

**Gemeinde Ostrach**

**Bebauungsplan**

# **„NAHERHOLUNGS- GEBIET UND NATUR- RAUM BAGGERSEEN OSTRACH“**

**Vorentwurf vom 21.11.2023**

## **TEXTTEIL**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Anlagen des Bebauungsplans
- 3 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Nachrichtliche Übernahme
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke

## 1      **Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## 2      **Anlagen des Bebauungsplans**

- Begründung mit Umweltbericht
- Ergebnis der faunistischen Erhebung „Naherholungsgebiet und Naturraum Baggerseen Ostrach“, 365° freiraum + umwelt, Überlingen, 20.11.2023

## 3      **Geltungsbereich**

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

# **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **A1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

### **A1.1 SO 1 – Sondergebiet das der Erholung dient - Badewiese**

(§ 10 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Badewiesen,
- Sport- und Spielflächen,

### **A1.2 SO 2 –Sondergebiet das der Erholung dient – Wohnmobil- und PKW Stellplatz**

(§ 10 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- PKW Stellplätze,
- Anlagen zur Abstellung von Fahrrädern,
- Wohnmobilstellplätze,
- die zu Campingplatzbetrieben gehörenden Anlagen der Verwaltung und sanitären Einrichtungen.

### **A1.3 SO 3 –Sondergebiet das der Erholung dient - Gastronomie**

(§ 10 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaft,
- Sanitäranlagen,
- Anlagen zur Abstellung von Fahrrädern,
- Spiel- und Sportflächen.

### **A1.4 SO 4 –Sondergebiet das der Erholung dient – Vereinsnutzung**

(§ 10 Abs. 1 BauNVO)

**Zulässig sind:**

- Vereinsgebäude,
- Stege.

## **A1.5 SO 5 –Sondergebiet das der Erholung dient – Wochenendhaus** (§ 10 Abs. 1 BauNVO)

### **Zulässig sind:**

- Wochenendhäuser.

## **A2 Umfang der zulässigen Nutzungsart**

§ 10 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB

Im SO 2 ist bis je 440 m<sup>2</sup> im entsprechenden Gebiet liegenden Grundstücksfläche ein Wohnmobilstellplatz zulässig.

## **A3 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

### **A3.1 Grundflächenzahl**

Im SO 2, 3, 4 und 5 sind die Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Nutzungsschablone festgesetzt.

Die GRZ im SO 2 darf für Stellplätzen und ihre Zufahrten nicht überschritten werden (§19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Für SO 3, 4 und 5 darf die GRZ durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihre Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO überschritten werden.

### **A3.2 Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen**

Wohnmobilplätze sind bis zu einer Grundfläche von maximal 80 m<sup>2</sup> zulässig.

Gastronomische Einrichtungen sind bis zu einer Grundfläche von maximal 500 m<sup>2</sup> zulässig.

Sanitäranlagen sind bis zu einer Grundfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> zulässig.

Vereinsgebäude sind bis zu einer Grundfläche von maximal 500 m<sup>2</sup> zulässig.

Wochenendhäuser sind bis zu einer Grundfläche von maximal 70 m<sup>2</sup> zulässig.

### **A3.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage beträgt 5 m.

Die maximale Höhe der baulichen Anlage wird zwischen dem vorhandenen Gelände und dem obersten Punkt des Daches gemessen.

## **A4 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet wird festgesetzt:

- o: offene Bauweise

## **A5 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

## **A6 Offene Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den Sondergebieten SO 3 sind offene Stellplätze nur für den Sonderbedarf (Behinderten- und Taxistandstellplätze) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **A7 Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

In SO 1-5 sind neben den nach Art der baulichen Nutzungen zugelassenen Gebäuden keine untergeordneten Nebenanlagen Einrichtung im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen.

## **A8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **A8.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **A8.2 Ein-/Ausfahrtbereich**

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die angrenzenden Grundstücke zu- bzw. abgefahren werden darf, sind gemäß Planteil festgesetzt.

### **A8.3 Zu- und Abfahrtsverbote**

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Dies gilt nicht für Anlieferverkehr, Sonderverkehr (Taxen und Behinderte) und Rettungsfahrzeuge.

## **A9 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **A9.1 Private Grünfläche**

Die privaten Grünflächen haben die Zweckbestimmung Sееeingrünung.

### **A9.2 Öffentliche Grünfläche**

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sееeingrünung sind Maßnahmen zur Erschließung und Ver- und Entsorgung nur außerhalb der Biotope zulässig.

## **A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A10.1 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall**

Für Dacheindeckungen, Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen etc. dürfen keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) verwendet werden.

