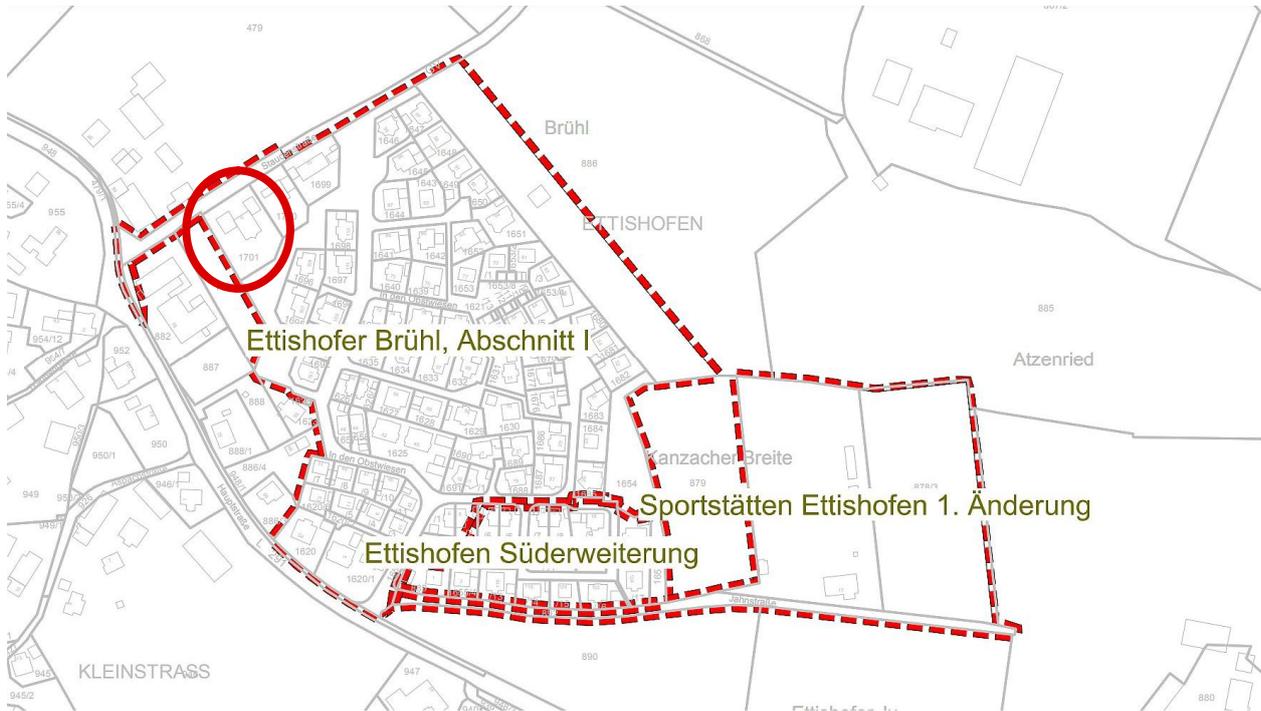


Gemeinde Berg
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
Staudenstraße 6, Flurstück Nr. 1701,
Ettishofen - Brühl



Projekt : Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
örtlichen Bauvorschriften
VEP „Staudenstraße 6, Flurstück Nr. 1701“
Ettishofer – Brühl, Gemeinde Berg
Landkreis Ravensburg

Vorhabenträger : Familie Bojahr
Staudenstraße 6
Berg – Ettishofen

Verfasser : Rochus Hack, Dipl.-Ing. (FH)
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt
Uhlandstr.17, 88285 Bodnegg
Tel. 0 7520 914052 Fax 947246
mail@landschaftsarchitekt-hack.de

Datum: 16.05.2022

INHALTSVERZEICHNIS

A Planungsrechtliche Festsetzungen	3
B Hinweise	4
C Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)	6
D Satzung	7
E Begründung	8

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Gemeindeverwaltung Berg, eingesehen werden. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans , Staudenstrasse 6 - Flurstück Nr. 1701 ' und der örtlichen Bauvorschriften wird im Geltungsbereich der frühere Bebauungsplan ,Bebauungsplan „Ettishofer – Brühl, Abschnitt 1' verdrängt. Gemäß § 12 BauGB wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Berg vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser enthält u.a. Regelungen zum Inhalt und zur Durchführung des Vorhabens zu Ausführungsterminen / Durchführungsfristen sowie zur Kostentragung.

RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022
- 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- 3. Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057, Hinweis : Änderung durch Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet
- 4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- 5. Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Bestandteile der Satzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ,Staudenstraße 5- Flurstück Nr. 1701' vom 27.04.2022

bestehend aus dem Lageplan sowie den planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen

Örtliche Bauvorschriften ,Staudenstraße 5- Flurstück Nr. 1701' vom 27.04.2022

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhabens- und Erschließungsplans Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge des Vorhabens (Grund- und Umrisse, Höhen) und der Freiraumgestaltung sowie der Erschließungs- und Entwässerungskonzeption abbilden.

