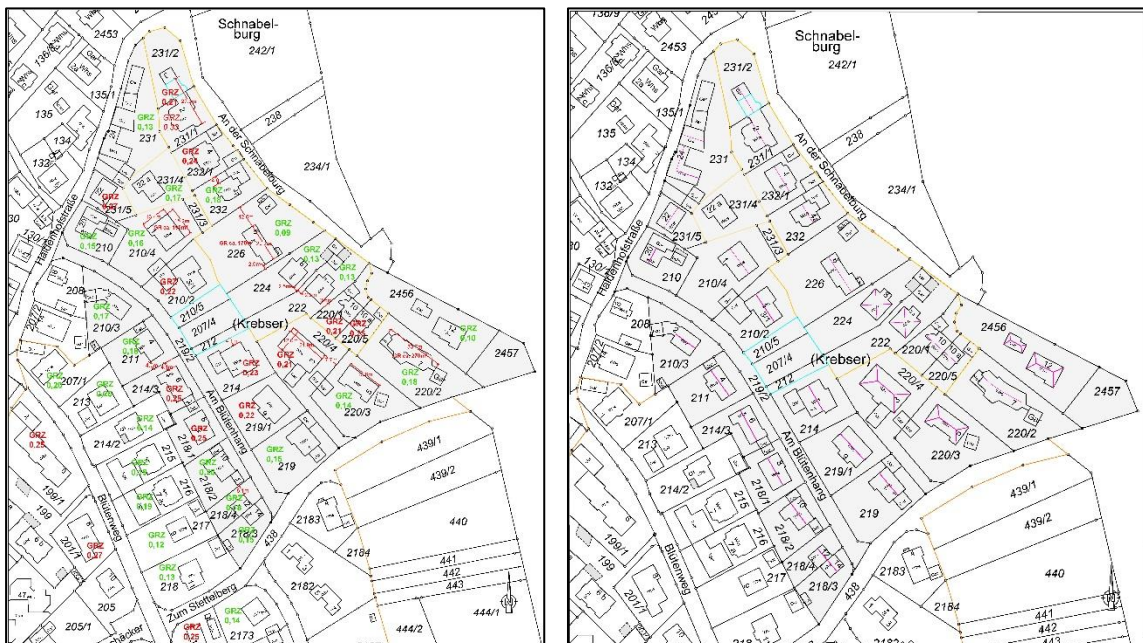
Der ruhende Verkehr wird auf den privaten Grundstücken untergebracht. Die Garagen befinden sich in die Hauptgebäude integriert oder an dieses angebaut.

Das Plangebiet ist die verkehrliche Erschließung sowie die technische Infrastruktur (Strom, Abwasser etc.) betreffend, vollständig erschlossen. An diesen Anlagen soll durch das Verfahren keine Änderung vorgenommen oder vorbereitet werden.

## 11. Bestandsaufnahme

Für die Aufstellung des Bebauungsplans der sich fast ausschließlich über Bestandsbebauung erstreckt, war es unbedingt erforderlich eine detaillierte Bestandsaufnahme zugrunde zu legen, für die im bisherigen Verfahren eine detaillierte Aufnahme der Gelände- und Gebäudehöhen von einem Vermessungsbüro gemacht wurde. Die Dichte über die Grundflächenzahl – GRZ wurde aus den Katasterplänen berechnet, die Dachformen und Dachaufbauten durch Ortsbegehungen aufgenommen.

Das Erscheinungsbild der Gebäude bezüglich der Bau- und Dachformen ist recht homogen, da durch den bestehenden Bebauungsplan diesbezüglich Regelungen getroffen wurden.



## 12. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

Das Plangebiet erstreckt fast ausschließlich über bebaute Grundstücke. Der Bebauungsplan wird deshalb in Bereiche aufgeteilt, die sich insbesondere in der bestehenden Höhe der Gebäude ähneln und eine ähnliche Grundflächenzahl (GRZ) im Bestand aufweisen. Diese Abstimmung auf den Bestand soll die bestehende Struktur und das Erscheinungsbild des exponierten Gebietes sichern. Es soll jedoch moderat das Nachverdichtungspotential ausgeschöpft werden, da die Grundstücke aus der Entstehungszeit der Ursprungsplanung resultierend, verhältnismäßig groß mit lockerer Bebauung sind.

### 12.1 Art der baulichen Nutzung

Das Ziel des Bebauungsplans „Blütenhang“ ist die Erhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung und die Anbindung an die angrenzende Bebauung. Die Art der Nutzung wird deshalb als **Allgemeine Wohngebiete (WA)** gemäß §4 BauNVO 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 auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit beschränkt, Nebenwohnungen werden zur Vermeidung von temporärem Leerstand ausgeschlossen. Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, damit die bereits zugelassene Nutzungen den Charakter des Allgemeinen Wohngebietes gewährleisten können.

### 12.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Das Maß der Nutzung wird durch die **Grundflächenzahl (GRZ)** und der maximalen Höhe der Gebäude festgesetzt. Da es sich um ein überwiegend bereits bebautes Gebiet handelt, wurden die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung in Bereiche aufgeteilt, die dem Bestand weitgehend entsprechen.

Die unterschiedliche Festsetzung der Grundflächenzahlen stellt sicher, dass insbesondere hangseitig der Straße „Am Blütenhang“ zentrale, steile Hangbereiche un bebaut bleiben und nicht durch private Erschließungen in zweiter Reihe bebaut werden. Dies dient dem Orts- und Landschaftsbild und vermeidet technisch unangemessene Erschließungsanlagen.

Die nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) mögliche Überschreitung der maximalen GRZ mit den Flächen von Überdachungen, Balkone, Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen wird auf 0,6 begrenzt um eine unverhältnismäßige Überbauung und Versiegelung des stark hängigen Geländes zu vermeiden.

Die maximalen **Gebäudehöhen** beziehen sich auf die vorhandenen Höhen des Bestands. Es wird lediglich eine maximale Firsthöhe festgesetzt, da in Verbindung mit überbaubarer Fläche und örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude eine ausreichende Kubatur beschrieben ist. an die vorhandene Topografie angepasst. Die festgesetzte Geländehöhen über N.N. werden so festgesetzt, dass sie ein harmonisches Einfügen der Hauptgebäude insbesondere in den Hangsituationen gewährleisten, jedoch Sanierung und Ertüchtigung des Bestands ermöglichen, jedoch Rücksicht auf Blickbeziehungen der hangaufwärts liegenden Gebäude nach Süden und Südwesten nehmen.

Auf die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse wird bewusst verzichtet, da dies eine Einschränkung für die Ertüchtigung des Bestands bedeuten würde.

Die überbaubare Fläche wird durch **Baugrenzen** definiert, die sich am Bestand orientiert, aber ausreichend Toleranz aufweist, um die zeitgemäße Fortentwicklung der Bestandbebauung zu gewährleisten.

Der rechtlich vorgegeben Waldabstand von 30 m wird durch die Bestandbebauung entlang der Straße „An der Schnabelburg“ nicht eingehalten. Da es sich um Bestandsbebauung handelt und den Umstand, dass die Aufstellung des Bebauungsplans der Bestandssicherung dient, bleiben die Baufenster erhalten.



Es wurde die **abweichende Bauweise** festgesetzt. Möglich sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer auf den jeweiligen Bereich angepassten Längenbegrenzung der Gebäude auf maximal 20m bzw. 30m, um den städtebaulichen Charakter der bestehenden Bebauung auf den Grundstücken aufzunehmen.

### 12.3 Verkehrsflächen

Die bestehende Straße „Am Blütenhang“ wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie dient der Erschließung der Grundstücke.

### 12.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Sonstige Nebenanlagen und Garagen, zu denen Terrassen gehören, dürfen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, um eine angepasste Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

### 12.5 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

Durch die Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs sollen Eingriffe so gering wie möglich gehalten werden. In den planungsrechtlichen Festsetzungen sind insbesondere folgende Maßnahmen aufgenommen worden:

- Wasserdurchlässige Beläge von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen ist die Stärkung des Wasserkreislaufes durch die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser, sowie die Reduzierung von versiegelten Flächen des stark hängigen Geländes.
- Kleintierfreundliche Einfriedungen sollen die Habitatvernetzung für Kleintiere sicherstellen. Deshalb sind Einfriedungen mit einem Bodenabstand von 10 cm zu errichten.
- Außenbeleuchtungen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln ist die Minimierung der Auswirkungen auf nachtaktive Insekten und Falter.
- Mit dem Ausschluss von unbeschichteten Blechen als Dachdeckung für Dachrinnen und Fallrohre werden die Auswirkungen auf das Grundwasser durch Schadstoffeinträge minimiert.
- Für den Artenschutz wurden Festsetzungen und Hinweise bez. Vögeln und Fledermäusen aufgenommen.

## 13. Flächen Planungsgebiet

Geltungsbereich	WA	Fläche m <sup>2</sup>	GRZ	maximale GR m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen m <sup>2</sup>	Öffentliche Grünflächen
	1	4.580,21	0,35	1.603,07	1.356,92	
	2	2.629,51	0,35	920,33		
	3	7.737,54	0,30	1.861,23		
	4	4.452,65	0,35	1.558,43		
	5	2.692,67	0,40	1.077,07		
	6	4.545,73	0,30	1.363,72		598,12
<b>28.593,35</b>		<b>26.638,31</b>		<b>10.655,32</b>	<b>1.356,92</b>	<b>598,12</b>

## 14. Örtliche Bauvorschriften

### 14.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Fassaden von Doppelhäusern und deren Dächer sind aufeinander abzustimmen um ein homogenes Erscheinungsbild des Gebiets zu wahren. Hinzu kommen aus dem gleichen Grund Regelungen zu Sichtschutzeinrichtungen.

#### **Fassadengestaltung**

Um zu gewährleisten, dass die Gestaltung der Fassaden das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes nicht beeinträchtigen, sind für die Außenwände der Gebäude schwarze, dunkelbraune und grelle Farben, dauerhaft reflektierende Materialien sowie Klinker- und Blockbohlenfassaden ausgeschlossen. Zusätzlich sind Regelungen für Nebenanlagen, Carports und Garagen aufgenommen, um diese Gebäude in das Erscheinungsbild des Gebiets einzuordnen.

### 14.2 Dachformen/ -neigung/ -farbe

Das Gebiet liegt sehr exponiert an einem Südosthang des Überlinger Sees. Die Dachlandschaft ist auch von anderen Gebieten Ludwigshafens und vom Ortsteil Bodman deutlich wahrnehmbar. Es sind aus diesem Grund dezidierte Regelungen für die Gestaltung der Dachlandschaft getroffen. Dabei liegt der Fokus auf einer Bandbreite von Möglichkeiten, die den zukünftigen Bauherren ein angemessenes Maß an Gestaltungsfreiheit ermöglicht. Die Dachform ist in den sensiblen Hanglagen auf geneigte Dächer beschränkt um eine horizontale Gliederung zu wahren. Zulässig sind Satteldach, Walmdach, Zeltdach oder gegeneinander versetzte Pultdächer. Diese sind im Gemeindegebiet bereits vorhanden. Die Spanne der Dachneigungen ist im Sinne der zukünftigen Bauherren ausreichend.

Um zu gewährleisten, dass die Dächer sich in die umgebende Dachlandschaft einfügen und das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes nicht beeinträchtigen, sind nur dunkelgraue bis schwarze und rote bis braune 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.

#### **Dachaufbauten**

Zur Wahrung des Ortsbildes, insbesondere der Dachlandschaft, sind ortsübliche Dachaufbauten zulässig.

### 14.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nachhaltige Gestaltung von Freiflächen mit wasserdurchlässigen Belägen und ein Verbot von Schotterflächen wurden aus gestalterischen Gründen und auch zum Umweltschutz aufgenommen.

In den Hinweisen sind Ergänzungen zu den Gestaltungsregeln und eine Pflanzenliste für die Begrünung von Zäunen enthalten.

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.

#### 14.4 Stellplatzsatzung

Zur Regelung des ruhenden Verkehrs wird auf die Satzung in ihrer aktuellen Fassung über die Zahl der notwendigen Stellplätze bei Wohnungen der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen verwiesen.

Derzeit gilt:

Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des § 37 LBO beträgt je Wohneinheit bei einer Wohnfläche von  
bis zur 35 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz  
über 35 m<sup>2</sup> bis zu 70 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze  
über 70 m<sup>2</sup> 2,0 Stellplätze  
Sich ergebende Bruchteile werden aufgerundet.

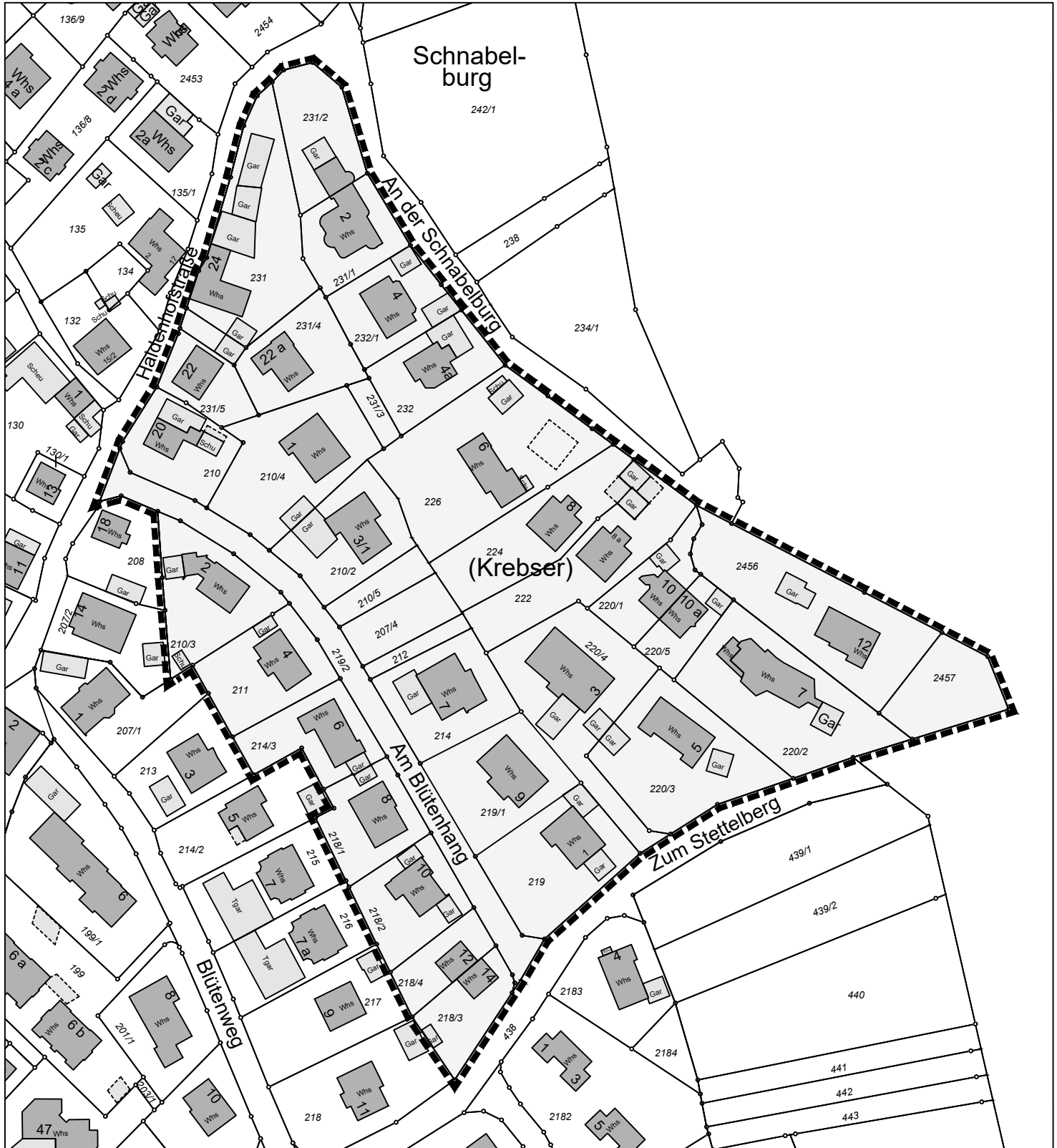
#### 15. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden Hinweise zu archäologischen Funden, Rückhaltung von Niederschlagswässern, Bodenschutz und zum Arten- und Naturschutz aufgenommen, welche die Festsetzungen ergänzen.

Starkregen

Im Plangebiet gibt es keine Grundstücke, die direkt von abschießendem Wasser gefährdet sind. Es wurden jedoch aufgrund der bewegten Topografie ein Hinweis aufgenommen, dass die Gestaltung der unbebauten Flächen den Abfluss von Oberflächenwasser hierauf Rücksicht nehmen soll.

