



# GEMEINDE BERG

im Schussental

## BEBAUUNGSPLAN „ETTISHOFEN - KIRCHWEG“ und Örtliche Bauvorschriften

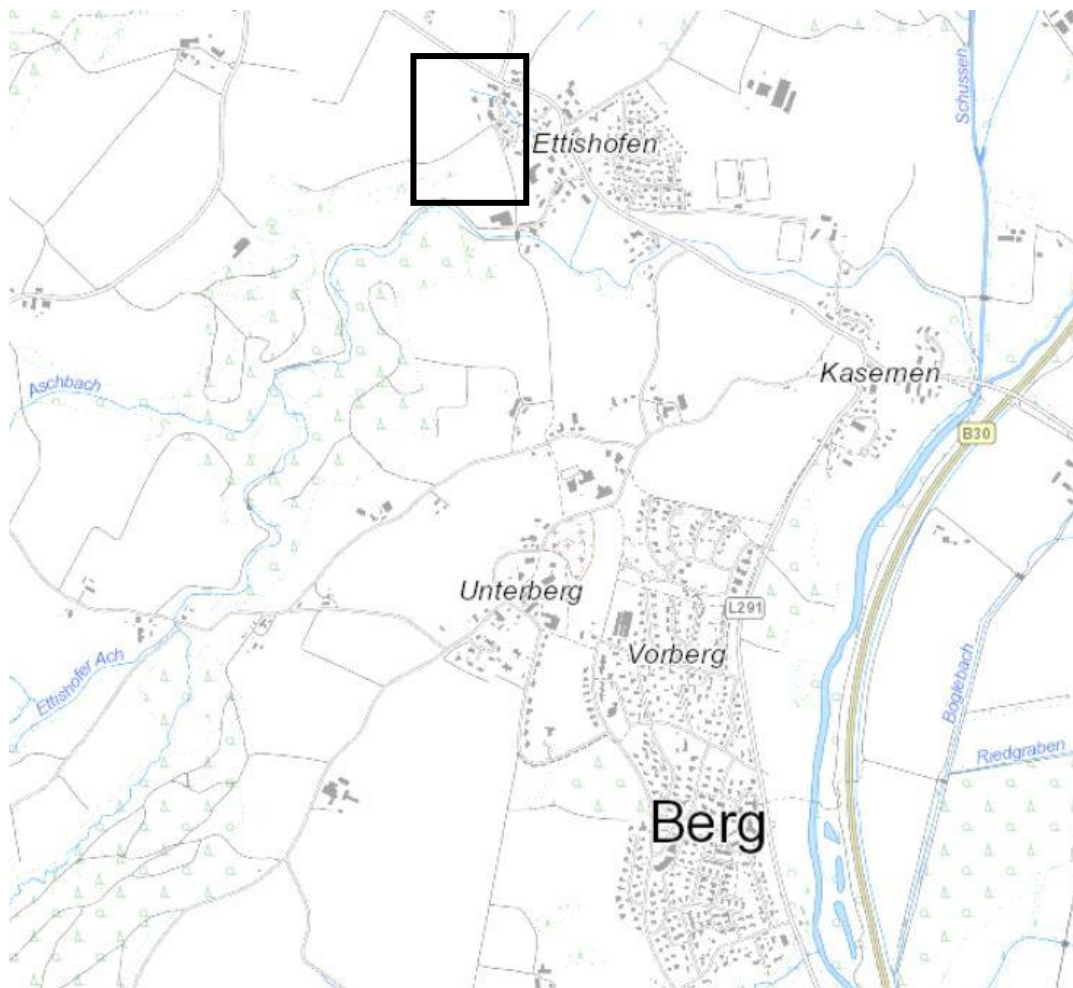
Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen

Örtliche Bauvorschriften

Begründung

Rechtsplan

Fassung 04.11.2024



# GEMEINDE BERG IM SCHUSSENTAL

## Bebauungsplan „Ettishofen - Kirchweg“ und Örtliche Bauvorschriften

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

### B. Örtliche Bauvorschriften

### C. Hinweise

## Begründung

### 1. Planungsgegenstand

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich und aktuelle Nutzungen
- 1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele
- 1.3 Übergeordnete Planungen bestehendes Planungsrecht

### 2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude
- 2.3 Erschließung
- 2.4 Energiekonzept
- 2.5 Grünflächen
- 2.6 Flächenbilanz

### 3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- 3.1 Bestand
- 3.2 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung
- 3.3 Umweltauswirkungen
- 3.4 Immissionsschutz

### 4. Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan „Ettishofen-Kirchweg“ besteht aus dem Lageplan und den planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen. Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt. Zusammen mit dem Bebauungsplan erlässt die Gemeinde Berg im Schussental für das Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO.