Vorhaben- und Erschließungsplan vom 04.11.2021 bestehend aus

Lageplan M 1:500 Ingenieurbüro für Vermessungswesen Hebel

Büro Bossert : Plan Ansicht Nord (M 1:100), Plan Ansicht Ost (M 1:100), Plan Ansicht West (M 1:100), Plan Ansicht Süd (M 1:100), jeweils vom 8.11.2021

Beigefügt gem. § 9 Abs. 8 BauGB ist die gemeinsame Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

A Planungsrechtliche Festsetzungen

(mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage). Die textlichen Festsetzungen ergänzen die zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12(3) BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
 - 1.1 Ein Gebietstyp nach §§ 2-11 BauNVO wird nicht festgesetzt.
 - 1.2 Zulässig sind Wohngebäude
 - 1.3 Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 BauNVO können zugelassen werden, wenn diese das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
 - 2.1 Grundflächenzahl § 16 und § 19 BauNVO
Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Eintragungen in der Nutzungsschablone im Lageplan. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
 - 2.2 Geschossflächenzahl § 16 und § 20 BauNVO
Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Eintragungen in der Nutzungsschablone im Lageplan.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB
 - 3.1 Die überbaubaren und die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan. Balkone und untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenzen um maximal 1,5 m überschreiten.
 - 3.2 Es ist gemäß Eintragung im Lageplan die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

4. Anzahl Vollgeschosse § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse ist begrenzt gemäß Eintragung im Lageplan

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Garagen sind nur in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig
Stellplätze und deren Zufahrten sowie bauliche Nebenanlagen i.S. von § 14(1) BauNVO, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 und 21 BauGB I
Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

5. Pflanzgebote sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 25a BauGB
An den durch Pflanzgebot festgesetzten Standorten sind standortgerechte heimische Laubbäume der Wuchsklasse II oder Obsthochstämme zu pflanzen. Mindestpflanzqualität der Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang (STU) 16-18 cm oder Obsthochstamm STU 14-16 cm. Wahlweise kann ein Solitärheister 300-350 cm gepflanzt werden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

B Hinweise

2. Bodenschutz

Mit Boden muss fachgerecht (sparsam und schonend) umgegangen werden (siehe §1a und §202 BauGB i.V.m Bodenschutzgesetz BW §§1 und 4 und DIN 18915). Auf den Flyer ‚Bodenschutz beim Bauen‘ www.landkreis-ravensburg.de wird verwiesen. Verunreinigtes Erdmaterial ist entsprechend den Abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen

Bei der Verlegung und dem Rückbau von Kabeln ist auf die Erhaltung der natürlichen Bodenschichten zu achten. Nachhaltige Beeinträchtigungen des Bodengefüges und der Bodenqualität durch Verdichtungen und Vermischungen der Bodenhorizonte sind zu vermeiden. Verdichtungen des Bodens sind in der Regel nur schwer zu beheben, Verschlechterungen der Bodenqualität durch Bodenvermischungen sind dauerhaft.

1. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes

Die Weiternutzung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und / oder oberirdische Versickerung vor Ort. Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Regenwassers auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer.

Anlagen zur Sammlung, Versickerung, Retention und Ableitung des Niederschlagswassers sind entsprechend dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Die Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist zu beachten. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Entwässerungsgesuch im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

Es dürfen keine Handlungen vorgenommen werden, die mit dem Anfall von Abwasser verbunden sind (z.B. Waschen von Fahrzeugen, Biozidanwendung etc). Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser und den Gewässerschutz sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dacheindeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Gewässerschonendere Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.

3. Ergänzende Hinweise

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

4. Abfallbeseitigung und Umgang mit Gefahrenstoffen

Durch einen sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen oder anderen Bauchemikalien (z.B. Farben, Lacke, Verdünnungsmittel) sowie die regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

5. Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Berg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

C Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Staudenstraße 6 - Flurstück Nr. 1701

Hinweis: Verstöße gegen die nach § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Stellplatzverpflichtung) werden gem. § 75 Abs. 2 und 3 LBO als Ordnungswidrigkeit behandelt. Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Gestaltungsvorschriften gemäß § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

1.1. Fassade

Die Aussenwände sind zu verputzen und dezent zu tönen oder als hell geschlämmtes Mauerwerk auszuführen. Des Weiteren sind Holzverkleidete Fassaden oder Fassadenteile zulässig. An Fassaden und Fassadenteilen sind glänzende Oberflächen und grelle Farben unzulässig. Glänzende Materialien sind nur bei Glasflächen sowie zum Zweck der Sonnenenergienutzung zulässig.

1.2 Dächer

a) Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 41°.

Abweichende Dachformen sind zulässig für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen. Flachdächer sind zu begrünen.

b) Dachaufbauten (Gaupen) und Dacheinschnitte sind insgesamt zulässig bis max. 2/3 der zugehörigen Trauflänge.

c) Zur Dachdeckung sind nicht reflektierende und nicht glänzende Materialien zulässig. Zulässige Farben der Dacheindeckung: Rot bis Rotbraun. Davon abweichende Dachdeckungen sind nur zulässig zum Zwecke der Sonnenenergienutzung und bei begrüntem Dächern sowie für untergeordnete Gebäudeteile. Bei Doppelhäusern sind der gleiche Farbton und das gleiche Material zu verwenden.