Bodman Ludwigshafen, den 15.10.2024



Geltungsbereich Bebauungsplan "Blütenhang"

M 1 : 1.500 15.10.2024



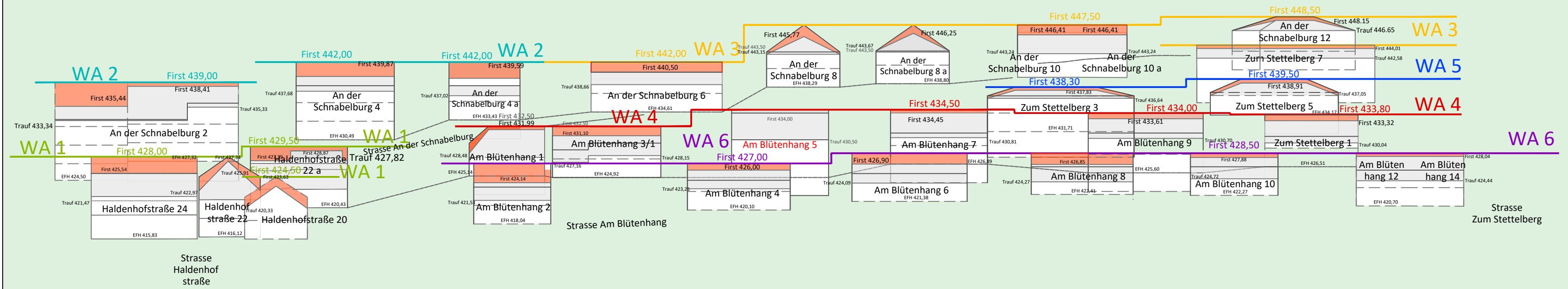
# Bebauungsplan "Blütenhang" Geltungsbereich

Gemarkung Ludwigshafen

planungfuchs  
Waltraut Fuchs Dipl.-Ing. (FH)  
Regiment-Piemont-Straße 4e 78315 Radolfzell  
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331  
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de

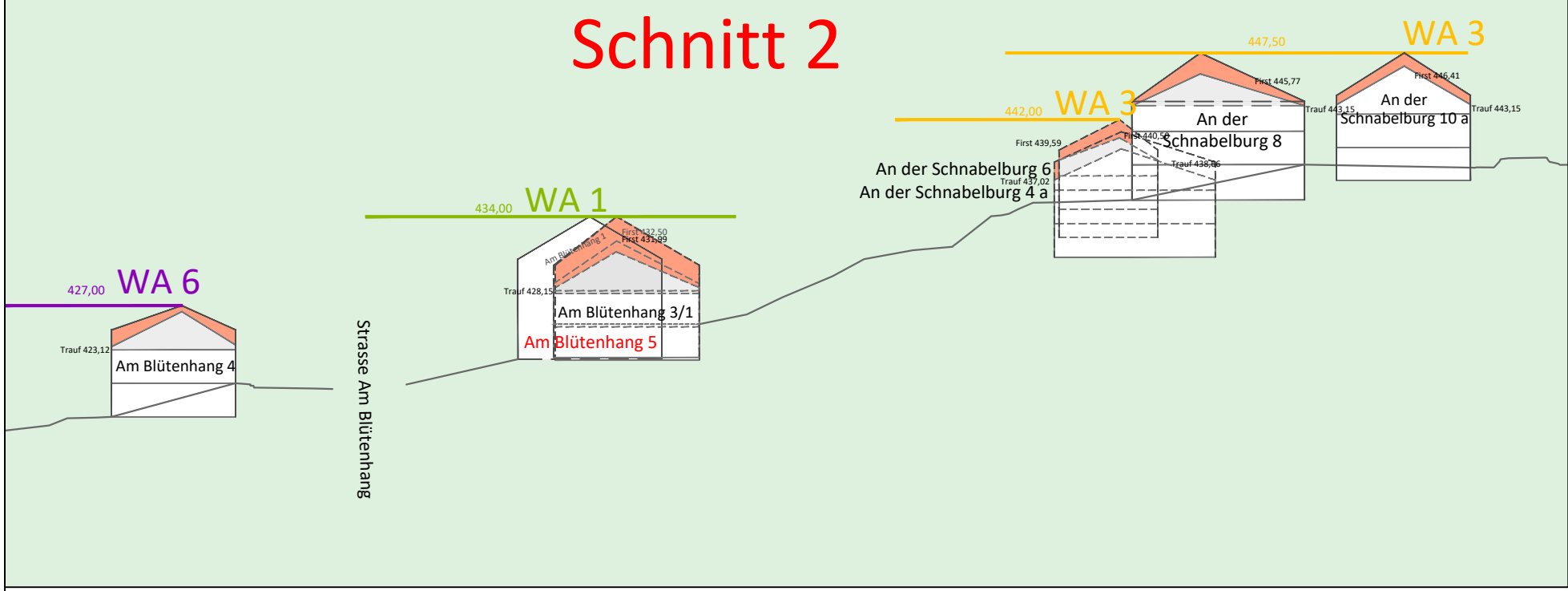


# Schnitt / Ansicht 1

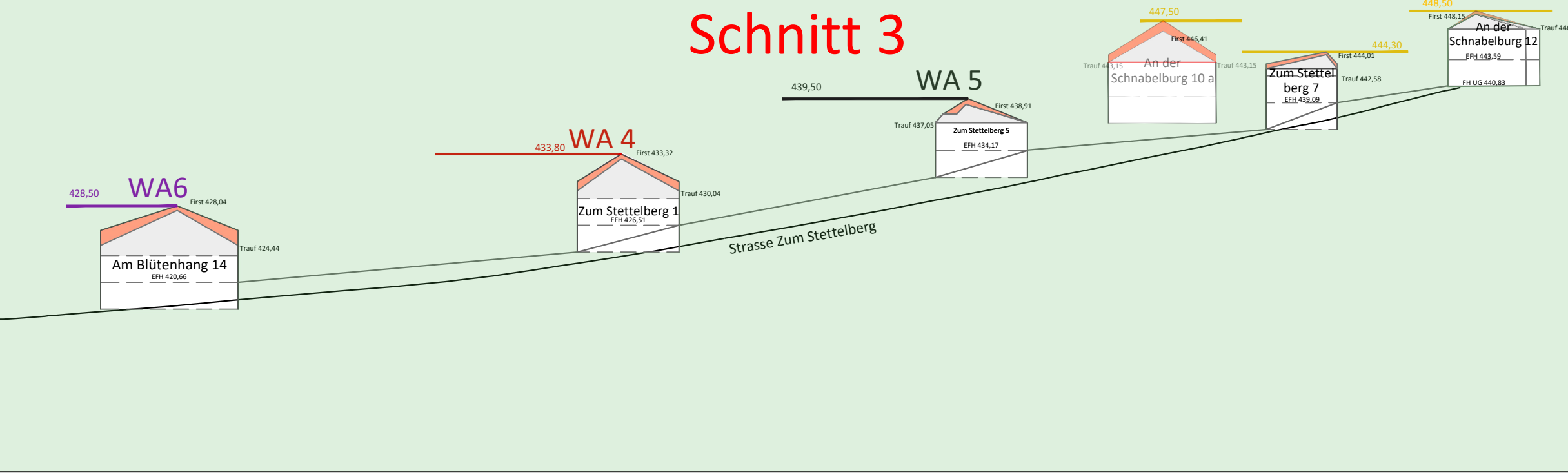


**Bebauungsplan**  
**"Blütenhang"**  
 Bodman - Ludwigshafen Gemarkung Ludwigshafen  
 Stand 15.10.2024

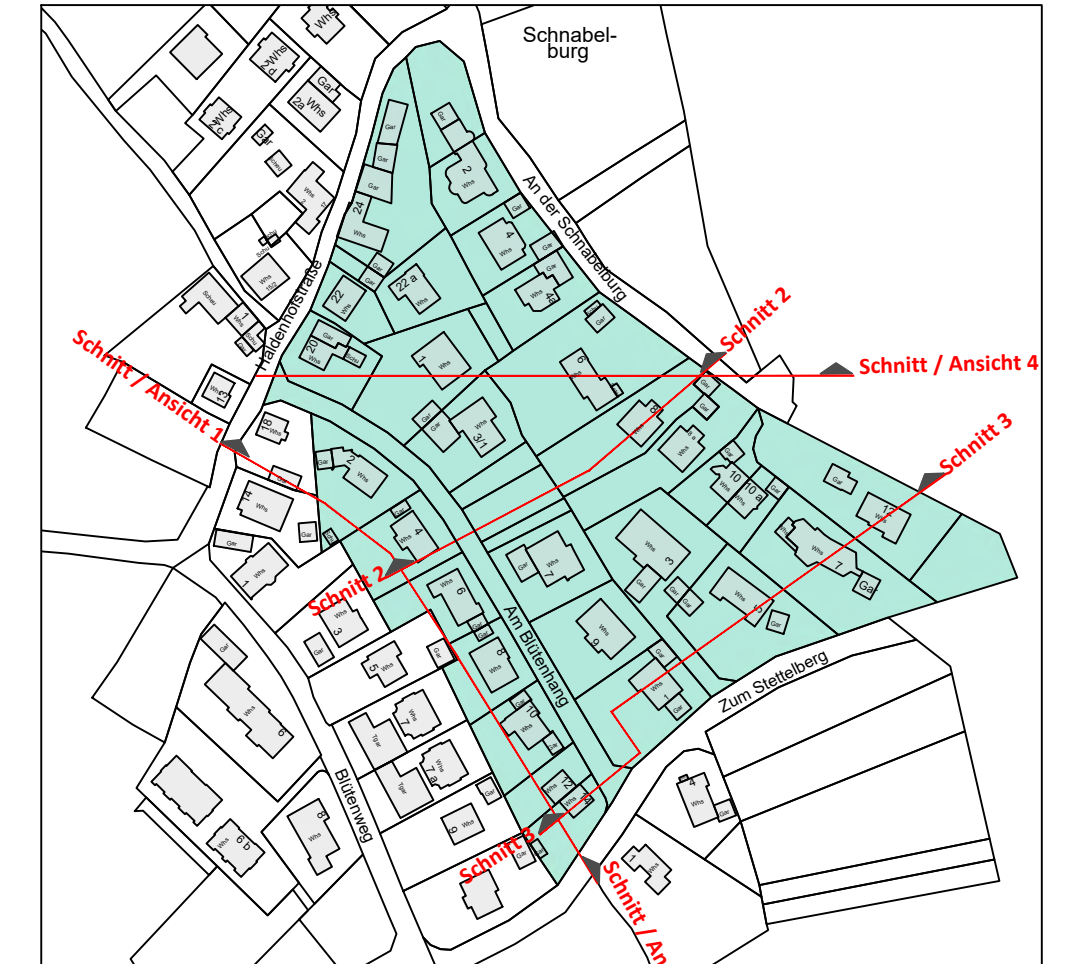
# Schnitt 2



# Schnitt 3

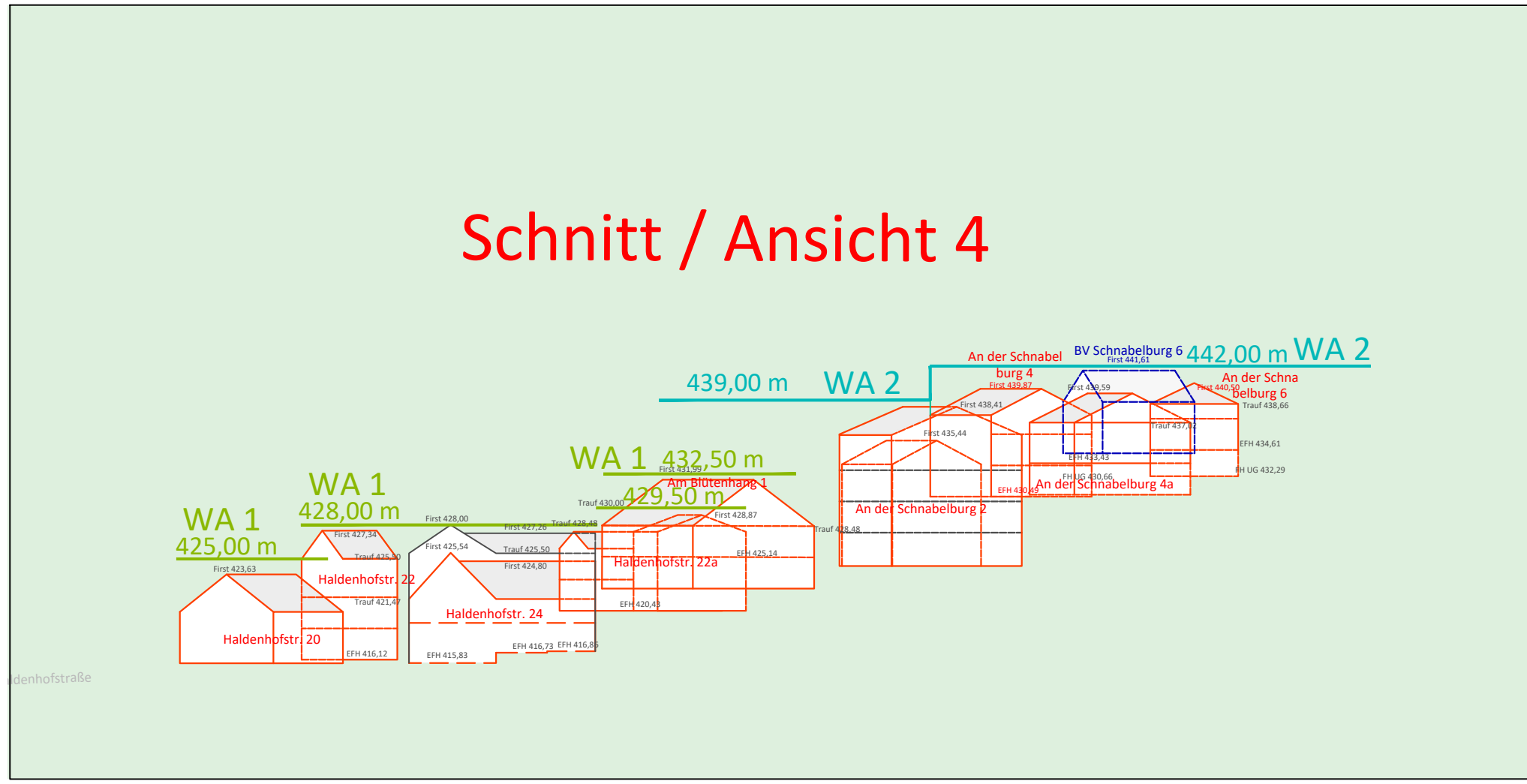


# Ansicht / Schnitte

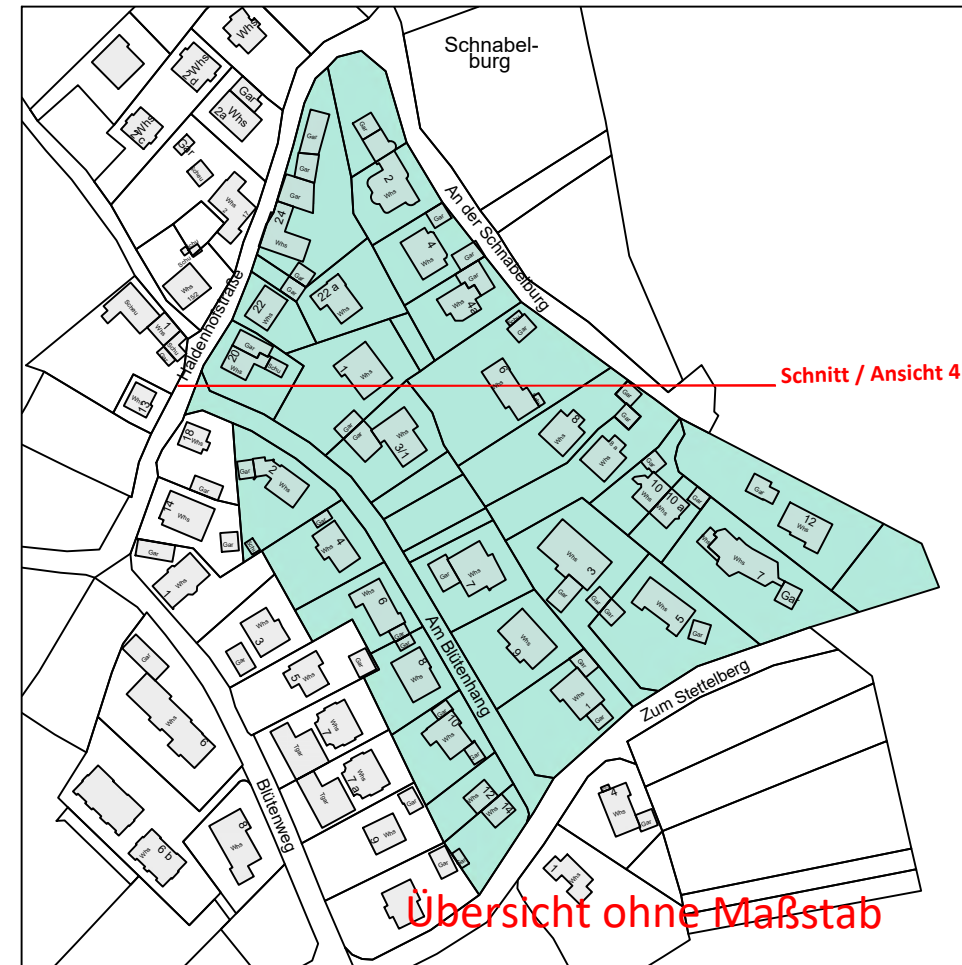
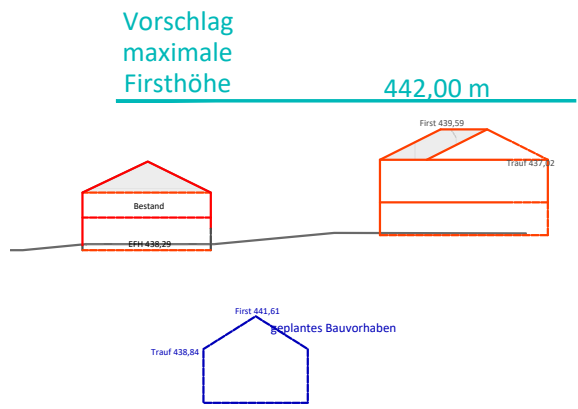


Übersicht ohne Maßstab

# Schnitt / Ansicht 4



## Legende



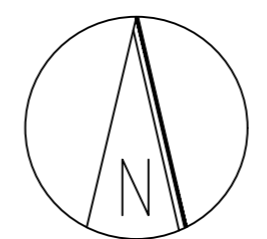
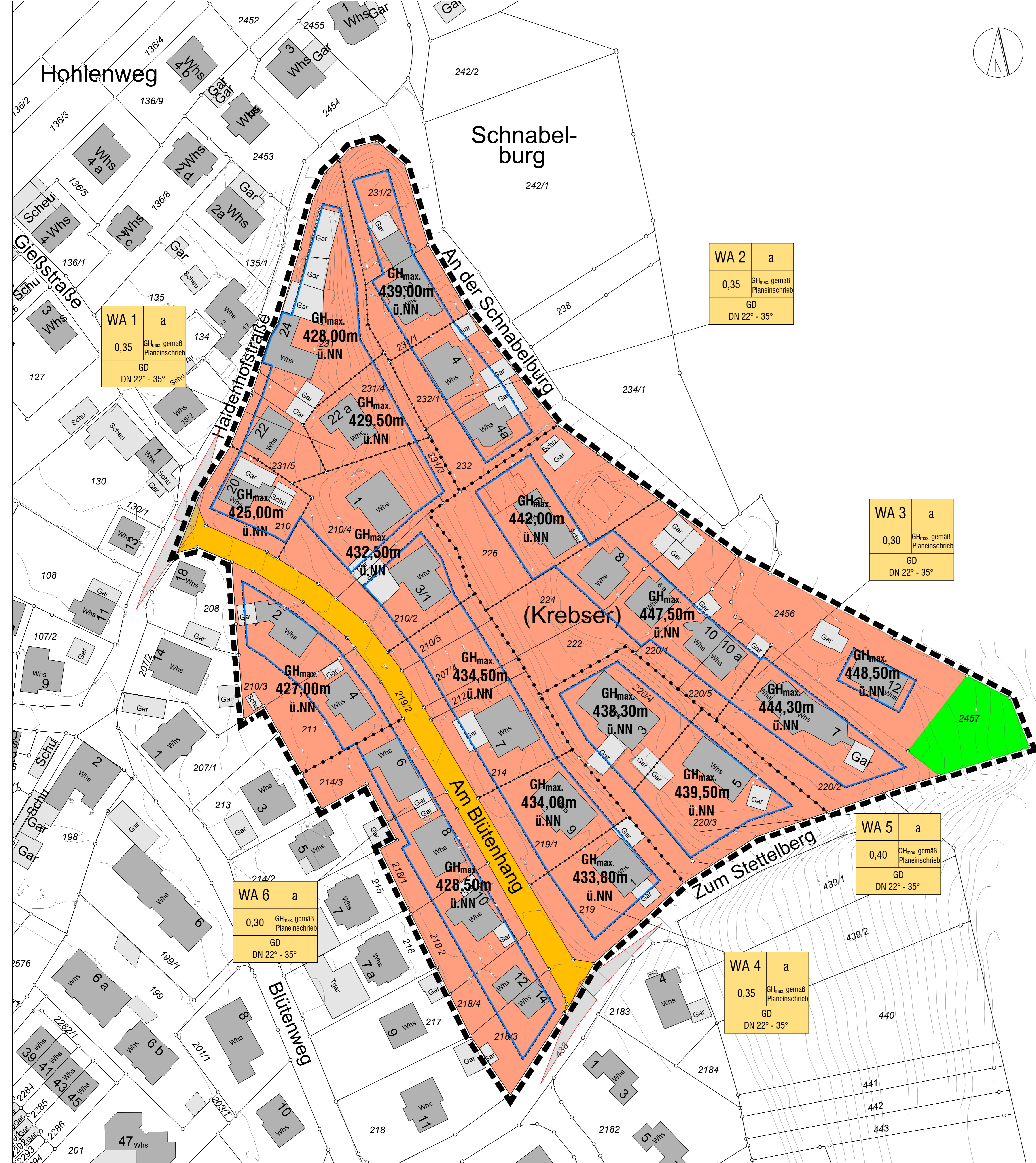
# Ansicht / Schnitt 4