### **A10.2 Gehölzschutz während der Bauphasen**

Die zu erhaltenden Gehölze sind während der Bauzeit gemäß den Vorgaben der DIN 18920 und der RAS-LP 4 durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen. Der Bauzaun ist 1,5 m außerhalb des Traufbereichs aufzustellen. Eine Beschädigung der Baumkronen und Wurzeln ist auszuschließen. Die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Geräten hinter dem Zaun sind unzulässig. Die Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

### **A10.3 Verwendung offenerporiger Beläge**

Der Parkplatz im Nordosten des Plangebietes (Lage siehe Maßnahmenplan) sowie sonstige Stellplätze, der Wirtschaftsweg im Norden sowie alle Wege innerhalb von privaten oder öffentlichen Grünflächen sind unter Verwendung offenerporiger Beläge (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflastersteine) versickerungsfähig anzulegen, soweit wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.

### **A10.4 Reduktion von Lichtemissionen**

Zur Reduktion von Lichtemissionen ist die Außenbeleuchtung innerhalb der Sondergebietsflächen auf das für die Sicherheit notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Es sind insektenschonende LED-Leuchten oder Lampen gleicher

Funktionserfüllung mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zu verwenden. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist zielgerichtet nach unten auszurichten. Die Masthöhe beträgt maximal 4 m und darf sich nicht im Kronenbereich von Bäumen befinden.

### **A10.5 Einfriedungen**

Umfriedungszäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zu errichten. Ab einer Zaunhöhe von 1,2 m sind die Zäune mittels Kletterpflanzen zu begrünen, bzw. mit einer geschnittenen oder freiwachsenden Hecke (Arten s. Pflanzliste 2 im Anhang) zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzugrünen. Zäune dürfen eine maximale Höhe von 2 m nicht überschreiten.

### **A10.6 Entwicklung von Wiesen**

Die FNL 1 und FNL 2 Flächen sind als Fettwiesen auszubilden. Nach der Saattbettvorbereitung durch mehrmaliges Eggen zur Unkrautbekämpfung, erfolgt die Ansaat vorzugsweise mittels Druschgut- oder Mähgutübertragung von Mähwiesen oder artenreichen Fettwiesen aus dem Ursprungsgebiet 17 (Südliches Alpenvorland), vorzugsweise aus der näheren Umgebung. Geeignete Spenderflächen sind im Rahmen der Umsetzung mit der Unteren Naturschutzbehörde Sigmaringen abzustimmen. Alternativ ist eine Ansaat mittels Regiosaatgut aus dem Produktionsraum 8 (Alpen und Alpenvorland) möglich.

Die Wiesenfläche ist zwei- bis dreischürig zu mähen. Der erste Schnitt erfolgt zur Hauptblüte der bestandsbildenden Gräser (i.d.R. Ende Mai bis Anfang Juni, je nach Witterung), der zweite Schnitt frühestens 8 Wochen später. Je nach Aufwuchs ist im Herbst ein dritter Schnitt möglich. Das Mähgut ist bei allen Schnitten abzufahren. Eine Düngung ist nicht zulässig.

### **A10.7 Artenschutzrechtliche Maßnahme zur Kulissenwirkung (FNL3)**

Die bei der Errichtung von Stellplatzanlagen erforderlichen Photovoltaikanlagen sind im Süden des SO2 zu errichten. Nördlich der im zeichnerischen Teil eingezeichneten Begrenzungslinie sind entsprechende Anlagen nicht zulässig.

### **A10.8 Seezugänge am Ufer des SO4 (Vereinsnutzung)**

Befestigte Seezugänge (Stege, Stufen etc.) sind im direkten Uferbereich auf maximal 20 % der Uferlänge im SO2 zulässig. Dies entspricht einer Gesamtlänge von bis zu 22 m.

### **A10.9 Entwicklung eines Schilfgürtels (FNL 4)**

Am Nordufer der öffentlichen Grünfläche östlich des SO4 im Bereich der FNL 4 Fläche ist auf der gesamten Länge (ca. 140 m) ein mind. 3 m breiter Schilfgürtel zu entwickeln. Hierfür müssen ggf. Abflachungen des Ufers vorgenommen werden, damit geeignete Standorte entstehen. Die Schilfvegetation sollte sich dann selbständig etablieren.

## **A11 Mit Gehrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragene Fläche Gehrecht **GR/FR** ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die eingetragene Fläche Fahrrecht **FR2** ist mit einem Fahrrecht zugunsten der der Anlieger zu belasten.

## **A12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **A12.1 Pflanzbindung**

Die unbebauten Flächen der Sondergebiete, die nicht zur Erschließung und für eine andere zulässige Nutzung (Stellplätze) erforderlich sind, sind durch eine extensive, naturnahe und an die standörtlichen Gegebenheiten angepasste gärtnerische Nutzung zu pflegen und zu gestalten.

Eingriffe in bestehende Gehölzbestände sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Die vorhandenen Sträucher und Bäume sind bei Abgang durch Neupflanzung mit standortgerechten heimischen Arten zu ersetzen. Strauchpflanzungen können in Hecken oder Gruppen erfolgen.