2. Garagen und Stellplätze § 74 (2) 2 LBO

2.1 Im Plangebiet sind für jede Wohneinheit 2 Stellplätze herzustellen.

D Satzung

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022, § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden, hat der Gemeinderat der Gemeinde Berg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP "Staudenstraße 6 – Flurstück Nr. 1701" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Staudenstraße 6 – Flurstück Nr. 1701" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 16.5.2022.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Staudenstraße 6 – Flurstück Nr. 1701" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 16.5.2022 der zugleich auch den Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 16.5.2022 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu Dachformen, zur Dachneigung, zu Dachaufbauten und zu Materialien auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 5 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Staudenstraße 6 – Flurstück Nr. 1701" der Gemeinde Berg und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Berg den

Bürgermeister Hugger
Gemeinde Berg

2. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

2.1. Plangebiet

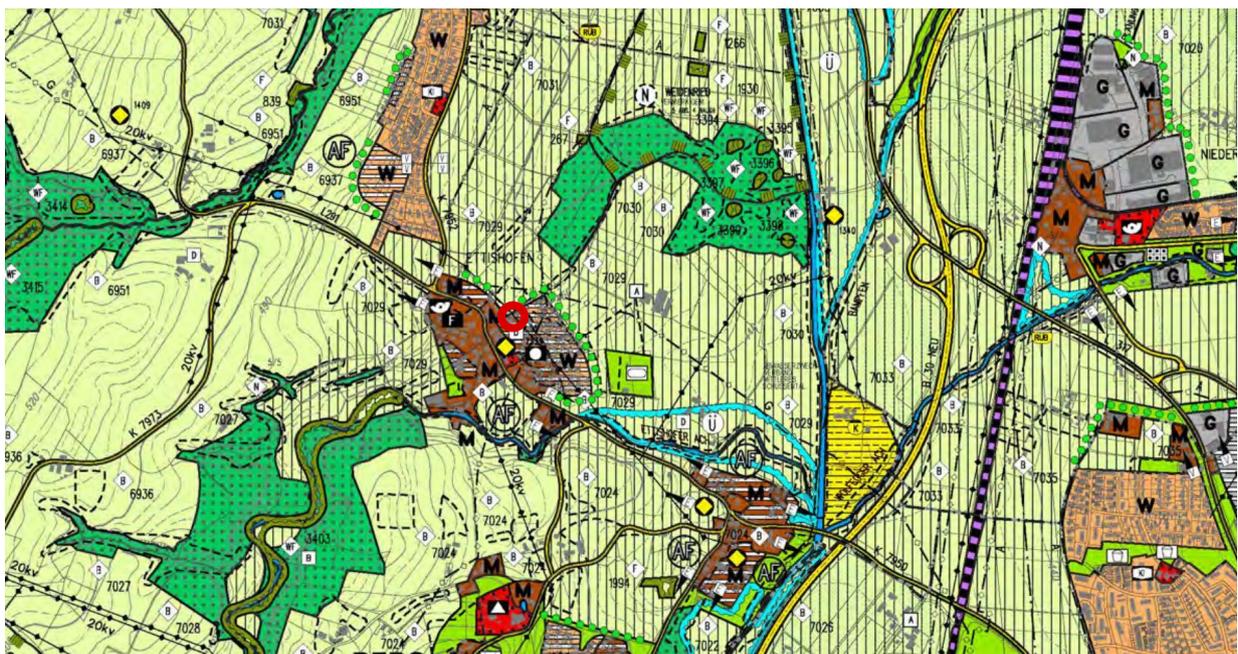
Die Planänderung umfasst das Flurstück Nr. 1701 auf Gemarkung Berg. Es liegt am Nordwestrand des Bebauungsplanes „Ettishofen Brühl“ in ebener Lage an der Staudenstrasse, die als Gemeindeverbindungsstraße zur Kanzachmühle führt. Topographisch liegt das Gelände auf 452 m üNN.