Bebauungsplan  
"Blütenhang"  
Bodman - Ludwigshafen

Gemarkung Ludwigshafen

Stand 15.10.2024

Übersicht ohne Maßstab



### Legende

Art der baulichen Nutzung  
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

GH maximale Gebäudehöhe in Meter über NN  
(Einschrieb in der Planzeichnung)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen  
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Art oder des Maßes der Nutzung  
(§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO); Abgrenzung Bereiche

Abgrenzung unterschiedlicher maximal zulässiger Gebäudehöhen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

WA mit Nummerierung	a
0,35	
GD	
DN 22° - 35°	

Füllschema

Art der Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	
Dachform Dachneigung	

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

GD Geneigtes Dach

22°-35° Dachneigung

Planzeichen ohne Normcharakter

Sichtfelder 30 km/h

### Allgemein

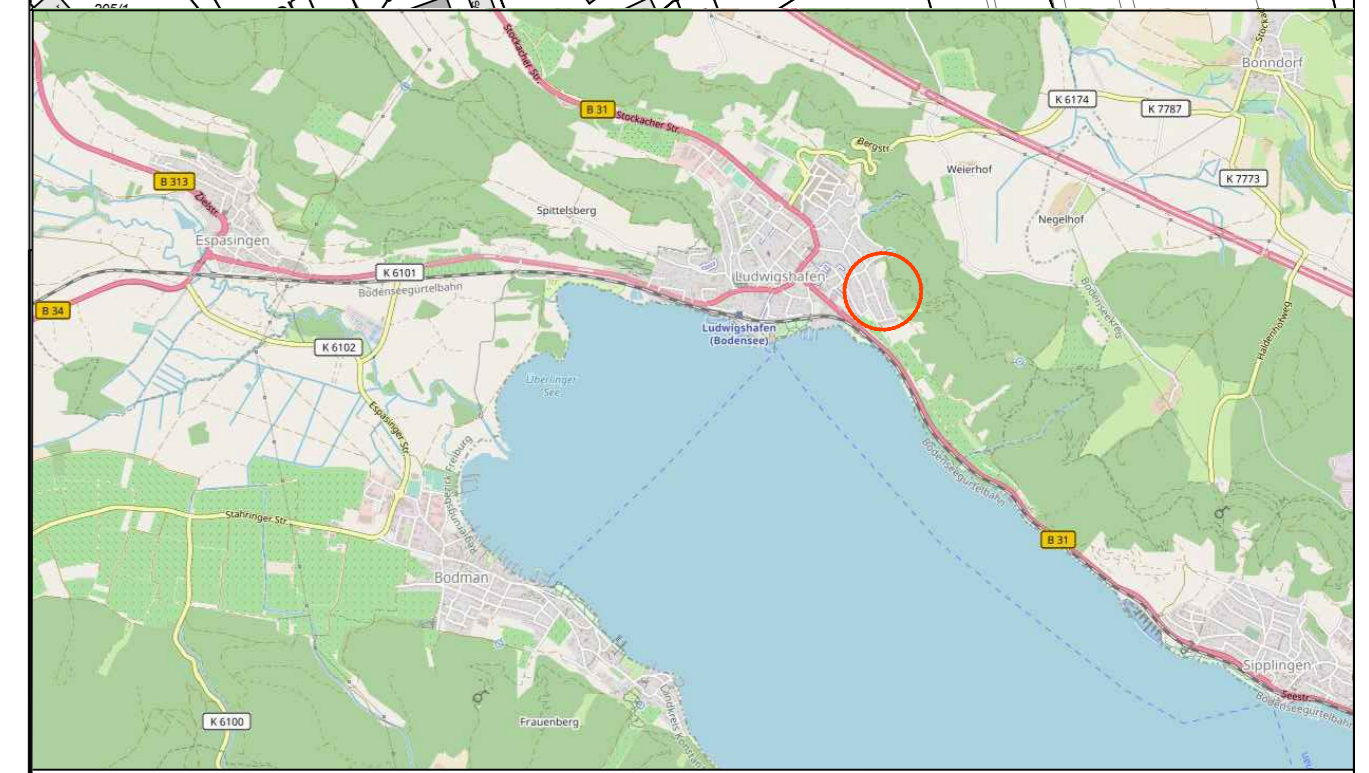
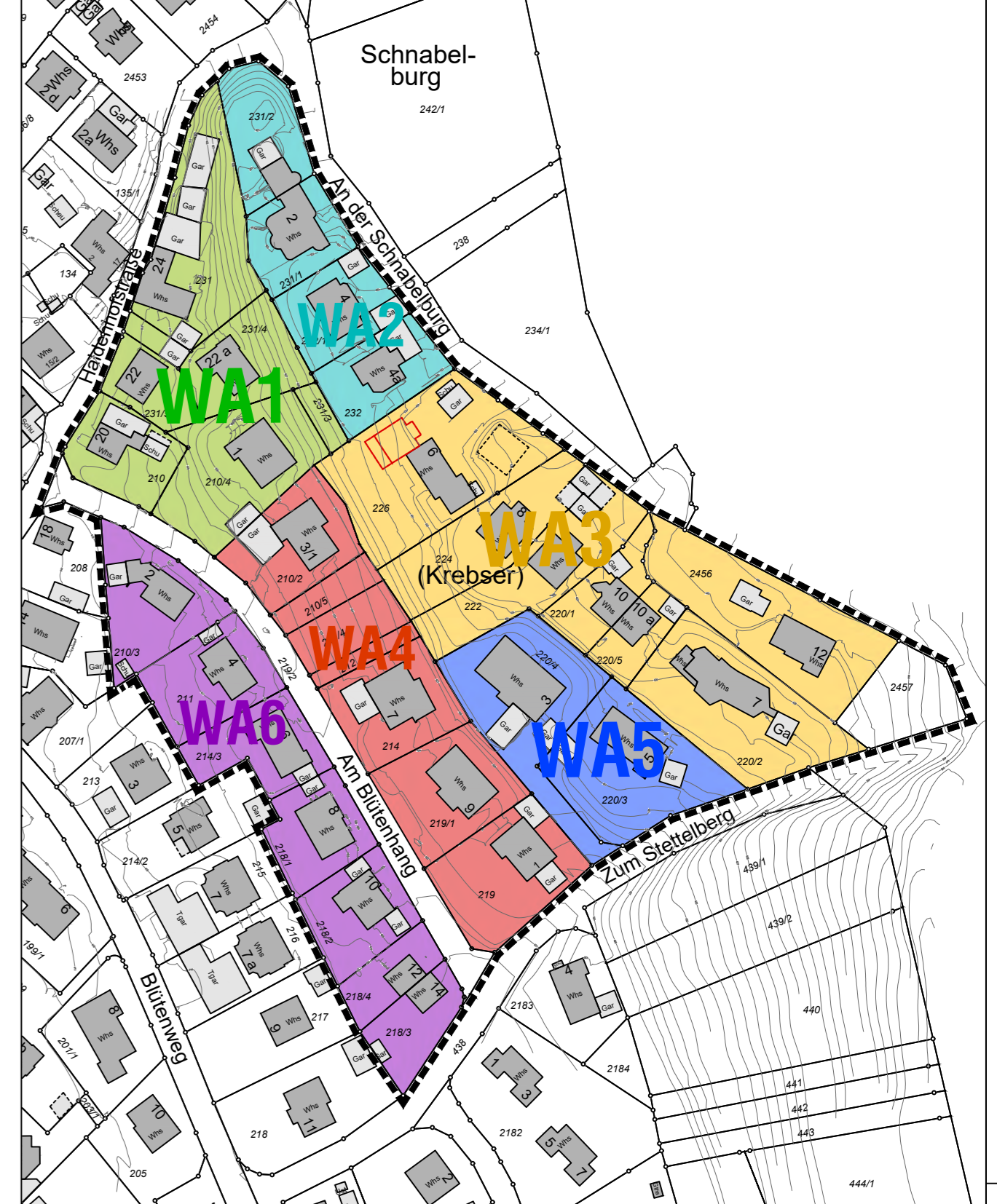
Bestehende Gebäude

Bestehende Grundstücksgrenzen

315/1 Flurstücksnummern

1-Meter Höhenlinien

### Übersicht Bereiche M 1: 1.500



Bebauungsplan  
"Blütenhang"  
Bodman - Ludwigshafen



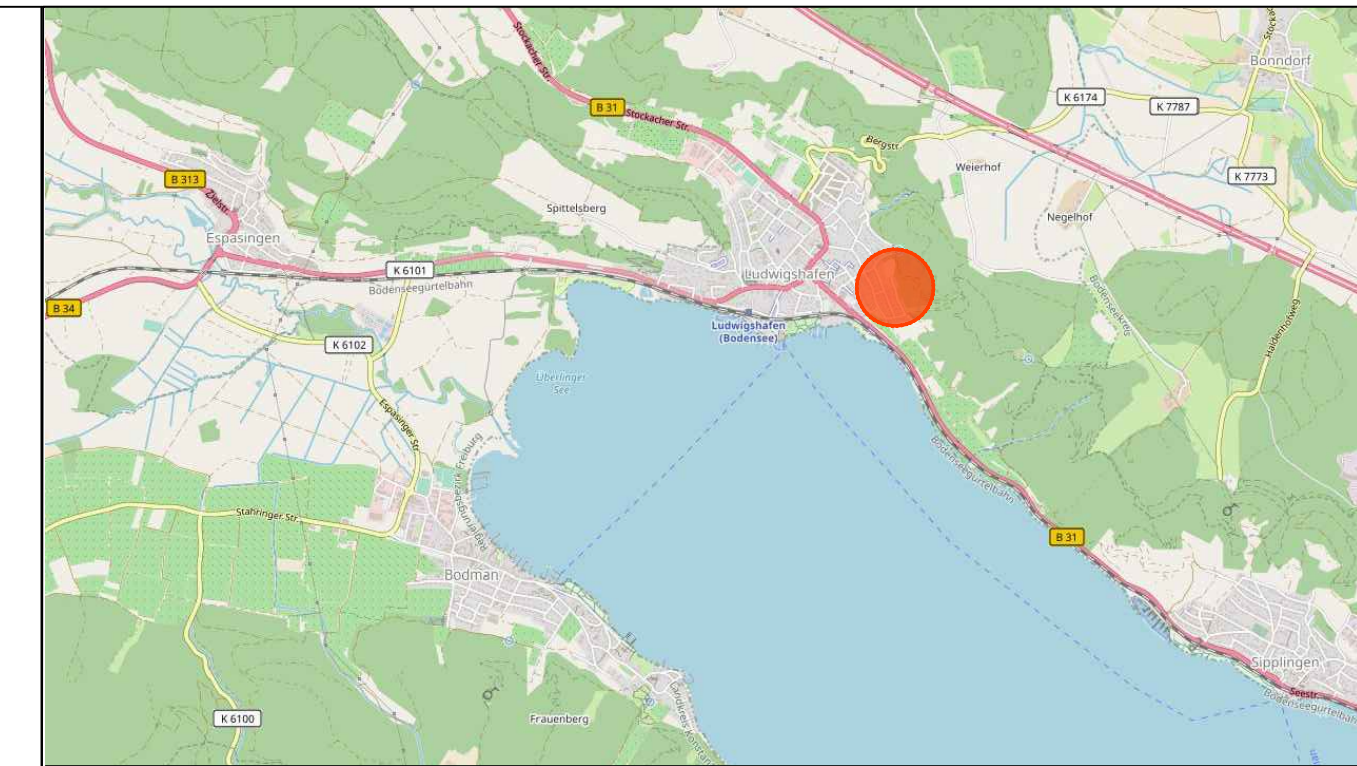
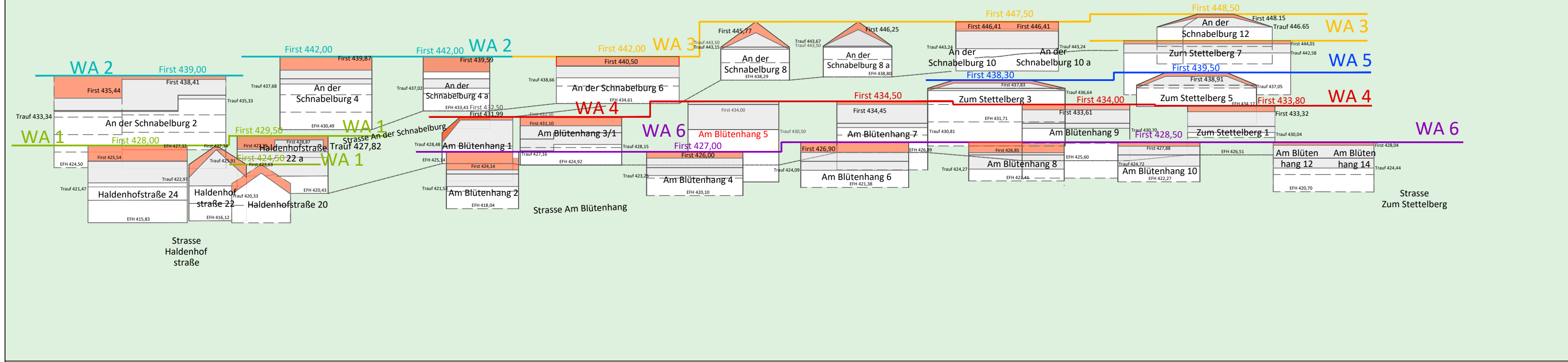
M 1: 500

15.10.2024

Ausfertigung der Satzung  
Bodman - Ludwigshafen, den

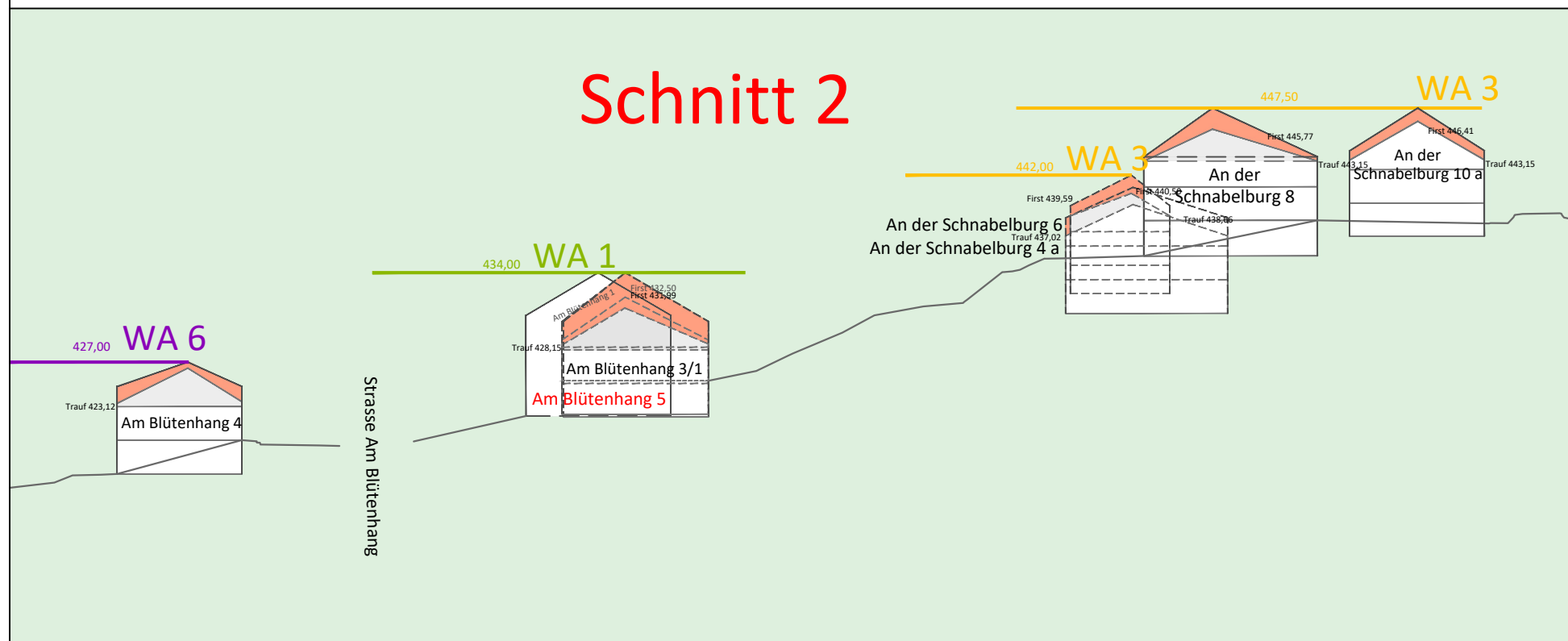
Bürgermeister (Siegel)