---

aufgestellt:

Berg im Schussental, den ##.##.2024

.....  
kienzle vögele blasberg GmbH

.....  
Bürgermeisterin Manuela Hugger

## **Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Art. 2 Gesetz v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. IS. 1802)
- **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023
- **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **gem. § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO**

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO**

###### a) Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

###### b) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

###### c) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

###### d) Elektrotankstellen können ausnahmsweise als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen zugelassen werden.

##### **1.2 Grundflächenzahl §§ 16 und 19 BauNVO**

###### a) Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs.4 BauNVO Satz 2 durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

###### b) Durch die Grundflächen baulicher Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) ist in den Bereichen WA4 und WA5 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einem Höchstwert von 0,8 zulässig.

##### **1.3 Höhe baulicher Anlagen §§ 16 und 18 BauNVO**

###### a) Die Höhe baulicher Anlagen ist begrenzt gemäß Eintragung im Lageplan. Die zulässigen Höchstmaße für die Gebäudehöhe (GH) sind in m ü.NN festgesetzt.

###### b) Der oberste Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches bzw. der Attika.

###### c) Garagen, Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern es sich um ein Gebäude handelt, sind bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig.

#### 1.4 Anzahl der Vollgeschosse § 16 und 20 BauNVO

- a) Die Zahl der Vollgeschosse ist begrenzt gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan.
- b) Im WA2, WA3 und WA5 ist im Rahmen der Höhenbegrenzung zusätzlich ein Dachgeschoss (D) zulässig, wenn dieses i.S.d. § 2 Abs. 6 LBO kein Vollgeschoss ist.

#### 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

##### § 9 Abs.1 Nr. 2+10 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

- a) Die überbaubare und nicht überbaubare Fläche ergibt sich aus der Festsetzung der Baugrenzen im Lageplan (§ 23 Abs.3 BauNVO). Balkone und untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenzen auf einer Gesamtlänge von bis zu 5,00 m um max. 1,50 m Tiefe überschreiten. Dachüberstände bis 30 cm und Terrassen sind auch über das Baufenster hinaus zulässig.
- b) Es ist gem. § 22 Abs. 2 BauNVO in den Bereichen WA1, WA3 und WA4 die offene Bauweise (o) festgesetzt. Es ist gem. § 22 Abs. 4 BauNVO im Bereich WA2 und WA5 die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die jeweils zulässige Bauweise kann den Nutzungsschablonen im Zeichnerischen Teil entnommen werden. Dabei gilt:
  - E: nur Einzelhäuser zulässig
  - D: nur Doppelhäuser zulässig
  - H: nur Hausgruppen zulässig
  - Abweichende Bauweise a1: Abweichend zur offenen Bauweise gilt für Hausgruppen die Errichtung der Gebäude ohne einem seitlichen Grenzabstand nur auf eine Seite hin.
  - Abweichende Bauweise a2: Abweichend zur offenen Bauweise sind Gebäudelängen nicht begrenzt.

#### 3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- a) Offene Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss 0,50 m betragen.
- b) Im Bereich WA2 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gesondert ausgewiesenen Flächen (Ga/Cp) entsprechend den Eintragungen im Planteil zulässig.  
  
In den Bereichen WA1, WA3, WA4 und WA5 sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- c) Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen folgende Abstände eingehalten werden:
  - Vor Garagen im Zufahrtsbereich 5,00 m zur Verkehrsfläche. Die Fläche vor Garagen kann als notwendiger Stellplatz anerkannt werden.
  - Mindestabstand Garagen parallel zur Verkehrsfläche: 0,50 m.
- d) Zwischen Carports (bzw. der entsprechenden Tragkonstruktion (Stützen)) und öffentlichen Verkehrsflächen müssen folgende Abstände eingehalten werden:
  - Vor Carports im Zufahrtsbereich 2,50 m zur Verkehrsfläche.
  - Mindestabstand Carports parallel zur Verkehrsfläche: 0,50 m.
- e) In den Bereichen WA4 und WA5 sind Tiefgaragen und deren Überdachungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
  
Tiefgaragen müssen, sofern nicht überbaut, vollständig mit Erde überdeckt sein; die Deckschicht muss aus einer mindestens 0,50 m mächtigen durchwurzelbaren Bodenschicht bestehen.
- f) Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einem Bruttorauminhalt von insgesamt 40 m<sup>3</sup> zulässig. Nebenanlagen müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten,

ausgenommen sind befestigte Flächen ohne Überdachung wie Wege, Plätze, Terrassen, etc. Ausgeschlossen von der Volumenbegrenzung sind in den Bereichen WA4 und WA5 Anlagen zur Unterbringung von Hausmüll sowie die nach §37LBO notwendigen Fahrradabstellplätze.