#### **Erhaltung prägender Einzelbäume**

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Ablagerungen, Abgrabungen oder Befahren innerhalb des Wurzelbereichs sind zu vermeiden. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen. Armdickes Totholz ist, solange die Statik und Verkehrssicherheit dies erlauben, am Baum zu belassen. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen.

#### **Teilweiser Erhalt der Biotope am Badeufer (SO1 Badewiese)**

Entlang der Uferlinie des SO1 im Bereich der pb-Fläche sind auf einer Länge von mind. 50 % (also mind. 125 m) die vorhandenen Biotopstrukturen mit Schilf und Ufergehölzen zu erhalten und in ihrer Vegetationsstruktur zu pflegen. Auf den anderen 50 % sind direkte Zugänge zum See (Sand / Kies, Treppen, Stufen o.ä.) zulässig.

### **A12.2 Pflanzzwang**

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur



Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

### **Dachbegrünung**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 7° Neigung sind auf mindestens 50 % der Gebäudegrundfläche mind. extensiv und dauerhaft zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 12 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen.

Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

### **Pflanzung von Hecken entlang des Radweges (pz )**

Entlang der Landesstraße und dem geplanten Radweg ist in dem mit pz1 gekennzeichneten Bereich auf der gesamten Länge (ca. 215 m) eine 2-3-reihige Hecke dauerhaft zu entwickeln. Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m, zwischen den Reihen 2,0 m, versetzte Pflanzung bei mehreren Reihen. Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Größe von 100-150 cm. Die bereits vorhandene Gehölzsukzession kann in die Hecke integriert werden.

Es sind die Arten der Pflanzliste 2 im Anhang zu verwenden und verschiedene Arten gemischt zu setzen.

Dauerhafter Erhalt und Pflege der Pflanzungen. Die Hecken sind als freiwachsende Hecken zu entwickeln, die eine Höhe von mind. 2 m erreichen. Es darf kein jährlicher Schnitt erfolgen, zulässig ist ein Auf-den-Stock setzen ca. alle 10 Jahre. Bei Abgang sind Ersatzgehölze in gleicher Qualität zu pflanzen. Es sind keine Zufahrten durch die Hecken zulässig.

### **Pflanzung von Solitärsträuchern (FNL1)**

Im Bereich der FNL1 Fläche sind drei Gruppen von je 3-4 Großsträuchern zu pflanzen. Zwischen den Strauchgruppen sind Lücken von mind. 20 m Breite vorzusehen. Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Größe von 100-150 cm. Es sind die Arten der Pflanzliste 2 im Anhang zu verwenden und verschiedene Arten zu setzen. Eine durchgehende Strauchbepflanzung ist nicht zulässig. Die Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

### **Pflanzung von Einzelbäumen auf Grünflächen (FNL 2)**

Im Bereich der FNL2 Fläche sind insgesamt 18 Laubbäume in Gruppen (Lage gem. Planzeichnung) zu pflanzen. Der genaue Standort ist in der Örtlichkeit zu bestimmen und kann bis zu 3 m von der Planzeichnung abweichen. Arten gem. Pflanzliste 1 im Anhang. Der Stammumfang bei der Pflanzung beträgt mind. 14-16 cm. Pflanzqualität mind. 3xv mB. Die Befestigung erfolgt mittels Zweipflock, Verbiss-, Wühlmaus-, bzw. Biberschutz ist anzubringen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

### Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sondergebietsflächen

Zur Durchgrünung der Sondergebietsflächen sind insgesamt mind. 20 Laubbäume zu pflanzen (Arten gem. Pflanzliste 1 im Anhang). Die Anzahlen pro SO-Fläche sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Erhaltene Bestandsbäume werden anerkannt.

Teilbaugebiet	Fläche	Bäume / m <sup>2</sup>	Anzahl Bäume im Teilgebiet
SO 1 Badewiese	12.420	1/2.000	7
SO2 Wohnmobil- und PKW-Stellplatz	30.755	-	0
SO 3 Gastronomie	8.830	1/2.000	5
SO 4 Vereinsnutzung	11.890	1/2.000	6
SO 5 Wochenendhaus	1.250	1/2.000	1
			Summer: 19

Der Stammumfang bei der Pflanzung beträgt mind. 14-16 cm. Pflanzqualität mind. 3xv mB. Die Befestigung erfolgt mittels Zweipflock, Verbiss-, Wühlmaus-, bzw. Biberschutz ist anzubringen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

## **B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **B1 Gesetzlich geschützte Biotope**

Die gesetzlich geschützten Biotope sind im zeichnerischem Teil eingetragen. Gemäß § 30 und § 33 NatSchG sind diese dauerhaft zu erhalten, entsprechend ihren Vegetationsstrukturen zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Hierzu zählt das Unterbinden von Badeplätzen in den ausgewiesenen Grünflächen.