# Schnitt / Ansicht 1

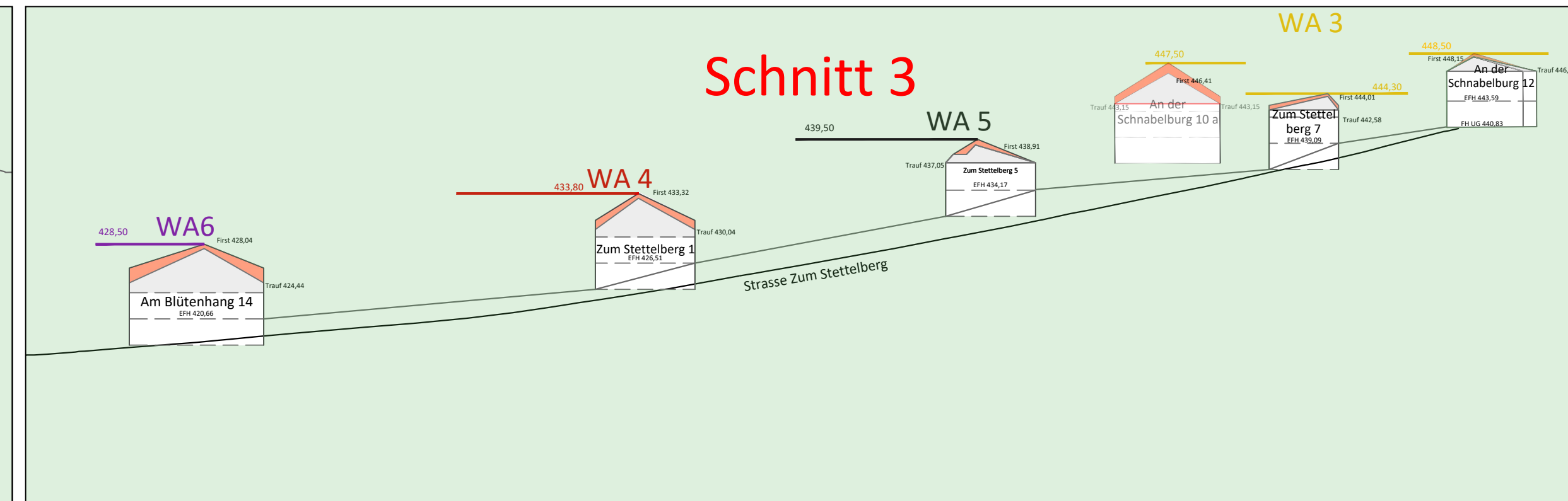


Bebauungsplan  
 "Blütenhang"  
 Bodman - Ludwigshafen Gemarkung Ludwigshafen  
 Stand 15.10.2024

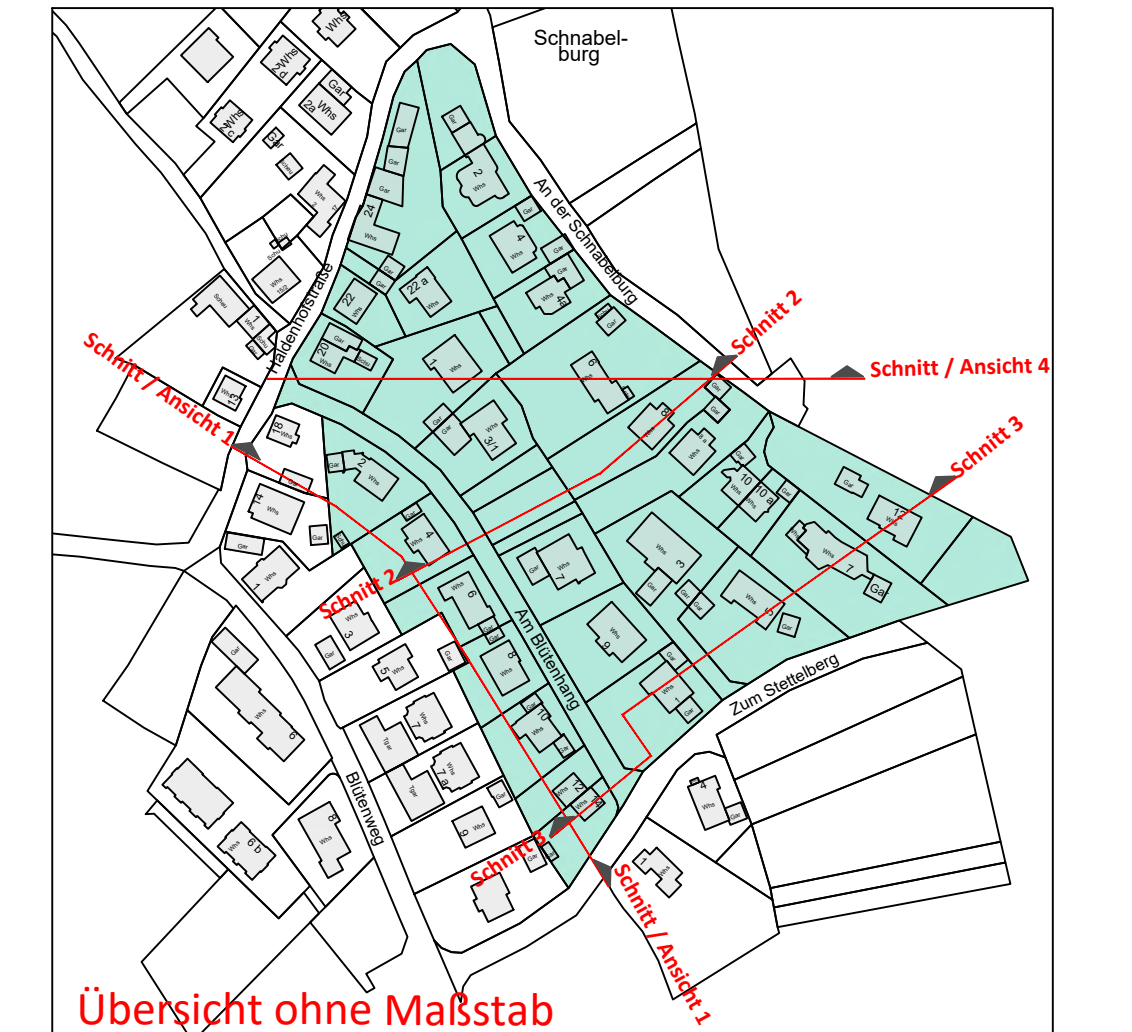
# Schnitt 2



# Schnitt 3

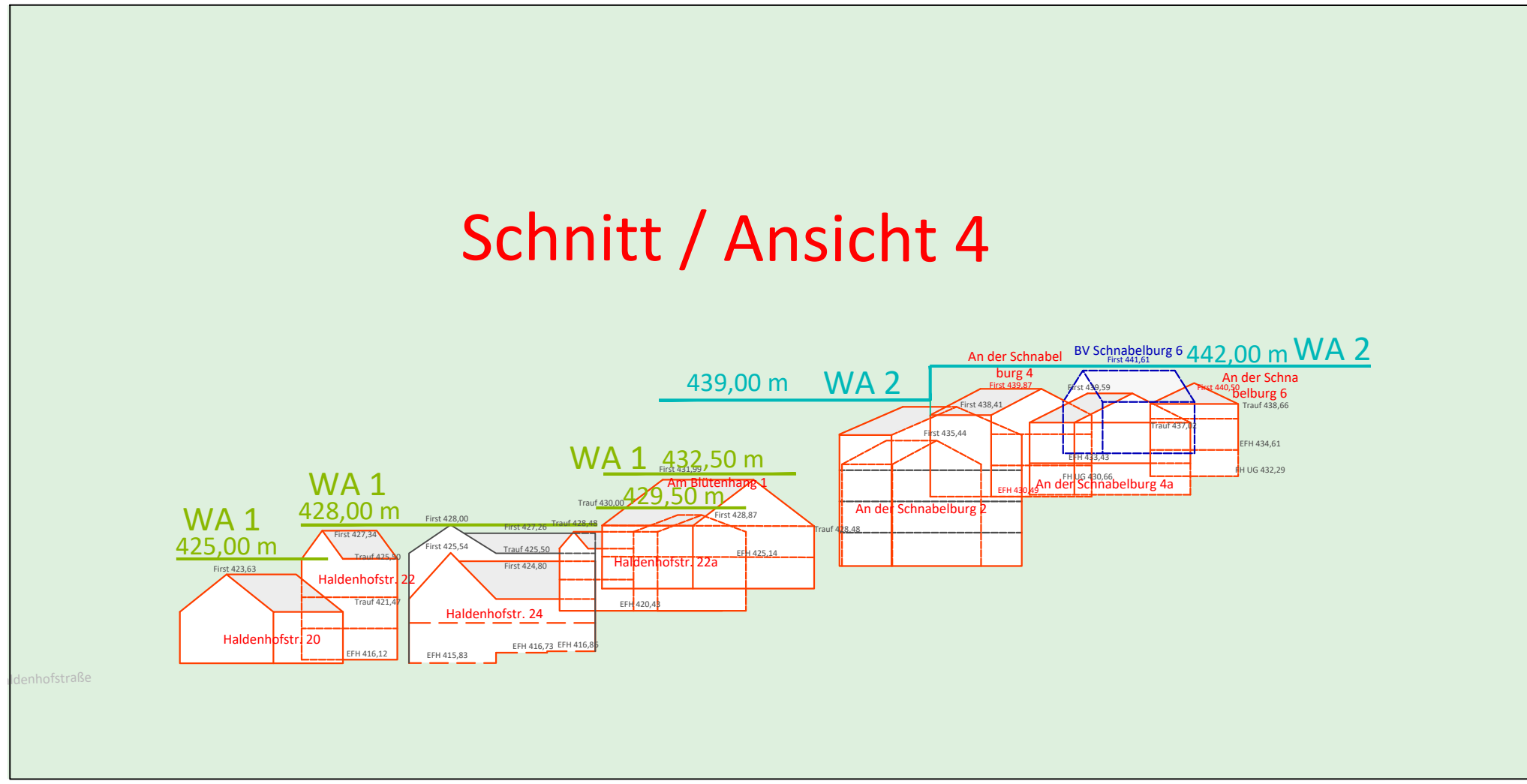


# Ansicht / Schnitte

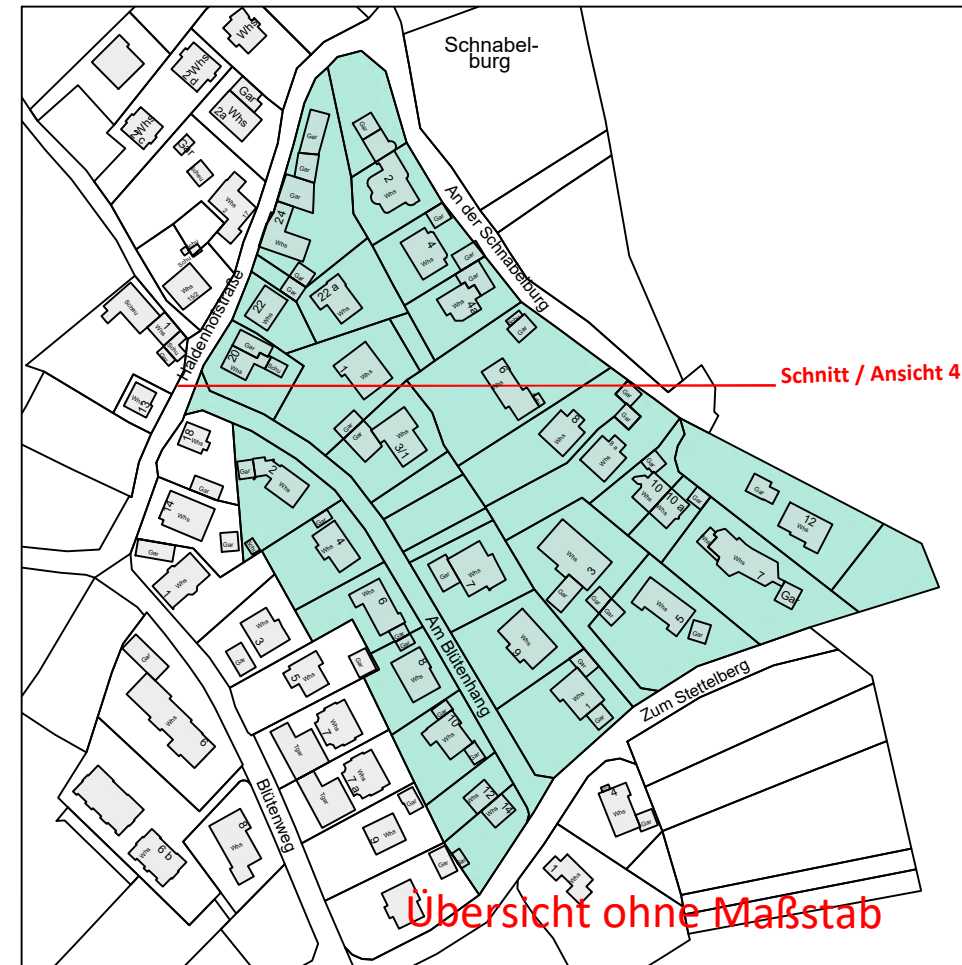
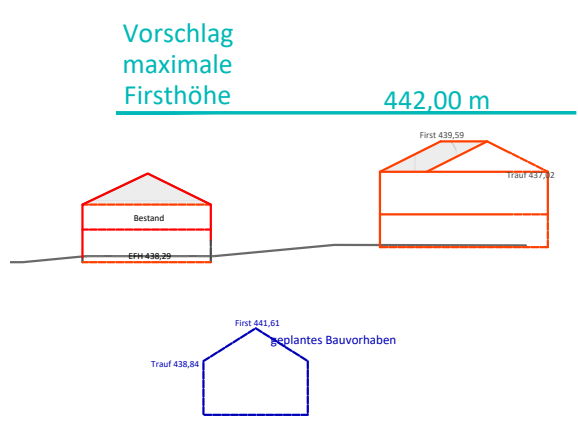




# Schnitt / Ansicht 4



## Legende



# Ansicht / Schnitt 4

Bebauungsplan  
"Blütenhang"  
Bodman - Ludwigshafen

Gemarkung Ludwigshafen

Stand 15.10.2024

Übersicht ohne Maßstab



**meixner**<sup>®</sup>

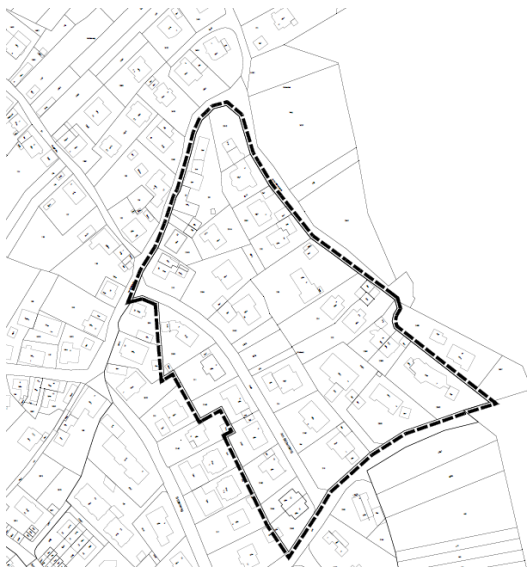
Stadtentwicklung

Gemeinde Bodman-Ludwigshafen

## **BEBAUUNGSPLAN „BLÜTENHANG“**

### **UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZFACHLICHE UNTERSUCHUNG**

15.11.2022



**meixner**  
**Stadtentwicklung GmbH**  
Otto-Lilienthal-Straße 4  
88046 Friedrichshafen

**MGS-19-073 – BPL „Blütenhang“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu**



**Auftraggeber:**

Gemeinde Bodman-Ludwigshafen  
Hafenstraße 5  
78351 Bodman-Ludwigshafen  
Tel.: +49 (0)7773 9300-0  
Fax.: +49 (0)7773 9300-50

**Auftragnehmer:**



meixner  
Stadtentwicklung GmbH  
Otto-Lilienthal-Straße 4  
88046 Friedrichshafen  
Tel.: 07541 3887520  
E-Mail: [info@meixner-stadtentwicklung.de](mailto:info@meixner-stadtentwicklung.de)  
[meixner-stadtentwicklung.de](http://meixner-stadtentwicklung.de)

**Bearbeiter Stadtplanung:**

**Sofia Ntineli**

M. Eng. Raumplanung und  
Entwicklung

**Thorsten Reber**

Prokurist

**Bearbeiter Landschaftsplanung  
und Artenschutz:**

**Alexandra Ueber**

M.Sc. Landschaftsökologie und  
Naturschutz

**Heidrun Ernst**

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur  
und -planung

meixner Stadtentwicklung GmbH

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkung .....</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	5
<b>2.</b>	<b>Plangebiet und Untersuchungsraum .....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage des Plangebiets .....	5
<b>3.</b>	<b>Übersicht über Schutzgebiete und Schutzobjekte .....</b>	<b>6</b>
3.1.1	Natura 2000.....	6
3.1.2	Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) .....	6
3.1.3	Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) .....	7
3.1.4	Sonstige Schutzobjekte .....	7
3.1.5	Landesweiter Biotopverbund / Wildtierkorridor .....	7
3.1.6	Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete / wassersensible Bereiche .....	7
<b>4.</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>8</b>
4.1	Rechtliche Grundlagen .....	8
4.2	Methodik und Grundlagen.....	8
4.3	Angaben zum Vorhaben .....	9
4.3.1	Art und Umfang des Vorhabens.....	9
4.3.2	Bedarf an Grund und Boden .....	9
4.3.3	Vermeidung von Emissionen .....	9
4.3.4	Umgang mit Abwasser und Abfällen.....	9
4.3.5	Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame Nutzung von Energie .....	9
4.3.6	Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen .....	9
4.4	Raum- / Konfliktanalyse.....	10
4.4.1	Fläche.....	10
4.4.2	Geologie und Boden .....	10
4.4.3	Wasser.....	10
4.4.4	Klima/Luft.....	11
4.4.5	Arten, Biotope und Biodiversität.....	12
4.4.6	Landschaft .....	12
4.4.7	Mensch, Bevölkerung, Gesundheit und Erholung.....	13
4.4.8	Kultur- und Sachgüter .....	13
<b>5.</b>	<b>Artenschutzfachliche Relevanzbegehung .....</b>	<b>14</b>
5.1	Methodik .....	14
5.2	Flora und Fauna .....	14
5.2.1	Planungsrelevante Arten .....	14
5.2.2	Vögel .....	14
5.2.3	Fledermäuse.....	16

5.2.4	Amphibien und Reptilien .....	18
5.2.5	Weitere Artengruppen.....	18
<b>6.</b>	<b>Maßnahmenkonzept .....</b>	<b>18</b>
6.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	18
6.1.1	Minimierungsmaßnahmen .....	19
<b>7.</b>	<b>Literatur und Quellen .....</b>	<b>24</b>
<b>8.</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>25</b>
8.1	Pflanzlisten .....	25
8.1.1	Pflanzliste I .....	25
8.1.2	Pflanzliste II .....	26
8.2	Fotodokumentation .....	27

## 1. Vorbemerkung

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Bodman-Ludwigshafen beabsichtigt im östlichen Ortsrand des Teilortes Ludwigshafen den Bebauungsplan „Blütenhang“ von der Straße „Am der Schnabelburg bis zur Straße „Am Blütenhang“ neu aufzustellen.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 2,65 ha.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Das Planungsbüro meixner Stadtentwicklung GmbH wurde beauftragt für dieses Vorhaben die Umweltbelange abzarbeiten und eine Artenschutzfachliche Relevanzbegehung durchzuführen.