Ausschnitt aus der TOP-Karte

2.2. Übergeordnete Planung

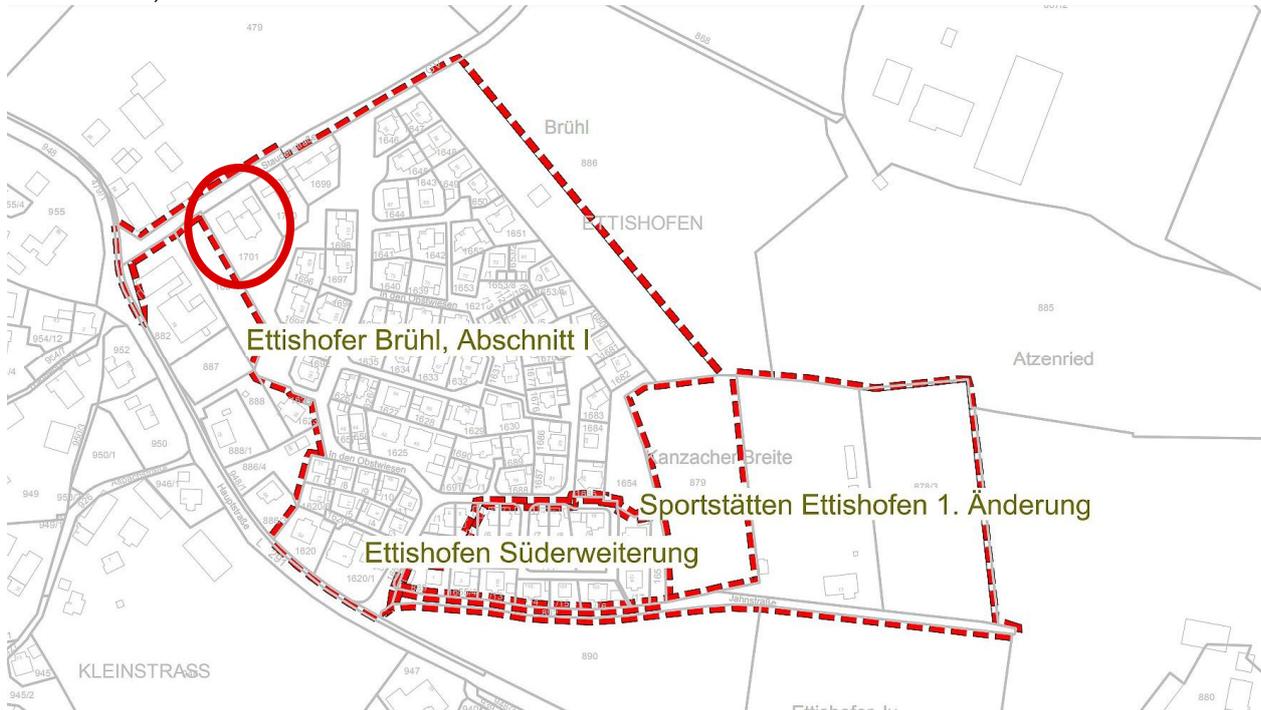
Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Mittleres Schussental stellt das Plangebiet als Mischbaufläche dar. Von der Planung sind keine Schutzgebiete betroffen. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung ist nicht erforderlich. Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den relevanten Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP 2002) sowie des Regionalplans Bodensee- Oberschwaben (1996). Von der Planung sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan GVV Mittleres Schussental

2.3. Gliederung des Geltungsbereiches

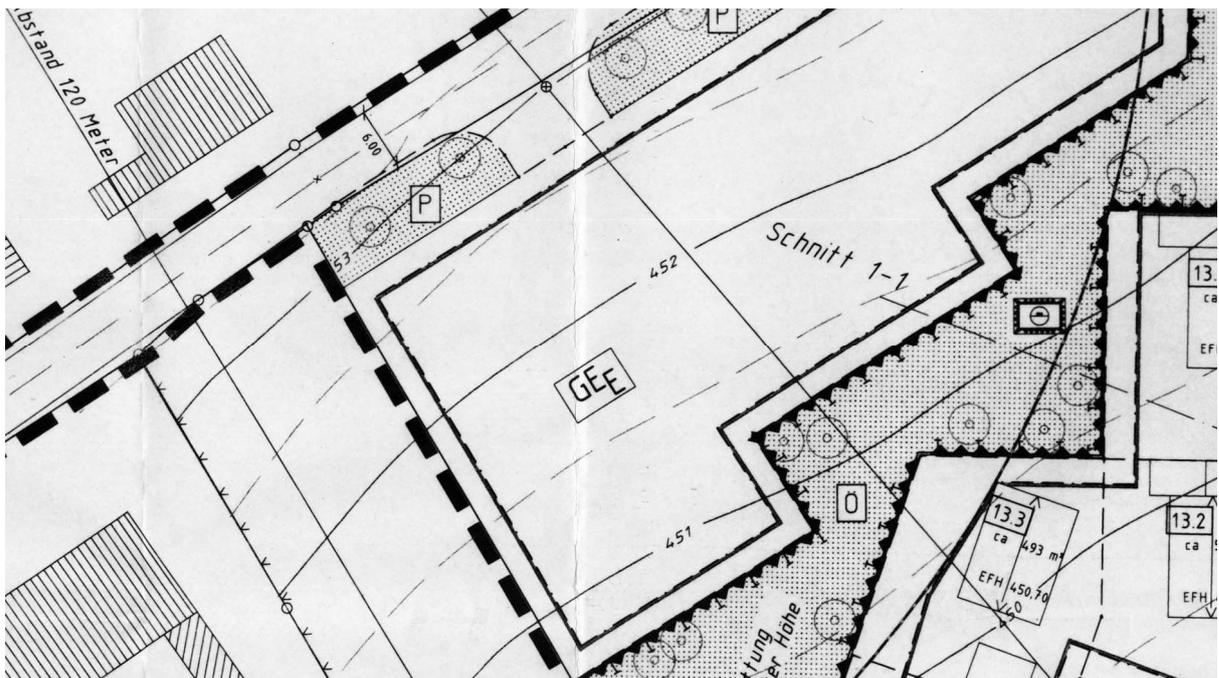
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 6,0696 ha. Die Änderung betrifft das Flurstück Nr. 1701 mit einer Fläche von 1693 m². Die Erschließung erfolgt wie bisher. Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ettishofer Brühl, Abschnitt I“.