### **B2 Vermeidung von Lichtemissionen in geschützten Biotopen**

Gemäß Naturschutzgesetz sind Beleuchtungen von geschützten Biotopen und Wasserflächen zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für Beleuchtungen, die sich in Ufernähe befinden, da hier viele geschützte Biotope liegen. Gemäß § 21 Abs. 1 NatSchG müssen die für die Sicherheit von Menschen zwingend erforderliche Beleuchtungen, die in gesetzlich geschützte Biotope hineinstrahlen, von der zuständigen Naturschutzbehörde genehmigt werden. Die Beleuchtung baulicher Anlagen ist vom 1. April bis zum 30. September ganztägig und vom 1. Oktober bis zum 31. März zwischen 22 und 6 Uhr verboten, sofern dies nicht für die öffentliche Sicherheit oder die Betriebssicherheit notwendig ist (vgl. § 21 Abs. 2 NatSchG).

# C HINWEISE

## C1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

## C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Zur Sicherung der nicht wiederherstellbaren Ressource Oberboden und dem weitgehenden Erhalt der Bodenfunktionen ist ein fachgerechter Abtrag und Wiederverwendung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung vorzusehen. Der Oberboden ist in Mieten von höchstens zwei Meter Höhe zu lagern, bei voraussichtlicher Lagerung von mehr als zwei Monaten ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen.

## C3 Grundwasserschutz

Während der Bauzeit sind Eingriffe in das Grundwasser weitestgehend zu vermeiden. Bauzeitliche Grundwasserabsenkungen und bauzeitliche oder dauerhafte Eingriffe in den Grundwasserschwankungsbereich sind mit dem

Wasserrechtsamt des Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.

## **C4 Schutz des Oberflächenwassers**

Zum Schutz der Stillgewässer im Plangebiet sind bauliche Eingriffe in die Gewässer und ihre Uferzonen zu vermeiden. Es gilt die Rechtsverordnung der Gemeinde (vgl. § 29 Abs. 1 Nr. 2 WG BW). Gesetzlich geschützte Biotope im Uferbereich werden durch Pflanzbindung geschützt.

## **C5 Tier- und Pflanzenschutz**

- Neben den Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG (s.o.) sind zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen die Regelungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten.
- Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen sowie Gestrüpp ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann in Absprache mit dem Landratsamt von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass keine Gelege von den Arbeiten betroffen sind (§ 44 BNatSchG).
- Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren, wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden.
- Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sowie über-Eck-Verglasungen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. unterteilte oder strukturierte Fenster, geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach oder vergleichbaren Empfehlungen des aktuellen Standes der Technik zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).
- Die unversiegelten Grundstücksflächen sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine nicht notwendige Versiegelung dar und ist unzulässig (§21a NatSchGBW).

## **C6 Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird hingewiesen.

## **C7 Abfallverwertungskonzept/ Bodenschutzkonzept**

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine der bestgeeignetsten Maßnahmen und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. §3 LKreiWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

## **C8 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall**

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt werden.

## **C9 Monitoring**

Die Ausführung der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und ggf. Kompensationsmaßnahmen und möglicherweise auftretende, unvorhergesehene Umweltauswirkungen werden von der Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Umsetzung der Bebauung und erneut nach 3 und 5 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

- Die Überprüfungen sind in Wort und Bild zu protokollieren.
- Falls unvorhergesehene Umweltauswirkungen auftreten, ist von der zuständigen Stelle der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.
- Nach § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die zuständigen Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

## D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	.....
Beschluss zur Veröffentlichung im Internet des Planentwurfes durch den Ge- meinderat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Veröffentlichung im Internet des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung / Veröffentlichung im Internet § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	.....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung). Ostrach, den	.....
<b>Lena Burth</b> Bürgermeisterin	
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

# E ANHANG

## Pflanzlisten

### Pflanzliste 1: Sträucher für Heckenpflanzungen und Solitärsträucher

<i>Wissenschaftlicher Name</i>	<i>Deutscher Name</i>	<i>Bereich</i>	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	M8	M9
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	M6	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	M6	M8
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	M8	M9
<i>Crataegus laevigata u. monogyna</i>	Weißdorn		M9
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	M8	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	M6	M8
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	M8	
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	M8	M9
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	M8	M9
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	M8	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	M8	M9
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	M8	M9
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	M8	M9

### Pflanzliste 2: Einzelbäume

<i>Wissenschaftlicher Name</i>	<i>Deutscher Name</i>
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

#### Obstbäume (regionaltyp. Sorten)

Hochstamm mind. 12-14 cm oB

<i>Malus domestica</i>	Apfel
<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
<i>Pyrus communis</i>	Birne