## 2. Plangebiet und Untersuchungsraum

### 2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,65 ha und befindet sich am östlichen Ortsrand von Ludwigshafen am Bodensee und unterliegt bereits einer Wohnnutzung. Das Plangebiet ist überwiegend hängig mit guten Blickbezügen zu den Alpen, zum Bodanrück und zum Bodensee. Nördlich und westlich grenzt Wohnbebauung an. Nordöstlich grenzen bewaldete Hänge an das Plangebiet an, die sich Richtung Haldenhof erstrecken. Südwestlich, liegt der Überlinger See, ein Teil des Bodensees. Ca. 300 m nördlich des Geltungsbereichs und dazwischen liegender weiterer Wohnbebauung verläuft die K 6174 von Ludwigshafen nach Überlingen-Bonndorf.

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



Abbildung 1: Luftbild mit Plangebiet (rot), o.M.

### 3. Übersicht über Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte betroffen.

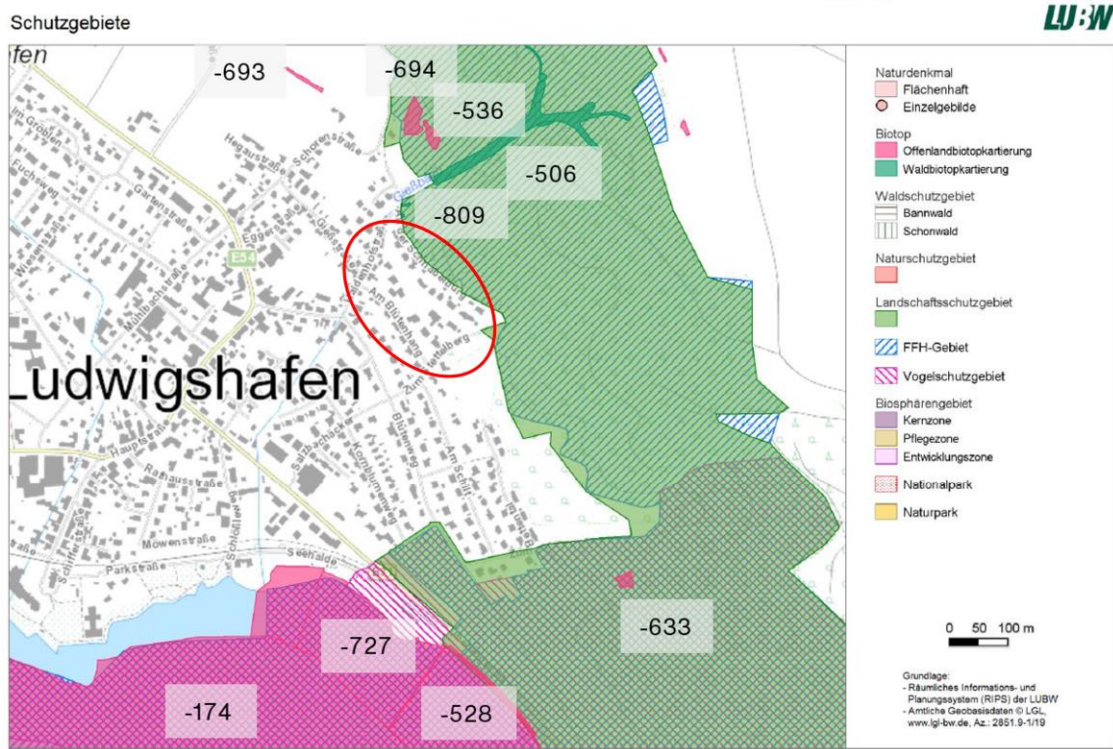


Abbildung 2: Schutzgebiete und geschützte Biotope im Umkreis des Plangebietes (rot umgrenzt), o.M. [16]

#### 3.1.1 Natura 2000

Im Norden und Osten an das Plangebiet angrenzend sowie südlich des Plangebietes in ca. 500 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 8220-342 „Überlinger See und Bodenseeuferlandschaft“. Es gehört zur naturräumlichen Einheit Bodenseebecken, Hegau. Hervorstechendes Gebietsmerkmal dieses Gebietes ist die Steiluferlandschaft, die in markanter Weise von der Flachwasserzone des Bodensees bis auf die Höhen über dem See reicht. Zudem gehören zwei Höhlen zum FFH-Gebiet.

Östlich und südlich des Plangebietes befindet sich das das Vogelschutzgebiet Nr. 8220-404 „Überlinger See des Bodensees“. Es ist eines der wichtigsten baden-württembergischen Brutgebiete für Hohлтаuben, Kolbenenten, Wanderfalken und andere Arten sowie ein Rastgebiet von internationaler Bedeutung.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura 2000–Gebiete durch die Planung liegen nicht vor.

#### 3.1.2 Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)

Das Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“ grenzt im Norden und Osten an das Plangebiet an. Das Landschaftsschutzgebiet besteht aus 19 nicht zusammenhängenden Teilgebieten. Der Schutzzweck ist die Erhaltung der abwechslungsreichen Bodenseeuferlandschaft mit ihrem hohen Erholungswert und der überregionalen Bedeutung. Das Bodenseeufer soll möglichst von Bebauung freigehalten werden.

Negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten.

### 3.1.3 Geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG)

Im Plangebiet selbst befindet sich kein gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende Offenlandbiotop:

- Biotop-Nr. 1-8120-335-0693: Hecken "Weilerwegäcker" n Ludwigshafen
- Biotop-Nr. 1-8120-335-0694: Gebüsch trockener Standorte nördlich Ludwigshafen
- Biotop-Nr. 1-8120-335-0536: Magerrasen am Heiligen Täle
- Biotop-Nr. 1-8120-335-0633: Magerrasen "Fahnenbühl" südöstlich Ludwigshafen
- Biotop-Nr. 1-8120-335-0528: Flachwasser- und Uferzone südöstlich Ludwigshafen
- Biotop-Nr. 1-8120-335-0727: Flachuferzone vor Strandbad Ludwigshafen
- Biotop-Nr. 1-8220-335-1174: Tiefenwasserzone des Bodensee-Überlinger Sees

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende Waldbiotop:

- Biotop-Nr. 2-8120-335-0809: Felsen in Schlucht NO Ludwigshafen
- Biotop-Nr. 2-8120-335-1506: Schlucht NO Ludwigshafen

Aufgrund der Entfernung sind durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Biotop zu erwarten.

### 3.1.4 Sonstige Schutzobjekte

Naturschutzgebiete oder Biosphärenreservate, Naturparks, Nationalparke oder Nationale Naturmonumente sowie Naturdenkmäler befinden sich nicht im Plangebiet oder dessen weiteren Umfeld.

### 3.1.5 Landesweiter Biotopverbund / Wildtierkorridor

Nördlich und östlich des Plangebietes in ca. 50 bis 80 m Entfernung befinden sich Kernflächen, Kernräume und Suchräume des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte (Abbildung 3). Nördlich des Plangebietes in ca. 250 m Entfernung befinden sich Kernflächen und Suchräume des landesweiten Biotopverbunds trockener Standorte. Südlich des Plangebietes in ca. 500 m Entfernung befinden sich Kernflächen, Kernräume und Suchräume des landesweiten Biotopverbunds feuchter Standorte. Die Flächen des Biotopverbunds werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Wildtierkorridore sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

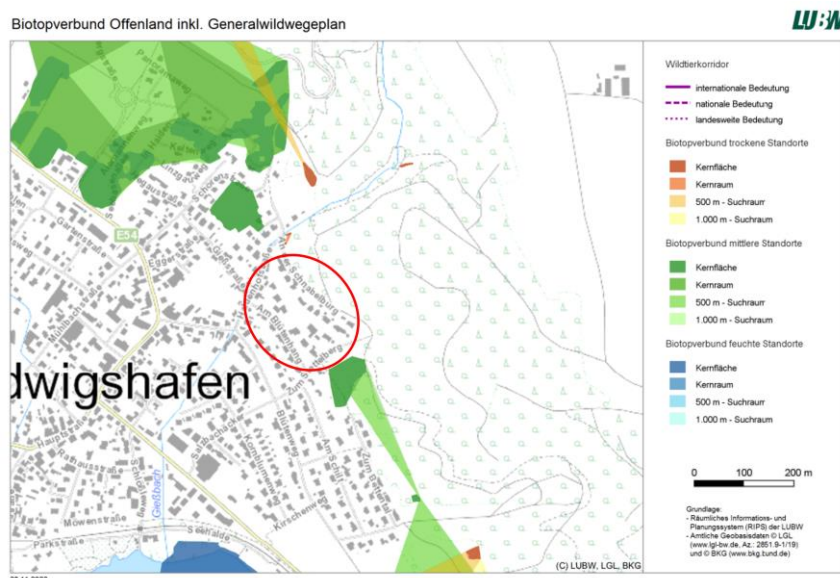


Abbildung 3: Landesweiter Biotopverbund im Umkreis des Plangebietes (rot umgrenzt), o.M. [16]

### 3.1.6 Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete / wassersensible Bereiche

Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete / wassersensible Bereiche werden durch das Vorhaben nicht berührt.



## **4. Umweltbelange**

### **4.1 Rechtliche Grundlagen**

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB [3] für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist jedoch der Nachweis, dass durch das Vorhaben nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Der Bebauungsplan soll zur Erhaltung und Fortentwicklung der vorhandenen Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Aufgrund dieser Nutzung ist deutlich, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird. Außerdem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes vor, s. Kapitel 3.1.1. (§ 13a Abs. 1 Satz 4 und 5).

Weiterhin gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1. Demnach sind nachfolgende Angaben bzw. Untersuchungen nicht erforderlich

- Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Angaben nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB
- Monitoring nach § 4c BauGB

Außerdem gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup>) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung (§§ 13 ff. BNatSchG) ist nicht erforderlich.

Trotzdem sind Umweltbelange und Umweltstandards zu berücksichtigen und ggf. abzuwägen. Dazu sind die Umweltbelange im Rahmen des Bebauungsplanes sachgerecht darzustellen. Außerdem sind grundsätzlich die Belange des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) abzuarbeiten.

### **4.2 Methodik und Grundlagen**

Im Rahmen der Abarbeitung der Umweltbelange erfolgt eine Raum- und Konfliktanalyse, die den Umweltzustand der Schutzgüter Fläche, Geologie und Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten, Biotope und Biodiversität, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sowie die voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen durch das Vorhaben auf diese beschreibt. Zusätzlich werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung dieser Wirkungen dargestellt.

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans und geht insofern darüber hinaus, dass Funktionsbeziehungen in ihrem Zusammenhang ersichtlich sind und die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens abgegrenzt sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind zudem die artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. In § 44 Abs. 1 BNatSchG ist ein Zugriffsverbot für wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten verankert. Im Bestandsgebiet ist i.d.R. eine Relevanzbegehung ausreichend. Anhand vorkommender Habitatstrukturen und auf Grundlage der Relevanzbegehung erfolgt eine Potenzialabschätzung sowie eine Risikobewertung für mögliche Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 44 f BNatSchG.

## **4.3 Angaben zum Vorhaben**

### **4.3.1 Art und Umfang des Vorhabens**

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,65 ha. Mit dem Ziel der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung des bestehenden Wohngebietes, auch vor dem Hintergrund neuer Höhen-Anforderungen der baulichen Anlagen, soll der Bebauungsplan jetzt grundlegend überarbeitet und neu aufgestellt werden. Mit der Rechtskraft des neuen Bebauungsplans wird der bestehende Bebauungsplan außer Kraft gesetzt.

### **4.3.2 Bedarf an Grund und Boden**

Das Plangebiet ist bis auf wenige Nachverdichtungsflächen bereits vollständig bebaut. Im Landschaftsrahmenplan des Regionalverbandes „Hochrhein-Bodensee“ wird das Gebiet als Siedlungsbiotop mit geringem Leistungs- und Funktionsvermögen beschrieben. Es ist sehr naturfern und von hoher Nutzungsintensität geprägt.

### **4.3.3 Vermeidung von Emissionen**

Bei Einhaltung der derzeit gültigen Standards zur Wärmedämmung und der Verwendung moderner Heizanlagen können Schadstoffimmissionen reduziert werden.

Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen können durch die Verwendung insektenschonender Beleuchtung minimiert werden.

### **4.3.4 Umgang mit Abwasser und Abfällen**

Baubedingt anfallende Abfälle werden fachgerecht entsorgt.

Das Plangebiet ist in Bezug auf die technische Infrastruktur (Strom, Abwasser etc.) vollständig erschlossen. An diesen Anlagen soll durch den Bebauungsplan keine Änderung vorgenommen oder vorbereitet werden. Neu entstehende Gebäude sind entsprechend an die Abfallentsorgung anzuschließen.

### **4.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame Nutzung von Energie**

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

### **4.3.6 Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen**

Baubedingte Unfälle können durch einen fachgerechten Umgang mit Abfall und Gefahrenstoffen sowie der Einhaltung von Sicherheitsvorschriften und Fachnormen vermieden werden.

Mögliche Unfallrisiken im Betriebsablauf sowie die rechtsgültigen Vorschriften zum Brandschutz sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überflutungsbereich.

## **4.4 Raum- / Konfliktanalyse**

### **4.4.1 Fläche**

#### Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Größe von insgesamt ca. 2,65 ha und wird derzeit überwiegend bereits als Wohngebiet genutzt.

#### Umweltauswirkungen

Aufgrund der bestehenden Bebauung und Nutzung sind durch das Vorhaben keine weiteren erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, welche Außenbereichsflächen schont und durch die angestrebte bessere Ausnutzbarkeit der Flächen (Anhebung der Gebäudehöhen) einem weiteren Flächenverbrauch entgegenwirkt.

Die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Fläche sind in Kapitel 6 dargelegt.

### **4.4.2 Geologie und Boden**

#### Bestand

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet der Unteren Süßwassermolasse und der Holozänen Abschwemmassen (GK50). Aus bodenkundlicher Sicht gehören die Flächen zum Verbreitungsgebiet der Jungmoränen, Schotter und Beckensedimente; Leitboden ist eine Parabraunerde aus Geschiebemergel (BK200). Das Plangebiet ist in der Bodenkundlichen Einheit (BK50) als Siedlung dargestellt, die Fläche kann dementsprechend als weitgehend versiegelt betrachtet werden. Dies spricht für eine sehr geringe Funktionserfüllung der Böden [12].

#### Umweltauswirkungen

Das Plangebiet wird bereits als Wohngebiet genutzt, daher ist das Vorhaben mit einem geringen Eingriff in das natürliche Bodengefüge verbunden (kaum zusätzliche Versiegelung bzw. weitere Eingriffe wie Bodenauf-/abtrag). Während einer potenziellen Bauphase besteht die Gefahr von baubedingten Bodenverdichtungen durch Baustelleneinrichtung und Baumaschinen sowie von Schadstoffeinträgen in den Boden.

Das Plangebiet ist bis auf wenige Nachverdichtungsflächen vollständig bebaut. Die Errichtung zusätzlicher Gebäude und Zufahrten (in Baulücken) ist mit der vollständigen Versiegelung von Boden verbunden. Durch die Vollversiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft vollständig verloren. Aufgrund der Lage innerhalb eines Siedlungsgebiets mit anthropogen überprägten Böden, deren Funktionserfüllung bereits jetzt stark eingeschränkt ist, kann von einer geringen Betroffenheit des Schutzgutes Boden ausgegangen werden.

Die geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden sind in Kapitel 6 dargelegt.

### **4.4.3 Wasser**

#### Bestand

Das Plangebiet liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit der „Übrigen Molasse“. Hier weist der Grundwasserleiter im Festgestein eine geringe Ergiebigkeit auf [16]. Wasserschutzgebiete sind im näheren Umkreis zum Plangebiet nicht vorhanden. Westlich an das Plangebiet grenzt das Fließgewässer „Gießbach“ an, ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Es befinden sich keine Überschwemmungsgebiete im Plangebiet.

### Umweltauswirkungen

Durch eine zusätzliche Bebauung und die damit verbundene Neuversiegelung wird die Grundwasserneubildung im Gebiet reduziert und das Retentionsvermögen der Flächen eingeschränkt. Jedoch ist das Gebiet bisher schon stark bebaut, die Flächen sind zum Großteil bereits versiegelt, daher werden die Umweltauswirkungen als nicht erheblich eingestuft.

Die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser sind in Kapitel 6 dargelegt.

#### **4.4.4 Klima/Luft**

##### Bestand

Dem Klimaatlas Baden-Württemberg [15] ist für das Plangebiet eine mittlere Jahrestemperatur von 9,6 – 10°C und ein mittlerer Jahresniederschlag von 801 - 850 mm zu entnehmen. Das Plangebiet wird überwiegend als Wohngebiet mit Gartenflächen genutzt und weist nur wenige Nachverdichtungsmöglichkeiten auf. Die im Norden und Nordosten angrenzenden Waldflächen sorgen für eine Verbesserung des Kleinklimas des Gebietes und bleiben in dieser Form auch erhalten. Die vorhandene Bebauung sowie die Straßen sind mit Schadstoffeintrag und lokalen Klimaerwärmungen verbunden und stellen somit Vorbelastungen für das Schutzgut Klima/Luft dar. Im Landschaftsrahmenplan ist das Gebiet als Siedlungsfläche dargestellt (Abbildung 4).