Bebauungspläne Ettishofen mit markiertem Änderungsbereich Flurstück Nr.: 1701

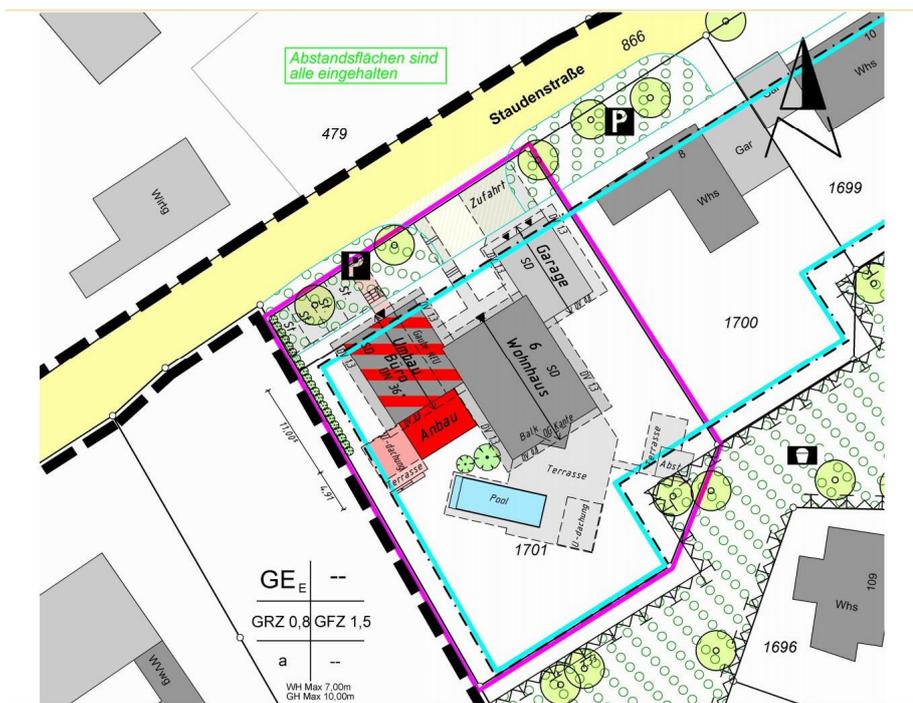
2.4. Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan Ettishofen Brühl, Abschnitt I

Die Fläche ist im Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet mit der maximalen Grundflächenzahl 0,4 und der Geschossflächenzahl 0,8 festgesetzt. Die zu erwartenden Emissionen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb nördlich der Staudenstraße verlangten nach Maßgabe des Landwirtschaftsamtes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Festlegung eines eingeschränkten Gewerbegebietes



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Ettishofer Brühl, Abschnitt I“ mit Festsetzung GEE auf Flurstück Nr. 1701

- 2.5. **Änderungen des Bebauungsplanes im Jahr 1998 / Planungshistorie**
 Der ursprüngliche Bebauungsplan vom 13.11.1996 wurde durch die 1. Änderung im Jahr 1998 in einem größeren Umfang geändert. Die Nachfrage nach Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet war sehr hoch, die Nachfrage nach Flächen im Mischgebiet bzw. im eingeschränkten Gewerbegebiet war sehr gering. Neben anderen Änderungen wurde das eingeschränkte Gewerbegebiet im Nordwesten des Bebauungsplanes zugunsten eines neu festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (neu WA 13) deutlich reduziert. In der geänderten Fassung wurde aufgrund der bestehenden Landwirtschaft zur Hofstelle Hauptstraße 84 für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ein Abstand von 120 m zugrunde gelegt.
- 2.6. **Veränderungen im Bestand der umgebenden Landwirtschaft**
 An der Hofstelle Hauptstraße 84 wurde zwischenzeitlich die Tierhaltung aufgegeben. Da die Stalleinrichtung in sämtlichen Stallungen beseitigt wurde besteht für die Tierhaltung kein Bestandschutz mehr. Als Emissionsquellen sind lediglich die Fahriloanlage und das Festmistlager vorhanden und zu berücksichtigen.
 In der Stellungnahme der Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH vom 26. April 2022 erfolgte die Prüfung der Geruchssituation für das Flurstück Nr. 1701, Staudenstraße 6. Dabei wurde festgestellt, dass der Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete (10 %) gemäß Anhang 7 der TA Luft (2021) eingehalten wird."
- 2.7. **Sonstige Veränderungen im bestehenden Bebauungsplan**
 Im eingeschränkten Gewerbegebiet wurde im Rahmen der Einteilung und Verkauf der Grundstücke der öffentliche Grünstreifen, der nach § 9 (1) 15 und 20 BauGB festgesetzt war angepasst. Im Bereich des Flurstückes Nr. 1701 wurde die ursprünglich rechteckige Südostecke abgeschrägt, die Südgrenze dafür flächengleich nach Norden verschoben.
 An der Staudenstraße wurde im Rahmen der Einteilung und Verkauf der Grundstücke Flurstück Nr. 1700 und Nr. 1701 ein Streifen mit 1,75 m Breite den Straßengrundstück Nr. 866 zugeschlagen um hier die Straße ausbauen zu können zum Beispiel durch die Anlage eines Gehweges.
 Im Baugesuch aus dem Jahre 2021 wurde im Bereich der privaten Grünfläche an der Nordwestecke des Grundstückes die für den Betrieb des Büros notwendigen Stellplätze für Mitarbeiter genehmigt.