#### **4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

- a) Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt als öffentliche Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche, Gehweg).
- b) Die eingetragenen Sichtdreiecke und die Bereiche der Grundstückseinfahrten sind dauerhaft von Sichtbehinderungen freizuhalten. Stellplätze und Bepflanzungen zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe über der Fahrbahn sind nicht zulässig. Hochstämmige Laubbäume (Lichttraumprofil) sind zulässig.

#### **5. Versorgungsleitungen und -anlagen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB

- a) Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- b) Im zeichnerischen Teil sind die mit Leitungsrechten belasteten Flächen festgesetzt. Das Leitungsrecht dient der Ableitung und Durchleitung des Regenwassers und des Schmutzwassers der anliegenden Grundstücke. Bauliche Anlagen (ausgenommen Einfriedungen sind unzulässig).
- c) Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität / Trafo) gemäß Lageplan.

#### **6. Grünflächen sowie Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und Pflanzgebote**

§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15 i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a,b BauGB

##### **6.1 Öffentliche / Private Grünflächen.**

*Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Spielplatz“:*

Auf den beiden als Spielplatz ausgewiesenen Flächen ist die Errichtung baulicher Anlagen, die dieser Zweckbestimmung dienen (z.B. Spielgeräte, Erdmodellierung), zulässig.

Zur Eingrünung sind die Flächen gemäß Planeintrag mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Pflanzstandort ist dabei innerhalb der jeweiligen Grünfläche frei wählbar.

*Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Obstwiese“:*

In den beiden als „Obstwiese“ ausgewiesenen Flächen am „Kirchweg“ sowie am neuen Ortsrand im Südwesten ist jeweils eine kleine Obstwiese zu entwickeln. Hierfür sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei altersbedingten Ausfällen gleichwertig zu ersetzen. Zudem sind auf beiden Grünflächen weitere 6 Obsthochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Bäume sind durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Für die Obstbäume sind Standortabweichungen von max. 3 m gegenüber dem Planeintrag zulässig. Die Fläche unter den Obstbäumen ist durch Einsaat einer autochthonen Saatgutmischung als arten- und blütenreiche Extensivwiese zu entwickeln (siehe Hinweise zur Anlage und Pflege unter M1a).

*Öffentliche Grünflächen zur Retention und Ortsrandeingrünung*

In den im zeichnerischen Teil als „Retention“ festgesetzten Flächen sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen Flächen für die Retention des Niederschlagswassers anzulegen. Diese sind als naturnah gestaltete Mulden bzw. Gräben mit artenreicher Wiesen- und Hochstaudenvegetation zu entwickeln.

Die nicht für den Rückhalt des Niederschlagswasser erforderlichen Flächen im Südwesten sind außerhalb der mit Sträuchern zu bepflanzende Bereiche durch Einsaat einer autochthonen Saatgutmischung als arten- und blütenreiche als Extensivwiesen zu entwickeln (siehe Hinweise unter M1a).

*Private Grünfläche zur Rückhaltung von Hangwasser, private Grünfläche als Hausgarten:*

In dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereich (5 m breiter Streifen entlang der Außengrenze der westlichen Baugrundstücke) ist eine naturnah gestaltete Mulde zur Rückhaltung von Hangwasser anzulegen. Die Mulde ist entsprechend der Planzeichnung abschnittsweise mit Sträuchern der Pflanzliste II (Gehölze für feuchte Standorte) zu bepflanzen und in den nicht bepflanzten Bereichen als Wiesen- und Hochstaudenflur zu entwickeln. Entlang der Westgrenze der privaten Grünfläche als Hausgarten sind Sträucher der Pflanzliste II (Gehölze für mittlere Standorte) zu pflanzen.