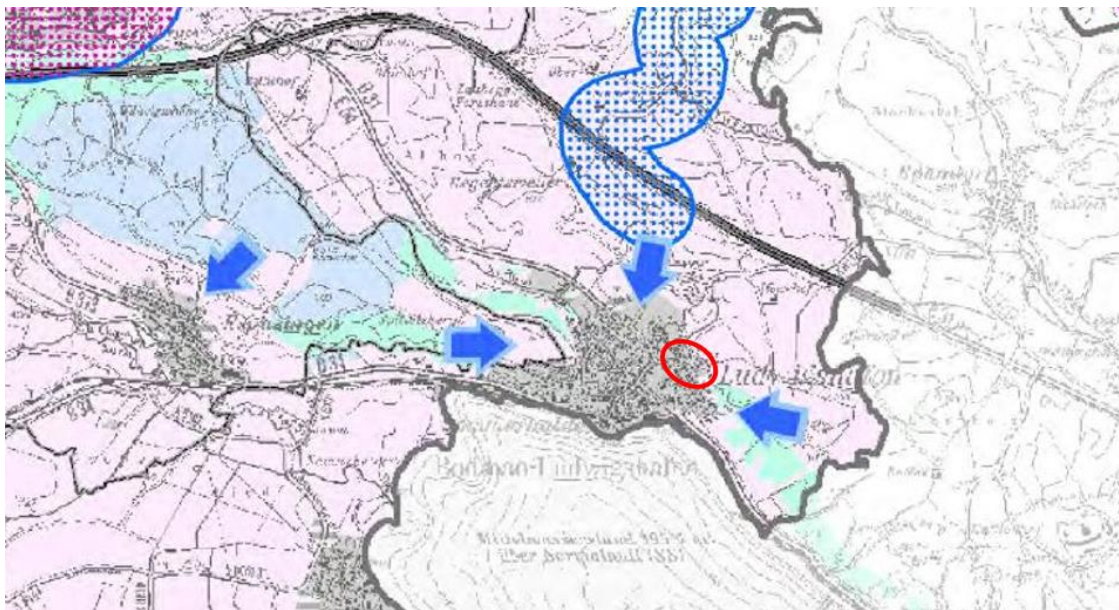


Abbildung 4: Ausschnitt Schutzgut Klima und Luft, Landschaftsrahmenplan, Plangebiet rot umkreist, o.M.

##### Umweltauswirkungen

Da das Gebiet bereits als Wohngebiet genutzt wird und dementsprechend eine vergleichsweise hohe Versiegelung der Fläche durch die Bebauung und die Straßen vorliegt, führt die mögliche zusätzliche Versiegelung zu einer sehr geringen Erhöhung der lokalen Temperaturen. Durch die mögliche Erweiterung der Bebauung wird die Kalt- und Frischluftherzeugung zwar reduziert, klimarelevante Leitbahnen oder siedlungsrelevante klimatische Ausgleichsflächen sind jedoch vom Vorhaben nicht betroffen. Daher wird die Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima / Luft als nicht erheblich gewertet.

Die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima sind in Kapitel 6 dargelegt.

#### **4.4.5 Arten, Biotope und Biodiversität**

##### Bestand

Die Relevanzbegehung wurde am 07.11.2019 durch Fr. Ueber, M.Sc. Landschaftsökologie, durchgeführt. Die Artenschutzrechtliche Beurteilung ist in den Anlagen, Kapitel 5, nachzulesen. Da bei der Begehung der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans noch größer war, wurde der Untersuchungsraum größer gefasst.

Das Plangebiet ist bis auf wenige Nachverdichtungsflächen vollständig bebaut. Im Landschaftsrahmenplan des Regionalverbandes „Hochrhein-Bodensee“ wird das Gebiet als Siedlungsbiotop mit geringem Leistungs- und Funktionsvermögen beschrieben. Es ist sehr naturfern und von hoher Nutzungsintensität geprägt.

Der gesamte Untersuchungsraum weist sowohl ältere gewachsene Strukturen und Häuser wie moderne Gebäude auf. Die Gärten sind teilweise mit alten Obstbäumen mit Nistkästen bestanden, überwiegend finden sich aber Zierrasen, Ziersträucher, einige Steingärten und auch nicht-heimische Bäume (z.B. Araukarien). Es gibt nur wenige Freiflächen im Osten, hier stehen mittelalte Streuobstbestände, die erhalten werden sollten. Die Bäume der Streuobstbestände weisen häufig Astabbrüche auf, sind mit Efeu bewachsen und potenziell als Höhlenbaum geeignet. Hier ist ein Brut- und Nahrungshabitat des Grünspechts denkbar. Bei der Begehung wurde außerdem ein Mehlschwalbennest an einem Gebäude auf Fl.-Nr. 2301 (außerhalb des Plangebietes) festgestellt.

Bei den im Plangebiet vorkommenden und zu erwartenden Vogelarten handelt es sich überwiegend um Arten, die häufig in Siedlungsgebieten vorkommen. Aufgrund der Nähe zum Bodensee und dem Wald (Täler) mit seinen alten Baumbeständen wird das Plangebiet sicherlich von jagenden Fledermäusen aufgesucht und zum Überflug genutzt. Das Gebiet weist außerdem Strukturen auf, die Fledermäusen als Quartiere und Ruhestätten dienen könnten (z.B. Spaltenquartiere an Häusern). Weitere streng geschützte Arten sind aufgrund der Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung ist mit siedlungstypischen und somit i.d.R. auch störungstoleranten Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) zu rechnen.

##### Umweltauswirkungen

Das Plangebiet unterliegt bereits einer vollständigen anthropogenen Nutzung. Gefährdete oder seltene Biotoptypen oder essenzielle Lebensräume für seltene Arten sind nicht betroffen. Die Lebensraumfunktion wird als gering bewertet. Daher wird eine Bebauung, die ebenfalls Grünbereiche und Gehölze beinhaltet, keine erheblichen und negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten, Biotope und Biodiversität haben.

Die geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Biotope sind in Kapitel 6 dargelegt.

#### **4.4.6 Landschaft**

##### Bestand

Das Plangebiet wird als Wohngebiet genutzt und weist ein Gefälle von Nord nach Süd auf. Das überwiegend hängige Gebiet besitzt gute Blickbezüge zu den Alpen, zum Bodanrück und zum Bodensee. Aufgrund der Lage der Flächen kommt dem Orts- und Landschaftsbild eine besondere Bedeutung zu.

##### Umweltauswirkungen

Baubedingt wird es Veränderungen der Landschaft durch potenzielle Baustelleneinrichtung sowie evtl. Bodenauf-/abtrag geben.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung sowie harmonische und verträgliche Entwicklung der Bebauung. Fehlentwicklungen, die das Erscheinungsbild des Ortes und besonders des vorliegenden Gebietes gestalterisch beeinträchtigen, sollen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zukünftig verhindert werden.

Aufgrund der bereits bestehenden Wohnbebauung findet keine nennenswerte Veränderung des Landschaftsbildes statt. Da die Umbauten und Neubauten sich in einer angemessenen Weise in das Ortsbild einfügen sollen, können Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verhindert werden.

Die geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaft sind in Kapitel 6 dargelegt.

#### **4.4.7 Mensch, Bevölkerung, Gesundheit und Erholung**

##### Bestand

Das Plangebiet zählt zum Wohnumfeld von Ludwigshafen und wird zu einem Großteil zum Wohnen genutzt. Das Plangebiet wird in geringem Maße durch die angrenzenden Verkehrsflächen beeinträchtigt.

##### Umweltauswirkungen

Potenziell wird es baubedingt Veränderungen des Ortsbildes sowie Lärm- und Staubimmissionen durch Baustelleneinrichtung und -betrieb sowie evtl. Bodenauf-/abtrag geben. Nach Beendigung des Baustellenbetriebes kann es in Teilbereichen zu einer verdichteten Bebauung (z.B. größere Gebäudehöhen, kleinere Anbauten) kommen.

Die Wohngebäude werden weiterhin zur Wohnnutzung zur Verfügung stehen, so dass für das Wohnumfeld keine wesentliche Veränderung zu erwarten ist.

Der Verlust an freier Fläche ist nicht erheblich. Negative Auswirkungen bzgl. Lärm, Lufthygiene o.ä. sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch sind in Kapitel 6 dargelegt.

#### **4.4.8 Kultur- und Sachgüter**

Für das Plangebiet und seine Umgebung sind keine Kulturdenkmale, archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmale bekannt.

##### Vorbelastungen

Keine.

##### Umweltauswirkungen

Aufgrund des Fehlens von Kulturdenkmälern, archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmälern wirkt sich das Vorhaben auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter nicht erheblich aus.

Da bei der Umsetzung einzelner Bauvorhaben nie gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass archäologische Gegenstände gefunden werden, wird ein entsprechender Hinweis zum Denkmalschutz in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel 6):

M12 Denkmalschutz [9]

(Frühzeitige Meldung von Baumaßnahmen, Meldung von Funden/Befunden und Ruhenlassen dieser bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung, siehe § 20 Denkmalschutzgesetz und M12 in Kapitel 6)

## 5. Artenschutzfachliche Relevanzbegehung

### 5.1 Methodik

Die vorliegende Artenschutzfachliche Untersuchung basiert auf einer Relevanzbegehung durch Fr. Ueber, M.Sc. Landschaftsökologie vom 07.11.2019. Anhand der vorhandenen Vegetationsstrukturen wurde die Eignung als Habitat beurteilt und eine Einschätzung zur möglichen Präsenz planungsrelevanter Artengruppen gegeben. Bei der Begehung wurden die relevanten Strukturen (Bäume, Dachtrauf, Fassade) hinsichtlich ihrer Lebensraumeignung für planungsrelevante Arten von außen, vom Boden aus untersucht. Aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit der Privatgrundstücke wurde eine Untersuchung der Gehölze und Gebäude auf das Vorhandensein von Bruthöhlen und Quartierstandorten nur aus der Ferne mit dem Fernglas vorgenommen.

### 5.2 Flora und Fauna

#### 5.2.1 Planungsrelevante Arten

Alle gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) sind planungsrelevante Arten. Die Grundlage zur Einschätzung des Vorkommens europarechtlich geschützter Arten im Plangebiet bildet die Liste von den in Baden-Württemberg bekannten Tier- und Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind (LUBW 2010). Außerdem werden die Angaben zu deren Verbreitung sowie die Geländebegehung vom 07.11.2019 berücksichtigt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder schutzwürdigen Bereiche, daher wurde keine Auswertung von Hinweisen auf Vorkommen planungsrelevanter Arten in den Informationen zu Schutzgebieten durchgeführt.

#### 5.2.2 Vögel

Alle europäischen Vogelarten gelten im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie als besonders geschützte Arten und unterliegen den Artenschutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Die Begehung fand nachmittags statt und es waren nur wenige Vögel im Plangebiet aktiv. Streng geschützte oder bedrohte Arten wurden nicht beobachtet. Folgende besonders geschützte Arten wurden innerhalb des Untersuchungsgebietes gesehen (Tabelle 1):

Tabelle 1: Im Plangebiet erfasste Vogelarten

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL-BW 2013	RL-D 2015	Anzahl	Aktivität
Amsel	<i>Turdus merula</i>	*	*	Mind. 5	Nahrungssuchend in Garten
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	*	*	Mind. 2	Schimpfend in Bäumen
<b>Haussperling</b>	<b><i>Passer domesticus</i></b>	<b>V</b>	<b>V</b>	<b>Mind. 10</b>	<b>Nahrungssuchend auf Straßen, in Gärten</b>
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	*	*	Mind. 6	Versteckt in Bäumen
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	*	*	Mind. 4	Schimpfend in Bäumen

RL D 2015  
RL BW 2013

Rote Liste Deutschland, Gefährdungsstatus in Deutschland [11]  
Rote Liste Baden-Württemberg, Gefährdungsstatus in Baden-Württemberg [11]

3 Gefährdet  
D Daten unzureichend / (BW) Daten defizitär  
i (BW) gefährdete wandernde Tierart  
V Vorwarnliste / (BW) Arten der Vorwarnliste  
G Gefährdung unbekanntes Ausmaßes / (BW) Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt  
\* ungefährdet

Auf Flurstück-Nr. 2301 konnte an einem Gebäude ein Schwalbennest festgestellt werden (Abbildung 12). Die Mehlschwalbe ist ein Kulturfolger und zeigt dementsprechend eine starke Bindung an menschliche Siedlungen vom Einzelhaus bis zum Großstadtzentrum [1]. Ihre Lehmnester finden sich meist an der Außenseite von ausreichend hohen Gebäuden, gerne direkt unter einem Dachüberstand. Im Bereich, der nicht zugänglichen Privatgrundstücke ist das Vorkommen von Strukturen, die als Brutstandorte der Mehlschwalbe geeignet sind, außerdem nicht auszuschließen. Die Mehlschwalbe weist eine hohe Nistplatzbindung auf, daher stehen ihre Brutplätze ganzjährig unter Schutz. Öffnungen in den Dachstühlen innerhalb des Plangebietes



wurden nicht festgestellt. Bei einem Abbruch bzw. einer Sanierung von Gebäuden sind dennoch artenschutzrechtliche Betroffenheiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht auszuschließen.

Abbildung 5: Foto des Mehlschwalbennestes an der Hausfassade, Fl.-Nr. 2301

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Gehölzstrukturen eignen sich u.a. als Singwarte für Vögel. Zur Untersuchung des Baumbestandes wurden ältere, größere Bäume mit dem Fernglas nach Rissen, Spalten und Höhlen, die als Lebensraum genutzt werden könnten, abgesucht. Es wurden jedoch keine Baumhöhlen oder Nester gesehen. Durch den belaubten Zustand der Bäume könnten diese auch verborgen gewesen sein. Im Osten grenzt der Wald (Täler) an das Plangebiet an. Besonders die randlichen Strukturen sind für Waldrandvogelarten und verschiedene Fledermausarten relevant.

Das Plangebiet unterliegt bereits einer starken anthropogenen Nutzung. Es gibt nur wenige Freiflächen im Osten, hier stehen mittelalte Streuobstbestände, die erhalten werden sollen. Die Bäume der Streuobstbestände weisen häufig Astabbrüche auf, sind mit Efeu bewachsen und potenziell als Höhlenbaum geeignet. Hier ist ein Brut- und Nahrungshabitat des streng geschützten Grünspechts potenziell denkbar. Die Untersuchung der Bäume aus der Ferne mit dem Fernglas ergab keine geeignete Bruthöhle für den Grünspecht, jedoch ist ein Brutstandort nicht gänzlich auszuschließen. Der Grünspecht besitzt mit ca. 3,2 – 5,3 km<sup>2</sup> relativ große Reviere und gilt als sehr standortstreu [1], daher ist anzunehmen, dass die strukturreichen Gärten des Plangebietes regelmäßig zur Nahrungssuche genutzt werden. Die Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fortpflanzungsstätten der Art durch den Vollzug des Bebauungsplanes kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für den Grünspecht sind jedoch ausreichend Ausweichlebensräume im Umfeld des Plangebietes, v.a. nordwestlich des Plangebietes an den bewaldeten Hängen des Waldes (Täler) mit den vorgelagerten Offenlandflächen und Streuobstbeständen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegt nicht vor, da die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Um Individuen bezogene Tötungen zu vermeiden, sind Baufeldfreimachungen (Rodungsarbeiten, Geländemodellierungen) außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Zudem sind bei Baumrodungen diese im Vorfeld auf Lebensstätten des Grünspechts (Höhlen) zu untersuchen.

Der Untersuchungsraum bietet generell avifaunistisches Potential für die häufig auftretenden Singvögel und Gebüschbrüter (Boden-, Gebüsch- und Zweigbrüter). Bei diesen ubiquitären Vogelarten wird aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes i.d.R. davon ausgegangen, dass bei vorhabensbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.

## Bewertung



### **Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)**

Um Individuen bezogene baubedingte Tötungen zu vermeiden, sind Baufeldfreimachungen (Rodungsarbeiten, Geländemodellierungen, Gebäudeabriss- und sanierungen) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln (außerhalb der Vegetationsperiode) im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Zur Verhinderung von Vogelschlag an Fensterfronten sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen (Kapitel 6). Eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten.

### **Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)**

Über die Dauer der Bauphase sind evtl. zusätzliche Schadstoffemissionen, Erschütterungen und Vibrationen zu erwarten. Diese sind temporär und nicht erheblich. Eine erhebliche Beeinträchtigung lokaler Populationen durch das Vorhaben ist bei den zu erwartenden Arten mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

### **Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)**

Eine Bebauung, die ebenfalls Grünbereiche und Gehölze beinhaltet, führt zu keiner erheblichen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der im Plangebiet erfassten und zu erwartenden Gebüsch- und Freibrüter. Durch den Vollzug des Bebauungsplanes kann es zu Gebäudeabbrissen oder -sanierungen und damit möglicherweise zu einer Zerstörung der Fortpflanzungsstätten von Gebäudebrütern kommen. Im Rahmen einer Abrissgenehmigung ist daher zu prüfen, ob das entsprechende Gebäude Brutplatz für z.B. Mehlschwalben darstellt. Wenn dies der Fall ist, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu treffen, um zu gewährleisten, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme eignet sich das Anbringen von Nisthilfen an Gebäuden. Die Anzahl der benötigten Kästen ist im Einzelfall mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Durch den Vollzug des Bebauungsplanes kann es zu Baumrodungen und damit möglicherweise zu einer Zerstörung der Fortpflanzungsstätten des streng geschützten Grünspechts kommen. Im Vorfeld der Rodung ist daher zu prüfen, ob der entsprechende Baum Brutplatz darstellt. Wenn dies der Fall ist, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu treffen, um zu gewährleisten, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme eignet sich das Anbringen von Nisthilfen an Gebäuden. Die Anzahl der benötigten Kästen ist im Einzelfall mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## **5.2.3 Fledermäuse**

Alle Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG streng geschützt.

Die Übersichtbegehung zur Erfassung fledermausrelevanter Habitatstrukturen und Quartiermöglichkeiten fand nachmittags am 07.11.2019 statt. Das Wohngebiet selbst wie auch angrenzende Strukturen bieten Fledermäusen einen diversen Lebensraum. Die strukturreichen Gärten im Umkreis des Untersuchungsgebietes weisen mit den Gehölzen und Sträuchern eine hohe Insektenvielfalt und damit ein gutes Nahrungsangebot für Fledermäuse auf. Außerdem dienen die vorhandenen Gehölz- und Heckenstrukturen entlang der Straßenzüge als Leitstrukturen für die Jagd. An den Straßenlaternen ist es potenziell möglich, dass sich Insekten sammeln und Fledermäuse hier bevorzugt Jagdflüge durchführen.