Lageplan zum genehmigten Baugesuch Umbau eines Büro aus dem Jahr 2021 mit hinterlegtem Bebauungsplan

3. Festsetzungen im geänderten Bebauungsplan

3.1. Wohnnutzung

Die Fläche soll im geänderten im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden so dass das Bürogebäude entsprechend dem Lageplan zu einem weiteren Wohnhaus umgebaut werden.

3.2. Art der baulichen Nutzung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird auf die Festsetzung eines konkreten Baugebietstyps nach Baunutzungsverordnung verzichtet. Die zulässige Nutzung wird im Bebauungsplan lediglich umrissen und im Durchführungsvertrag genau bestimmt. Es sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. In der vorliegenden Planung sind ausschließlich Wohngebäude und keine gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Die zulässige Art der Nutzung wird im Bebauungsplan in der Weise bestimmt, dass bei künftigen Nutzungsänderungen definierte Nutzungen in Anlehnung an Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO) ohne Änderung des Bebauungsplans zugelassen werden können. Dies sind neben Wohngebäuden auch gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Kriterien für die Gebietsverträglichkeit und Zulässigkeit von Nicht- Wohnnutzungen sind insbesondere ein geringer Störgrad (Frequentierung, Verkehrsbelastung, Emissionen, Einhaltung der Nacht- und Ruhezeiten etc.) sowie der Raum- und Stellplatzbedarf. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Die freiberufliche, wohnartige Nutzung von Wohnräumen bleibt unberührt. Durch den Wegfall der zwingenden Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbebetrieben bleibt die künftige Entwicklung im Vergleich zum ehemals festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiets flexibel.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl. Diese Nutzungsziffern bleiben ebenso unverändert wie die maximale Zahl von 2 Vollgeschossen. Die GRZ wird auf 0,4 die GFZ auf 0,8 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind inzwischen nach §19 Abs.4 BauNVO (2017) die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und andere Nebenanlagen mitzurechnen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind jedoch auch außerhalb dieser Baugrenzen zulässig. Die Festsetzung ermöglicht eine wirtschaftliche Ausnutzung der beanspruchten Bodenfläche. Eine ähnliche Ausnutzung wird innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Ettishofen – Brühl im Wohngebiet erreicht. Die Festsetzungen ermöglichen kompakte, dichte und günstig orientierte Bauformen mit der Möglichkeit energieeffizienter Bauweisen. Durch die maßvolle Verdichtung wird auch einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Bei allen Wohnungen sind die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet.

3.4. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt wie bisher von der Staudenstraße her über die Flurstücke 866 (öffentliche Verkehrsfläche im Eigentum der Gemeinde). Die Erschließung bleibt unverändert. Zur Sicherstellung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird an der Garage, die den Mindestabstandes von 3 m zum Straßenrand der Staudenstraße unterschreitet, eine Überwachungskamera installiert, deren Betrieb gekoppelt wird mit der Ein- Ausfahrt in die Garage

3.5. Garagen und Stellplätze

Im Vorhaben und Erschließungsplan werden für die beiden Wohngebäude neben den beiden Garagen jeweils weitere 2 Stellplätze nachgewiesen. Der Stellplatzbedarf wird auf dem Baugrundstück ausreichend gedeckt.

- 3.6. Verkehrslärm / Immissionen
Durch die geringe Verkehrsbelastung an der Staudenstraße liegt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans außerhalb relevanter Lärmbelastungen. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind nicht erforderlich. Anderweitige gewerbliche Lärmquellen sind ebenfalls nicht relevant
- 3.7. Ver- und Entsorgung
Das Plangebiet ist aufgrund der vorangegangenen Wohnnutzung bereits an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und auch mit sonstigen Versorgungsleitungen erschlossen. Das anfallende Schmutzwasser und das anfallende Regenwasser wird jeweils getrennt über eine Grundleitung mit Kontrollschacht an die bestehende öffentliche Entwässerungsleitung angeschlossen. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage zugeführt. Das Regenwasser wird in einem öffentlichen zentralen Rückhalte- und Versickerungsbecken für das gesamte Baugebiet Ettishofen - Brühl aufgefangen.
Die erforderlichen Versorgungsleitungen für elektrische Energie, Telekommunikation, Gas und Kabelanschluss sind vorhanden und genügen für die geplante Nutzung. Die Funktionalität der Müllentsorgung ist sichergestellt. Durch die geringe Verkehrsbelastung an der Staudenstraße liegt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans außerhalb relevanter Lärmbelastungen. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind nicht erforderlich. Anderweitige gewerbliche Lärmquellen sind ebenfalls nicht relevant
- 3.8. Freiflächengestaltung
Die Zahl der Baumpflanzgebote werden aus dem bestehenden Bebauungsplan Ettishofen-Brühl übernommen und der Standort wurde an den Bestand angepasst.
Mit kleinkronigen Bäumen der Wuchsklasse II und Obstbäumen werden die nachbarlichen Grenzabstände eingehalten. Die Bäume entwickeln sich als punktuelle Ersatzlebensräume innerhalb der Siedlungsflächen insbesondere für Vögel und Insekten und stellen eine Verbindung zu den größeren nördlich gelegenen Grünflächen am Stadtrand her
- 3.9. Bodenordnung / Kosten der städtebaulichen Maßnahme
Das überplante Grundstück steht für die Umsetzung des Vorhabens zur Verfügung.
Die Planungskosten sowie die Kosten der Erschließung werden durch den Vorhabenträger getragen. Näheres regelt der Durchführungsvertrag