Aufgrund der Struktur, des Alters und der Größe der Bäume im Plangebiet können Sommer- und Winterquartiere mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Astabbrüche und kleinere Baumspalten sowie kleinere Öffnungen an den Gebäuden, die ggf. Potenzial als Einzel- oder Zwischenquartier besitzen, können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die

Gebäude im Untersuchungsraum sind in einem sehr guten Zustand, es waren keine Schadstellen, Einflugmöglichkeiten an Dach oder Fassade zu erkennen. Jedoch können Spaltenquartiere für Fledermäuse beispielsweise auch hinter der Attika oder hinter Fensterläden vorhanden sein. Einzel- und Zwischenquartiere können durch den belaubten Zustand der Bäume oder u.a. hinter Wandverkleidungen in den nicht zugänglichen Privatgrundstücken nicht einsehbar gewesen sein. Da die Zwergfledermaus als Sommerquartiere fast ausschließlich Spaltenquartiere an und in Gebäuden nutzt und oberirdische Spaltenverstecke wie Dachverschalungen, Mauerritzen, Hohlräume hinter Fensterläden und Wandverkleidungen in und an Gebäuden auch als Winterquartier sehr beliebt sind [22], sind daher bei einem Abbruch bzw. einer Sanierung von Gebäuden artenschutzrechtliche Betroffenheiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen) und Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG nicht auszuschließen.

### Bewertung

#### **Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)**

Sämtliche Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (Rodungsarbeiten, Geländemodellierungen, Gebäudeabriss- und sanierungen) sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen sind. Für Fledermäuse gelten zudem die Zeitspanne Oktober bis Mitte November und Februar als risikoärmste Zeiträume für Rodungsarbeiten, da die Tiere dann noch bzw. wieder fluchtfähig und noch nicht bzw. nicht mehr im Winterschlaf sind. Außerdem sollten die Rodungsarbeiten bei trockener Witterung stattfinden, damit die Tiere wegfliegen können. Im Vorfeld von einem Abbruch bzw. einer Sanierung von Gebäuden sind artenschutzrechtliche Betroffenheiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen) zu untersuchen. Sollten während der Rodungs-/Abrissarbeiten Fledermäuse gefunden werden, sind die Arbeiten am entsprechenden Baum/Gebäude zu unterbrechen und ein Mitarbeiter der AG Fledermausschutz zur Bergung der Tiere zu informieren.

#### **Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)**

Über die Dauer der Bauphase sind evtl. zusätzliche Schadstoffemissionen, Erschütterungen und Vibrationen zu erwarten. Diese Baumaßnahmen finden untertags und somit außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen statt. Außerdem sind die Baumaßnahmen zeitlich begrenzt und werden daher als nicht erheblich eingestuft. Da das Plangebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist, sind Störungen durch Licht, Verkehrslärm etc. bereits vorhanden. Da das Vorhaben keine Barriere für die Wanderung der Arten darstellt, kann eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ausgeschlossen werden.

#### **Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)**

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes kann es zu Gebäudeabbrissen und Baumrodungen und damit möglicherweise zu einer Zerstörung der Lebensstätten von Fledermäusen kommen. Im Rahmen einer Abrissgenehmigung ist daher zu prüfen, ob das entsprechende Gebäude ein Quartier für Fledermäuse darstellt. Wenn dies der Fall ist, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu treffen, um zu gewährleisten, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen eignet sich das Anbringen von Fledermauskästen an benachbarten Gebäuden oder Bäumen vor der nachfolgenden Fortpflanzungsperiode. Die Anzahl der benötigten Kästen ist im Einzelfall mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### 5.2.4 Amphibien und Reptilien

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine potenziellen Laichgewässer und geeignete Landlebensräume für planungsrelevante Amphibien sowie keine Habitatstrukturen für planungsrelevante Reptilien. Ein Vorkommen der planungsrelevanten Amphibien- und Reptilienarten im Untersuchungsraum kann ausgeschlossen werden.

#### 5.2.5 Weitere Artengruppen

Weitere streng und besonders geschützte Arten konnten aufgrund der Habitatstrukturen nicht festgestellt werden. Innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung sind siedlungstypische und somit i.d.R. auch störungstolerante Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) zu erwarten.

### 6. Maßnahmenkonzept

#### 6.1 Vermeidungsmaßnahmen

##### V1 **Baufeldfreimachung (Rodungsarbeiten, Geländemodellierung) außerhalb der Vegetationsperiode**

Hinweis: Um erhebliche Beeinträchtigungen von Tierarten zu vermeiden, welche die Gehölze als Lebensraum nutzen (z.B. Vögel und Fledermäuse), ist bei Rodungs- und Abräumarbeiten § 39 BNatSchG zu beachten. Sämtliche Rodungsarbeiten sind außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

Begründung: Vermeidung einer erheblichen Störung oder Tötung von brütenden Vögeln und Fledermäusen sowie Zerstörung von Brutplätzen/Gelegen und Quartieren, u.a.

*Die Aufnahme der artenschutzfachlich begründeten Vermeidungsmaßnahme erfolgt hinweislich im Bebauungsplan, da eine Festsetzung von zeitlichen Regelungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht möglich ist. Diese Maßnahme ist jedoch zwingend als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen.*

*Schutzgut Arten, Biotope und Biodiversität*

##### V2 **Artenschutz**

Hinweis: Bezüglich des Lebensstätten schutzes im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG ist im Vorfeld von Baumrodungen oder Gebäudeabbrissen zu prüfen, ob hierdurch Lebensstätten von Vögeln oder Fledermäusen verloren gehen. Ist dies der Fall, so ist ggf. durch geeignete Maßnahmen (z.B. zeitliche Rücksichtnahme, Anbringen von Nistkästen oder Ersatzquartieren in der Umgebung) der Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang zu sichern.

Auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (meixner Stadtentwicklung, 2020) wird verwiesen.

Begründung: Vermeidung von Verbotstatbeständen und einer Verschlechterung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang für vorkommende Arten.

*Schutzgut Arten, Biotope und Biodiversität*

### V3 Schutz des Grundwassers

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

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt, Wasserbehörde anzuzeigen.

Begründung: Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt und Schutz des Grundwassers vor irreversiblen Beeinträchtigungen.

*Schutzgüter Wasser und Mensch*

### V4 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB)

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

Begründung: Entlastung der Erddeponien und automatische Verwendung gebietseigenen Materials. Schutz des Bodengefüges vor unnötiger Verdichtung durch Baustelleneinrichtungen.

*Schutzgüter Fläche, Geologie und Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten, Biotope und Biodiversität, Landschaft, Mensch*

## 6.1.1 Minimierungsmaßnahmen

### M1 Einbindung in die Landschaft

Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. und §§ 16-21 BauNVO: Geeignete Proportionierung und Dimensionierung der Baulichkeiten, Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet, GRZ zwischen 0,2 und 0,4, maximal zwei Vollgeschosse, Einzelhaus bzw. Einzel- oder Doppelhaus).

Begründung: Erhaltung sowie harmonische und verträgliche Entwicklung der Bebauung. Fehlentwicklungen, die das Erscheinungsbild des Ortes gestalterisch beeinträchtigen, sind zu vermeiden.

*(Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)  
Schutzgut Landschaft*

### M2 Behandlung von Niederschlagswasser

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB:

Das auf den Dachflächen anfallende nicht oder nur leicht verunreinigte Niederschlagswasser ist in Retentions- bzw. Sickerflächen, die als Mulden oder Mulden-Rigolen auszubilden sind, zu sammeln und soweit als möglich zu versickern. Sie sind mit einem Notüberlauf an die Kanalisation anzuschließen. Ein direkter Anschluss der Dachflächen an die Kanalisation ist nicht zulässig.

Alternativ kann ein Regenwasserspeicher mit mindestens 5 m<sup>3</sup> Inhalt und einem zusätzlichem Puffervolumen mit integrierter Schwimmerdrossel eingebaut werden, die innerhalb eines Tages ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schafft. Das Puffervolumen der Zisterne muss mindestens 1 m<sup>3</sup> je 50 m<sup>2</sup> angeschlossene Dachfläche betragen.

Darüber hinaus wird die Anlage von Regenwasser-Kleinspeichern mit mindestens 5 m<sup>3</sup> Volumen zur Rückhaltung, zur zeitverzögerten Ableitung und zur Nutzung der Niederschläge als Brauchwasser empfohlen. Der Überlauf ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen oder über private Retentionsflächen abzuführen. Brauchwasseranlagen im Haushalt müssen den Vorschriften der Gemeindewasserversorgung entsprechen.

Im Bereich klassifizierter Straßen ist das Versickern von Oberflächenwasser nur gestattet, wenn sickerfähiger Boden in ausreichender Tiefe vorhanden ist. Ein Einsickern der Oberflächenwassers in den Straßenkörper und das Einbringen in die Straßenentwässerung ist nicht zulässig.

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

Begründung: Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, wenn keine wasserrechtlichen, sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

*Schutzgut Wasser*

### **M3 Ausschluss von unbeschichteten Blechen**

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Für die Dachdeckung sowie Dachrinnen zulässiger Nebenanlagen sind unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) unzulässig.

Begründung: Minimierung der Auswirkungen auf das Grundwasser durch Schadstoffeinträge.

*Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser*

### **M4 Verwendung Insektenfreundlicher Beleuchtungen und PV-Module**

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Für die Außenbeleuchtung sind umweltverträgliche, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Die Beleuchtung ist nach unten auszurichten und so zu konzentrieren, dass möglichst wenig Streulicht erzeugt wird. Es sind Leuchtmittel mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. warmweiße LED-Leuchten oder andere nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenverträgliche Leuchtmittel) zu wählen.

Es sind ausschließlich insektenfreundliche PV-Module im Plangebiet zu verwenden. Die Module sind wenig reflektierend und polarisierend auszuführen. Hierfür sind sie durch nichtpolarisierende Zellränder oder weiße Gitter ergänzt werden

Begründung: Minimierung der Auswirkungen auf nachtaktive Insekten (v.a. Lockwirkung), Minimierung der Beeinträchtigung von nachtaktiven Vögeln und Fledermäusen. Minimierung der nächtlichen Lichtemissionen in die Landschaft.

Minimierung der Reflektion zum Schutz von Insekten (v.a. Lockwirkung durch Verwechslung der Module mit einer Wasserfläche).

*Schutzgut Arten, Biotope und Biodiversität, Landschaft, Mensch*

### **M5 Dachbegrünung auf Flachdächern**

Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Flachdächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 5° sind als begrünte Flächen auszubilden und auf mind. 12 cm Substratschicht so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist (Sedum-Gras-Kraut-Vegetation).

Begründung: Klimatische Ausgleichsfunktion (Transpiration, geringere Aufheizung der versiegelten Flächen); Funktion als Schadstoff-/Staubfilter. Habitatfunktionen für Tiere (v.a. Insekten). Ggf. Schaffung neuer landschaftsbildprägender Strukturen, Einbindung ins Landschaftsbild.

*Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Arten, Biotope und Biodiversität*

## **M6 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge**

Örtliche Bauvorschrift: Für Grundstücks- und Garagenzufahrten, öffentliche und private Stellplätze sowie weitere geeignete Flächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.

Begründung: Teilerhalt der Bodenfunktionen, Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt (u.a. Stärkung des Wasserkreislaufes durch die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser, Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses), Verringerung der thermischen Belastung durch Aufheizung.

*Schutzgüter Fläche, Geologie und Boden, Wasser*

## **M7 Vogelschlag an Glas**

Hinweis: Zur Verhinderung von Vogelschlag sind an Fensterfronten mit großen Glasflächen Maßnahmen, wie z.B. die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben und die Verminderung von Reflexionen (z.B. durch außenliegenden Sonnenschutz) zu ergreifen.

Es wird auf die die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach verwiesen. Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wildlebenden Vögeln gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

Wichtig: UV-reflektierendes Glas sowie Aufkleber oder aufgeklebte Vogelsilhouetten sind nicht ausreichend. Reflexionsarmes Glas ist lediglich eine Basismaßnahme und allein kein wirksamer Schutz.

Begründung: Schutz wildlebender Vogelarten, Verringerung der Mortalität durch menschliches Einwirken, ggf. Verbesserung der Zustände der lokalen Populationen.

*Schutzgut Arten, Biotope und Biodiversität*

## **M8 Integration von Fledermaus- und Vogelquartieren**

Hinweis: Bauherren werden darauf hingewiesen, dass Sie die Möglichkeit zur Integration von Fledermausquartieren und Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter (z.B. Hausrotschwanz) sowie die Schaffung weiterer Brut- und Unterschlupfmöglichkeiten, z.B. Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter, ausschöpfen sollten.

Begründung: Effiziente Nutzung von Möglichkeiten neue Habitate innerhalb von Siedlungen zu schaffen.

*Schutzgut Arten, Biotope und Biodiversität*

## **M9 Gestaltung unbebauter Flächen und Vorgärten**

Hinweis: Gemäß § 9 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) müssen die nichtüberbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein. Die Errichtung von Kies- oder Steingärten (ohne flächige Begrünung/Bepflanzung) ist daher nicht zulässig. Freiflächen, die nicht wie bspw. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen usw. baulich genutzt werden, sind dauerhaft zu begrünen (z.B. Rasen, Gehölzrabatte, Blumenbeet).

Aus ortsbildnerischen Gründen und zur Erhaltung der Nahrungsgrundlage für die heimische Tierwelt sollte auf die Anpflanzung von Thuja-, Scheinzypressen- oder Kirschlorbeerhecken verzichtet werden. Eine naturnahe Grundstücksabgrenzung ist bei geringem Platzangebot z.B. durch Hainbuchen-, Feldahorn- oder Liguster-Schnitthecken möglich, bei größerem Platzangebot durch freiwachsende Laubhecken aus heimischen Straucharten wie Roter Hartriegel, Hasel, Gewöhnliche Heckenkirsche, Holunder, Wildrosen und Schneeball.

Auf jedem Grundstück sollte mindestens ein klein- oder mittelkroniger Baum gepflanzt werden (siehe Pflanzlisten im Anhang). Es wird empfohlen, auch bauliche Anlagen soweit als möglich zu begrünen (z.B. Gründach, Kletterpflanzen an der Fassade, Schotterterrassen im Bereich von Zufahrten).

**Begründung:** Erhalt und Schaffung von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Minimierung der Auswirkungen auf Boden und Wasser und Verbesserung des Kleinklimas, Erhaltung bzw. Schaffung eines naturnahen, gut durchgrüntes Ortsbildes.

*Schutzgut Geologie/Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten, Biotope u. Biodiversität, Landschaft, Mensch*

## **M10 Einfriedungen**

**Örtliche Bauvorschriften:** Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Sichtschutzwände bis zu einer Länge von 3 m.

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m als Zäune oder freiwachsende Hecken zulässig (s. Pflanzliste II im Anhang). Thuja- oder Scheinzypressenhecken sind nicht zulässig.

Einfriedungen müssen entlang der Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m und entlang von Fußwegen einen Abstand von 0,25 m einhalten.

Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen (zum Durchlass für Kleintiere).

**Begründung:** Kleintierfreundliche Einfriedungen mit einem Bodenabstand von 10 cm sind mit dem Ziel vorgeschrieben, eine Habitatvernetzung für Kleintiere (v.a. Säugetiere und Insekten) sicherzustellen.

*Schutzgüter Arten, Biotope und Biodiversität, Landschaft, Mensch*

## **M11 Bodenschutz**

**Hinweis:** Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück - etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden.

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

Reduzierung von Erdmassenbewegungen und Versiegelung auf das notwendige Maß, Massenausgleich vor Ort ist anzustreben.

Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau. Fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

Flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 „Bodenarbeiten“.

Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten sind zu vermeiden. Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.

**Begründung:** geringerer Eingriff in das Bodengefüge und somit weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen. Geringerer Eingriff in den Wasserhaushalt durch Erhalt der Bodenfunktionen. Schutz von Boden und Grundwasser vor Verunreinigungen

*Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser*

## **M12 Denkmalschutz**

Hinweis: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unter Umständen archäologische Funde oder Befunde.

Der Beginn aller Erdarbeiten ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) mitzuteilen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Kontakt siehe oben) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Begründung: Um keine wertvollen o.g. archäologischen Funde oder Befunde zu gefährden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim zuständigen Regierungspräsidium unverzüglich zu benachrichtigen und oben genannter Hinweis zu beachten.

*Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

## **M13 Verdachtsfläche auf Kampfmittelreste aus Kriegshandlungen**

Hinweis: Im Geltungsbereich können aus dem Luftangriff auf den Bahnhof Ludwigshafen am 22.02.1945 noch Kampfstoffe vorhanden sein. Der Verdacht eines Blindgängers einer Sprengbombe mit Langzeitzünder konnte ausgeräumt werden. Trotzdem wird bei Baumaßnahmen, insbesondere mit Eingriffen ins Erdreich, eine Untersuchung durch einen zertifizierten Betrieb für Kampfmittelräumung empfohlen.

*Schutzgut Mensch*

## **M14 Altlasten**

Hinweis: Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen. Werden bei den Baumaßnahmen verdächtige Flächen festgestellt (z.B. Müllablagerungen, Verunreinigungen des Bodens, etc.) ist dies unverzüglich dem Landratsamt Konstanz anzuzeigen.

Begründung: Schutz vor irreversiblen Umweltschäden und -verunreinigungen.

*Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Arten, Biotope und Biodiversität, Mensch*



## 7. Literatur und Quellen

- [1] BAUER, H. BEZZEL, E. FIEDLER, W. (2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas, AULA-Verlag, Wiesbaden
- [2] BAUER, H.-G., M. Boschert, M. I. Förschler, J. Hölzinger, M. Kramer & u. Mahler (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 6. Fsg. Stand 31. 12. 2013. – Naturschutz-Praxis Artenschutz 11
- [3] BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- [4] BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- [5] DIN 18915 - DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (2002): Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Bodenarbeiten. – Ausgabedatum: 2002-08; Berlin (Beuth)
- [6] DIN 19731 - DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (1998): Bodenbeschaffenheit. Verwertung von Bodenmaterial. – Ausgabedatum: 1998-05; Berlin (Beuth)
- [7] GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER NATUR UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250).
- [8] GEMEINDE Bodman-Ludwigshafen
- [9] GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER NATUR UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250).
- [10] GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER KULTURDENKMALE (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983, zuletzt geändert durch Artikel 29 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- [11] GRÜNEBERG, C., BAUER, H.-G., HAUPT, H., HÜPPÜP, O., RYSLAVY, T. & SÜDBECK, P. (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. November 2015
- [12] LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LRGB): Geodatendienste. <http://maps.lgrb-bw.de>
- [13] LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LRGB) (2011): Bodenschätzung: Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB
- [14] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2009). Arten, Biotope, Landschaft, Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten, Karlsruhe
- [15] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2007). Klimaatlas Baden-Württemberg. – DVD Karlsruhe.
- [16] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW): Daten- und Kartendienst der LUBW (UDO). <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>
- [17] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW): Besonders und streng geschützte Arten: Vögel <https://preview.tinyurl.com/yxveje9q>, Amphibien <https://preview.tinyurl.com/yyaexe4u>
- [18] LAUFER, H. (1998) Die Roten Listen der Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs. 3. Fassung. Stand 31. 10. 1998
- [19] MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT IN BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2011): Innere Werte im Siedlungsbestand, Beschleunigte Planung mit § 13a BauGB – Handlungsleitfaden für Stadtplaner und kommunale Entscheidungsträger, Stuttgart
- [20] REGIONALVERBAND Hochrhein-Bodensee, Regionalplan 2000 von 1998
- [21] REGIONALVERBAND Hochrhein-Bodensee, Landschaftsrahmenplan; Schutzgut Biotope, Landkreis Konstanz
- [22] SIEMERS, B., NILL, D. (2002): Fledermäuse, Das Praxisbuch, BLV Verlagsgesellschaft mbH, München
- [23] VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT STOCKACH (2001): Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach, Bodman-Ludwigshafen, Eigeltingen, Hohenfels, Mühligen und Orsingen-Nenzingen
- [24] WASSERHAUSHALTSGESETZ vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

## 8. Anlagen

### 8.1 Pflanzlisten

Feuerbrandgefährdete Arten sind ausgeschlossen.

#### 8.1.1 Pflanzliste I

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

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
u.a.	

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

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
u.a.	

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

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Amelanchier laevis</i> (Hochstamm)	Felsenbirne
<i>Cornus mas</i> (Hochstamm)	Kornelkirsche
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Globosa	Esche
<i>Prunus</i> in Sorten	Zierkirsche
u.a.	

### 8.1.2 Pflanzliste II

Gehölze für geschnittene Hecken (Einfriedungen)

Pflanzqualität: geschnittene Hecke, 2xv, Höhe 80-100 cm

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
u.a.	

Freiwachsende heckenartige Gehölzstrukturen.

Pflanzqualität: v. Str. 60-100

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
u.a.	

## 8.2 Fotodokumentation



**Behörden**


	TÖB	e-mail	Eingegangen	Bemerkung
1.	Landratsamt Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt; Untere Bau- rechtsbehörde, Benediktinerplatz 1, 78467 Konstanz		12.12.2024	Keine Bedenken; nur Hinweise
2.	Regierungspräsidium Freiburg, Forstdirektion Landesforstverwaltung · 79095 Freiburg i. Br.		11.11.2024	
3.	Stadt Stockach, Verwaltungsgemeinschaft, Baurechtsamt, Adenauerstraße 4, 78333 Stockach		20.11.2024	Keine Bedenken und Anregungen

**Bürgerinnen und Bürger**

1.	Bürger*in 1 [REDACTED] [REDACTED] 7, 78351 B. Ludwigshafen Vertr. Durch [REDACTED] [REDACTED] 78351 Bodman-Ludwigshafen		13.11.2024	Bedenken bez. Höhen
2.	Bürger*in 4 [REDACTED] [REDACTED] 78351 Bodman-Ludwigshafen		05.11.2024	Bedenken bez. Festsetzung Höhe Stettelbergstr. 3 Außerhalb der Offenlagefrist

	<b>Behörden</b>	<b>Stellungnahmen</b>	<b>Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge</b>
1.	Landratsamt Konstanz vom 12.12.2024	Die Gemeinde Bodman-Ludwigshafen beabsichtigt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) den o.g. Bebauungsplan im Ortsteil Ludwigshafen aufzustellen. Das Landratsamt Konstanz hat dazu mit Schreiben vom 25.09.2024 zuletzt Stellung genommen. Der Entwurf zum Bebauungsplan wurde seitdem geändert, sodass die Träger öffentlicher Belange erneut angehört wurden.	
1.1	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	Aus Sicht der unteren Baurechtsbehörde bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.	<b><i>Kenntnisnahme</i></b>
1.2	Flurneuordnung und Landentwicklung	Geplante bzw. laufende Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sind nicht betroffen. Aus Sicht der Flurbereinigungsbehörde bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.	<b><i>Kenntnisnahme</i></b>
	Forstbehörde	Vom Bebauungsplan Blütenhang sind Belange des Waldes betroffen. Der nach heutigem Recht verpflichtende Waldabstand nach § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) von 30 Metern ist mit der bestehenden Bebauung nicht eingehalten. Die bestehenden Gebäude haben Bestandsschutz. Aus einem Vergleich des Bebauungsplans „Ost“ und dem Bebauungsplan „Blütenhang“ ist ersichtlich, dass es zu keiner wesentlichen Verschiebung der Baufenster in Richtung des Waldes kommt. Das in der erneuten Anhörung mit in den Geltungsbereich aufgenommene Flurstück Nr. 2456 ist ebenfalls bereits bebaut und das zulässige Baufenster rückt nicht näher an den im Norden angrenzenden Wald heran. Die bestehende Gefährdung der Gebäude durch den nahen Wald wird durch den Bebauungsplan nicht weiter erhöht und die Waldbewirtschaftung nicht über das ohnehin schon bestehende Maß hinaus erschwert. Daher bestehen seitens des Kreisforstamts keine Einwendungen.	<b><i>Kenntnisnahme</i></b>

	<b>Behörden</b>	<b>Stellungnahmen</b>	<b>Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge</b>
1.3	Abfallrecht und Gewerbeaufsicht	<p>Nach Einsichtnahme in den o.g. Bebauungsplan bestehen vorliegend keine Bedenken und Anregungen</p> <p>Hinweis: Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><i>Der Hinweis ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Hinweise Nr. 3 bereits enthalten</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> <b>Die Anregungen werden berücksichtigt.</b></p>
1.4	Kreisarchäologie	<p>Zu o.g. Planung, wird wie folgt Stellung genommen: Der Hinweis in den textlichen Festlegungen auf mögliche archäologische Bodenfunde ist korrekt.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
1.5	Landwirtschaft	<p>Es sind keine agrarstrukturellen Belange betroffen. Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
1.6	Naturschutz	<p>Die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden gegenüber der vorherigen Beteiligung geringfügig modifiziert und um die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde zum Artenschutz bei Gebäudesanierungen oder -abbrüchen in den Festsetzungen ergänzt.</p> <p>Die Maßnahmen aus dem Umweltbericht vom 15.11.2022 und den textlichen Festsetzungen vom 15.10.2024 zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie zur Abwendung artenschutzrechtlicher Konflikte sind verbindlich und vollumfänglich umzusetzen.</p> <p>Durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung sind die Belange von Natur und Landschaft nicht unmittelbar tangiert. Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen nicht.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>

	<b>Behörden</b>	<b>Stellungnahmen</b>	<b>Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge</b>
1.7	Straßenbauamt	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Einwendungen. Belange der B 31 sind nicht betroffen.	<b>Kenntnisnahme</b>
1.8	Wasserwirtschaft und Bodenschutz	Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Einwände, sofern die folgenden Anmerkungen in der weiteren Planung berücksichtigt werden.	<b>Kenntnisnahme</b>
1.8.1	Abwassertechnik. Grundwasserschutz, Wasserversorgung	Fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen	<b>Kenntnisnahme</b>
1.8.2	Altlasten	Im Plangebiet sind keine Altlasten/Verdachtsflächen bekannt.	<b>Kenntnisnahme</b>
1.8.3	Oberirdische Gewässer	In der Haldenhofstraße verläuft der verdolte Gießbach /Gewässer 2. Ordnung). Eine Überbauung der Verdolung ist nicht zulässig.	<b>Kenntnisnahme</b> <i>(Anmerkung Stellungnahme vom 29.10.2024: Die Haldenhofstraße ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht enthalten; es kann daher keine diesbezügliche Festsetzung getroffen werden.)</i>
	Vermessung	Im zeichnerischen Teil ist die verwendete Kartengrundlage außerhalb des Plangebiets veraltet. Konkret handelt es sich um nachfolgende Flst.-Nrn.: 108, 130, 130/2, 2453 und 2454 	<b>Kenntnisnahme</b>



	<b>Behörden</b>	<b>Stellungnahmen</b>	<b>Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge</b>
2.	Regierungspräsidium Freiburg Forstdirektion vom 11.11.2024	wir haben zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes „Blütenhang“ keine weiteren Anregungen oder Bedenken.  Die Untere Forstbehörde am Landratsamt Konstanz erhält eine Mehrfertigung des Schreibens.	<b><i>Kenntnisnahme</i></b>  <b><i>Kenntnisnahme</i></b>
3.	Verwaltungsgemeinschaft Stadt Stockach Baurechtsamt Vom 20.11.2024	bauplanungs- und bauordnungsrechtlich bestehen keine Bedenken. Die festgesetzten Gebäudehöhen können nicht beurteilt werden.	<b><i>Kenntnisnahme</i></b>

Während der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gingen folgende Stellungnahmen ein:

1.	<p>Bürger*in 1 [REDACTED] Zum Stettelberg 7 Vom 13.11.2024</p>	<p>Hiermit lege ich Einspruch aus folgenden Gründen ein: Eine Limitierung des Zum Stettelberg 5 auf eine GH Max Höhe von 439,20 wäre die zu erwartende und angebrachte Anpassung gewesen. Noch 29 cm zur „energetischen Modernisierungen am Dach“, wie es bei mir zum Stettelberg 7 limitiert und argumentiert wurde. Das wäre doch eine gerechte Behandlung der Sache. Bei 29 cm Aufbau des Stettelberg 5, ist die südliche Aussicht nicht so sehr beeinträchtigt. Bei dem aktuellen Vorschlag von noch 60 cm auf 439,50 wird die Südsicht des Stettelberg 7 erheblich beeinträchtigt. (Siehe Bilder, Herr Stolz nahm einige auf bei seiner Begehung).</p> <p>Mir ist noch zusätzlich aufgefallen, dass der Stettelberg 3 weitaus weiter nach unten korrigiert wurde wie der Stettelberg 5. Obwohl die Schnabelburg 10 weit aus höher liegt wie der Stettelberg 7. Das macht für mich wenig Sinn. Wenn wir hier über südlichen Sicht erhalten reden.</p> <p>Daher bitte ich Sie dieses gerecht zu behandeln und den Stettelberg 5 nach unten zu korrigieren.</p> <p>Das ist nicht Zuviel verlangt, wenn man bedenkt, dass ich mit diesen neuen Plänen <u>über zwei Meter limitiert</u> wurde und somit einer der wenigen, wenn nicht der einzig bin, der so stark beschränkt wurde!</p>	<p><i>Die Änderungen der Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen zum Entwurf der erneuten Offenlage wurden auf die örtlichen Gegebenheiten der einzelnen Gebäude und deren Lage im Gelände abgestimmt. Energetische Sanierungen sind möglich jedoch nicht Basis der maximal möglichen Gebäudehöhen.</i></p> <p><i>(siehe Aufnahme im Anhang S. 11)</i></p> <p><i>In der Überarbeitung – Beschluss zur erneuten Offenlage- wurde die maximalen Gebäudehöhen dahingehend überarbeitet, dass die Sichtbeziehungen nach Süden, Südosten und Süd-westen der Gebäude in den Bereichen WA 3, WA 4 und WA 5 nicht vollständig durch Baumaßnahmen eingeschränkt werden können, jedoch zumutbare Veränderungen zulassen.</i></p> <p><i>Siehe Beschlussvorschlag</i></p> <p><i>Die möglichen Erhöhungen der Gebäude Zum Stettelberg 1, 5 und 7 liegen in einem vergleichbaren Bereich zwischen 0,29m, 0,35m und 0,59m. Die Limitierung eines <u>einzelnen</u> Gebäudes ist nicht erkennbar (siehe Tabelle im Anhang S. 10)</i></p>
----	--	--	--

Ich habe mit der Familie [REDACTED] vom Zum Stettelberg 5 gesprochen. Niemand von uns hat vor aufzustocken.

Eine Gleichbehandlung ist in unser beider Interesse. Für eine langfristige, gute Nachbarschaft. Daher bitte ich Sie meinen Fall auf dem Zum Stettelberg 7 gleich zu behandeln wie der auf der Schnabelburg 12 und den Stettelberg 5 auf eine Max GH 439,20 anzupassen.

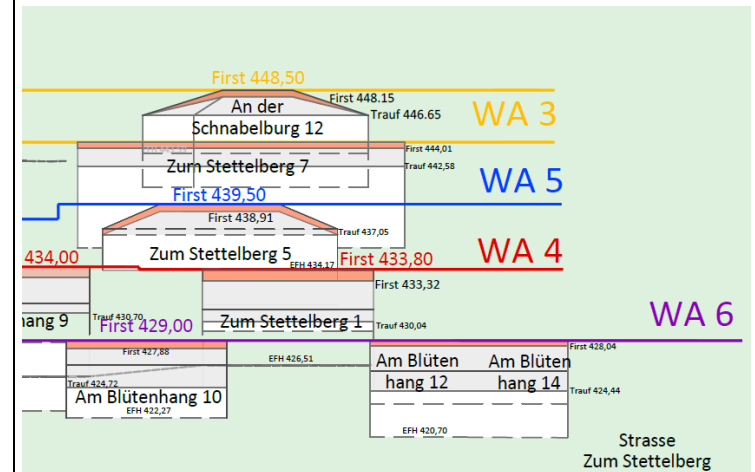
Ich hoffe sehr auf Ihr Verständnis.

Vielen Dank.

Bei Rückfragen gerne melden.

Bitte Bestätigen Sie mir den fristgerechten Eingang des Einspruches.

Der Ausschnitt des Ansichtsplanes verdeutlicht die Vereinheitlichung der möglichen Erhöhungen



Privatrechtliche Vereinbarungen können im Bebauungsplan nicht aufgenommen werden

Da die Änderungen der Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen zum Entwurf der erneuten Offenlage auf die örtlichen Gegebenheiten der einzelnen Gebäude und deren Lage im Gelände abgestimmt wurden, wird eine erneute Änderung nicht als erforderlich gesehen. Die Sichtbeziehungen nach Süden, Südosten und Südwesten des Gebäudes „Zum Stettelberg 7“ werden durch die aktuelle Festsetzung der Gebäudehöhe des Gebäudes „Zum Stettelberg 5“ auf maximal 439,50m werden nicht vollständig eingeschränkt.

Eine Ungleichbehandlung ist nicht erkennbar.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.**

Der Eingang der Email wurde am 13.11.2024 bestätigt.

2.	<p>Bürger*in 4  ██████████  vom 05.11.2024  (außerhalb der Frist der erneuten Offenlage)</p>	<p>Bei dem Gebäude „Zum Stettelberg 3“ wurde im letzten Jahr das Dach saniert und 2024 eine PV-Anlage installiert. Offensichtlich ergab sich hierbei bereits eine Firsterhöhung (ca. 30 – 50 cm).</p> <p>Am 29.10.2024 wurden im Rahmen der Gemeinderatssitzung die überplanten Firsthöhen innerhalb des Bebauungsplanes „Blütenhang“ vom 15.10.2024 vorgestellt. Nun bin ich nicht sicher, ob die dort vorgestellte Firsthöhe des Gebäudes „Zum Stettelberg 3“ auf Basis des zuvor gültigen Bebauungsplanes oder der aktuell bestehenden Firsthöhe, nach Dachsanierung incl. PV, zu sehen ist und bitte Sie höflichst um eine klärende Antwort.</p> <p>Gerne erreichen Sie mich unter ██████████ ██████████  ██████████</p>	<p><i>Die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen wurden auf Basis der Vermessung 3D-Welt aus dem Jahr 2022 getroffen Es wurde aus diesem Grund die Höhe des Gebäudes „Zum Stettelberg 3“ erneut durch das gleiche Vermessungsbüro überprüft und das folgende Ergebnis mitgeteilt:</i></p> <p><i>“ wir haben das Dach von „Zum Stettelberg 3, Flst.-Nr. 220/4“ neu gemessen. Die Höhe ist nur minimal (2cm) anders als in dem Ihnen vorliegenden Bestandsplan.“</i></p> <p><i>Aufgrund der minimalen Abweichung wird kein Erfordernis zur Änderung des Planes gesehen.</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>  <b>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt</b></p>
----	--	--	--

04.02.2025

Tabellarische Darstellung der Änderungen zum Beschluss zur erneuten Offenlage  
Zulässige maximale Gebäudehöhen

Bereich	Firsthöhe Bestand m ü. NN	Festsetzung maximale Gebäudehöhe (First) Mai 2024 m ü. NN	Festsetzung maximale Gebäudehöhe First neu m ü. NN	Aktuell mögliche Erhöhung des Gebäudes	Durch Erhöhung des Gebäudes keine Be- einträchtigung der Blickbeziehung möglich
<b>WA 3</b> Zum Stettelberg 7	444,01	444,30	444,30	0,29 m	
An der Schnabelburg 10 +10a	446,61	446,50	447,50	0,89 m	<b>X</b>
An der Schnabelburg 8	446,25	446,50	447,50	1,25 m	<b>X</b>
An der Schnabelburg 8a	445,77	446,50	447,50	1,77 m	<b>X</b>
An der Schnabelburg 12	448,15	Nicht im Geltungsbereich	448,50	0,35 m	<b>X</b>
<b>WA 5</b> Zum Stettelberg 5	438,91	440,00	439,50	0,59 m	
Zum Stettelberg 3	437,83	440,00	438,30	0,47 m	
<b>WA 4</b> Zum Stettelberg 1	433,32	434,00	433,80	0,59 m	
Am Blütenhang 9	433,61	434,00	434,00	0,39 m	
Am Blütenhang 7	434,45	434,00	434,50	0,05 m	
Am Blütenhang 5	<i>unbebaut</i>	434,00	434,50	<i>unbebaut</i>	
<b>WA 6</b> Am Blütenhang 14	428,04	429,00	428,50	0,46	
Am Blütenhang 12	428,04	429,00	428,50	0,46	
Am Blütenhang 10	427,28	429,00	428,50	1,22	1- geschossig
Am Blütenhang 8	426,85	429,00	428,50	1,65	1- geschossig
Am Blütenhang 6	426,90	429,00	428,50	1,60	1- geschossig

Aufnahme von Balkon „Zum Stettelberg 7“ mit Dach „Zum Stettelberg 5“





---

# Beschluss

aus der Sitzung des Gemeinderates am 08.04.2025

---

## öffentliche Sitzung

- TOP 5. Aufstellung des Bebauungsplans "Blütenhang"**  
**- Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit**  
**- Satzungsbeschluss**
- 

## Beschluss:

Die während der erneuten Bekanntmachung des Entwurfs für den Bebauungsplan „Blütenhang“ eingegangenen Anregungen werden wie in der Zusammenstellung vorgetragen behandelt.

Der Bebauungsplan „Blütenhang“ wird in der vorgestellten Fassung als Satzung beschlossen.

## Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Für den Beschluss:	9
Gegen den Beschluss:	1
Enthaltungen:	1
Befangen:	0

Dem Beschluss wurde zugestimmt.