4. Darstellung der Umweltbelange bezogen auf die Schutzgüter

Die Auswirkungen der Planung auf die in § 1(6)7 BauGB genannten Schutzgüter werden unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen wie folgt eingeschätzt:

4.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Gartengrundstück im Süden wurde bisher als parkartige Gartenanlage genutzt. Die Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind weitgehend mit immergrünen mit Ziersträuchern eingepflanzt, die regelmäßig geschnitten werden. Es handelt sich um eine wenig naturnahe Fläche mit geringerem Biotopwert und ohne höherwertige Habitatstrukturen. Eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung der Fläche selbst oder bezüglich der Biotopvernetzung ist nicht gegeben.

Artenschutzrechtliche Bewertung

Artenschutzrechtliche Vorschriften sind europarechtlich und im nationalen Naturschutzrecht mit dem Ziel verankert, einen günstigen Erhaltungszustand der Pflanzen und Tierpopulationen langfristig zu bewahren und ihre Lebensstätten zu erhalten. In § 39 und 44 BNatSchG (allgemeiner und besonderer Artenschutz) sind entsprechende Zugriffs- und Tötungsverbote formuliert. Sie gelten als allgemeines Recht nicht nur für den Abriss und die Baufeldfreimachung im Vorfeld der Baurealisierung sondern auch bei späteren u.U. genehmigungsfreien Sanierungsarbeiten. Der Schutz bezieht sich auf wildlebende Pflanzen und Tiere, einschließlich aller europäischen Vogelarten und auf europäisch geschützte Arten sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten. Geschützt sind auch solche Lebensstätten, die sich außen an Häusern (z.B. Vogelneester) oder in nicht bewohnten bzw. gering genutzten Innenräumen befinden (z.B. Fledermausquartiere in Dachstühlen). Aufgrund der Spalten und Ritzen erscheint das Garagengebäude grundsätzlich als Fledermausquartier geeignet. Da alle in Europa wildlebenden Vogelarten unter die Regelung des § 44 BNatSchG fallen, ist damit zu rechnen, dass zumindest weitverbreitete Arten vom Vorhaben betroffen sind.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen wurden die Artengruppen Vögel und Fledermäuse als potentiell vorkommend eingestuft. Besondere Habitate wie Höhlenbäume sind aber nicht vorhanden. Geschützte und gefährdete Pflanzenarten kommen nicht vor. Da keine Veränderungen im Gartengrundstück geplant ist, bleibt der derzeitige Status Quo vollständig erhalten. In und an den Gebäuden wurden keine Fledermäuse festgestellt. Die Nebengebäude sind für freihängende Fledermausarten nicht geeignet. Ein Fortpflanzungsquartier von spaltenbewohnenden Fledermausarten kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Das Plangebiet stellt kein essentielles Jagdhabitat dar. Überwinternde Arten können auf Grund der fehlenden Quartiermöglichkeiten ausgeschlossen werden.

An den Gebäuden wurden keine Spuren (Nester, Gewölle, Federn) von Vögeln gefunden. Im Umfeld befinden sich zahlreiche Gehölze und Strukturen, die für siedlungstypische Vogelarten geeignet sind. Durch die Überplanung kann eine maßgebliche Beeinträchtigung für die Vogelwelt ausgeschlossen werden.

Sonstige planungsrelevante Tierarten (z.B. Amphibien, Reptilien) können infolge der fehlenden Habitatstrukturen und der derzeitigen Nutzung im Plangebiet insgesamt ausgeschlossen werden.

Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (siehe Hinweis Nr. 5) kann das Töten von Vögeln und die Zerstörung von Nestern sowie anderer Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden.

Durch die Planung kommt es nach bestehendem Kenntnisstand nicht zu artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen gemäß § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz). Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Die Planung kann artenschutzkonform umgesetzt werden. Auf die Erstellung eines vollständigen Arteninventars und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bebauungsplans wird verzichtet.

4.2. Schutzgut Boden

Der Boden im Plangebiet ist weitgehend überbaut oder in seiner Bodenschichtung verändert. Die natürlichen Bodeneigenschaften lassen sich wie folgt beschreiben:

Die mittel- bis tiefgründigen skeletthaltigen Lehmböden (Parabraunerden) im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen sind durchlässig und gut nutzbar. Der Untergrund wird durch feinerdehaltige Lockergesteine aus Geschiebemergel und Beckensedimenten aufgebaut. Die Überdeckung der Grundwasserleiter (sandige Lehmböden) bietet ein mittleres Schutzpotential. Die Böden besitzen eine mittlere bis hohe Funktionserfüllung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe. Im Bereich des Plangebiets sind die Bodenfunktionen aufgrund der anthropogenen Überprägung (Versiegelung, Verdichtung, Umlagerung etc.) erheblich eingeschränkt. Der Boden im Plangebiet besitzt keine besondere bodenkundliche Bedeutung, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor.

Durch die Planung wird keine weitere nennenswerte Bodenversiegelung (bzw. Teilversiegelung) durch Gebäude und Nebenanlagen vorgenommen. Durch die Planung wird gegenüber der bisherigen Nutzung daher kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden begründet. Der Eingriff ist nicht ausgleichspflichtig.

4.3. Schutzgut Wasser

Im Bereich des Grundstückes ist kein natürliches Oberflächengewässer vorhanden. Im Rahmen der vorgesehenen Planung können Eingriffe in das Grundwasser ausgeschlossen werden. Die Umsetzung des Bebauungsplans verursacht keine relevante Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushalts.

4.4. Schutzgut Klima und Luft

Die lokalklimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage im dörflichen Siedlungsgebiet. Geringfügige klimatische Vorbelastungen bestehen aufgrund der vorhandenen dörflichen Bebauung (Verminderung der Luftbewegung, der Luftfeuchtigkeit sowie erhöhte Wärmespeicherung und Oberflächenabfluss). Eine klimatische Entlastung ist durch den Luftaustausch mit den umgebenden Grünflächen gegeben. Die Hauptwindrichtung ist Südwest und Nordost. Hinsichtlich der Kaltluftproduktion und der lufthygienischen Ausgleichsfunktion kann dem Plangebiet eine geringe Bedeutung beigemessen werden. Es grenzen keine klimatisch besonders belasteten Gebiete an. Die klimatischen Funktionen werden durch die Planung nicht gemindert. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse oder erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Klima sind nicht zu erwarten.

4.5. Landschafts- bzw. Ortsbild / Erholungseignung / Mensch / Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlungsfläche von Ettishofen und grenzt nicht direkt an die offene Landschaft. Im näheren Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler.

Durch die Planung wird die bestehende Bebauung nur unwesentlich verändert. Die geringe bauliche Veränderung fügt sich in ihrer Struktur in die umgebende Bebauung ein und ergänzt diese durch Gebäude in zeitgemäßer Architektur.

Das Plangebiet war bisher nicht als Erholungsfläche allgemein nutzbar. Im Plangebiet ist keine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch Immissionen sowie andere schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorhanden. Die Zunahme von Schadstoffemissionen durch Heizung, Autoverkehr sowie von Lärm- und Lichtemissionen wird aufgrund der geplanten Wohnnutzung als gering eingeschätzt. Erschütterungen, Staub und andere Belästigungen oder Beeinträchtigungen der Anwohner beschränken sich auf die Bauzeit. Durch die Planung werden keine relevanten zusätzlichen Emissionen verursacht.

Die Emissionen des Straßenverkehrs an der Staudenstraße erfordern angesichts der Verkehrsbelastung (<1000 Kfz/Tag, 50 km/h) keine zusätzlichen Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen.

Fazit

Es ist keine besondere Bedeutung der Flächen für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie als Lebensraum für freilebende Tiere und Wildpflanzen anzunehmen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes infolge der Planung ist nicht erkennbar. Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasserhaushalt und Klima/Luft sowie für die Erholung und die Gesundheit des Menschen oder für Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können auch weiterhin gewährleistet werden. Weitere Ausgleichsforderungen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bestehen nicht. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden gemäß § 74(7) erlassen und dienen der Gestaltung der Gebäude, Freiflächen und Einfriedungen und dem gestalterischen Einfügen in die gewachsene Baustruktur. Sie ergeben einen Gestaltungsrahmen und werden nur im erforderlichen Umfang formuliert, um für die individuelle Gestaltung der Bebauung genügend Spielraum zu belassen. Die abgestimmte Detaillierung des Vorhaben- und Erschließungsplans macht keine umfangreichen örtlichen Bauvorschriften erforderlich, da die Gebäude im wesentlichen Umfang vorhanden sind. Besondere Schutzanforderungen (Denkmal- Ensembleschutz) sind nicht gegeben. Die Festsetzungen zu den Örtlichen Bauvorschriften entsprechen den Festsetzungen im Bebauungsplan Ettishofen- Brühl, Abschnitt I

Gestaltung der Gebäude

Im Plangebiet sind grelle Farben oder glänzende Materialien im Bereich der Fassaden- und Dachflächen unzulässig. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft soll damit vermieden werden.

Die Festsetzungen erlauben die Umsetzung der Planung entsprechend den vorliegenden Architektenplänen. Eine negative Fernwirkung bzw. eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist angesichts der bestehenden Bebauung und der bestehenden und vorgesehenen Eingrünung nicht zu erwarten.

Eine ausreichende Begrünung der Gebäude und Freiflächen stellt nicht nur einen Lebensraum für viele Tiere und Pflanzen dar, sondern dient auch der Einbindung der Siedlung in das Orts- und Landschaftsbild. Die Anlegung der nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen sowie eine Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke ist gemäß § 9 (1) LBO obligatorisch. Durch die Regelungen zur Gestaltung der Außenanlagen sollen die wohnungsnahen Freiräume und der Straßenraum aufgewertet werden.

Planungsstatistik

Plangebiet	1700 m ²
- davon Gebäudeflächen (mit Balkonen, Terrassen, Vordächer	430 m ²
- davon Garagen, Stellplätze, Zufahrt, Nebenanlagen	450 m ²
- davon Grünflächen	820 m ²

Anlagen

Plan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 16.5.2022

Stellungnahme der Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH vom 26. April 2022