## 6.2 Verzicht auf Oberflächen aus unbeschichtetem Metall

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titanzink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

## 6.3 Schadloose Beseitigung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser, das auf den befestigten Flächen der privaten Grundstücke anfällt, ist jeweils in einer privaten Retentionszisterne zurückzuhalten. Bei Grundstücken mit Mehrfamilienhausbebauung ist das Niederschlagswasser in eine private Retentionsmulde oder -zisterne einzuleiten. Auf eine detaillierte Bemessung des Retentionsvolumens für die privaten Grundstücke kann verzichtet werden, wenn als Retentionsvolumen mindestens 3m<sup>3</sup> pro 100m<sup>2</sup> versiegelter Fläche angesetzt wird.

## 6.4 Oberflächenbefestigung

Für öffentliche und private Stellplätze, Fußwege sowie weitere geeignete Flächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster sowie versickerungsfähige Pflaster und Platten bzw. Platten mit großem Fugenanteil.

## 6.5 Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen

Auf den öffentlichen Grünflächen und im Verkehrsbegleitgrün sind mindestens die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und Sträucher gemäß der Artenlisten zu pflanzen. Auf den öffentlichen Grünflächen „Obstwiese“ sind jeweils 6 Obsthochstämme zu pflanzen. Grundsätzlich kann der Standort der Bäume innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche/Begleitgrünfläche frei gewählt werden. Für die Obstbäume sowie innerhalb des Verkehrsbegleitgrüns sind gegenüber dem Planeintrag lediglich Abweichungen von bis zu 3 m zulässig.

Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Baum (siehe Pflanzliste) anzupflanzen ist.

## 6.6 Baum- und Strauchpflanzungen in den privaten Grundstücksflächen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) WA1, WA2 und WA3 ist je Baugrundstück mindestens ein gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Der Standort ist innerhalb des Baugrundstücks frei wählbar. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA4 und WA5 sind entlang des Fußwegs im Süden sechs Bäume und entlang des Quartiersplatzes im Zentrum acht Bäume zu pflanzen. Darüber hinaus sind im WA4 weitere zwei und im WA5 weitere acht Bäume zu pflanzen, deren Standort innerhalb der jeweiligen WA-Fläche frei wählbar ist. Das Nachbarrecht Baden-Württemberg ist zu beachten.

Entlang der Südgrenze der sechs südlichen Grundstücke im WA1 sind entsprechend der Planzeichnung Gruppen aus freiwachsenden heimischen Sträuchern zu pflanzen. Dabei ist mindestens die Hälfte der südlichen Grundstücksgrenze zu bepflanzen. Auf die Vorschriften zu Einfriedungen (keine Nadelhecken entlang der Grundstücksgrenzen) wird verwiesen.

Alle Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## 6.7 Baumerhalt

Die im Lageplan mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bestandsbäume sind als potenzielle Habitat Bäume und als klimatische Ausgleichsfunktion dauerhaft zu erhalten und zu Beginn der Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beschädigung zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig durch die Pflanzung regionaltypischer Obsthochstämme (einschließlich Walnuss) zu ersetzen.

## 6.8 Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen und reflexionsarmer Photovoltaik-Module

Für die Außenbeleuchtung sind umweltverträgliche, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m zu verwenden. Die Beleuchtung ist nach unten auszurichten und so zu konzentrieren, dass möglich wenig Streulicht erzeugt wird. Zulässig sind nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (Lichttemperatur <2.700 K, z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten oder andere nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenverträgliche Leuchtmittel).

Es sind ausschließlich Photovoltaikmodule zulässig, die eine Antireflexbeschichtung aufweisen bzw. als entspiegelte Elemente ausgeführt werden und einen Brechungsindex  $\lambda$  von kleiner gleich 1,26 haben. Die Photovoltaik-Elemente sind reflexionsarm auszuführen (z.B. durch matte Lackierung oder matte Pulverbeschichtung).

## 6.9 Dachbegrünungen

Flachdächer und Pultdächer sind extensiv (Schichtdicke mind. 12 cm) zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Zur Ansaat geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (Ansaatstärke ca. 2 g/m<sup>2</sup>). Die FLL-Richtlinien für Dachbegrünung sind zu beachten. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

## 6.10 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich – Ökokonto §9(1a) BauGB

(siehe Umweltbericht 365° freiraum + Umwelt vom 04.11.2024) Zum vollständigen Ausgleich des verbleibenden Defizites werden dem Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche (Teil der Fl.-Nr. 957) sowie von der Gemeinde käuflich erworbene Ökopunkte zugeordnet.

## 7.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB

Für den Bebauungsplan werden für die Baufenster im Osten WA5 folgendes festgesetzt:

Die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (z.B. Büroräume, Wohn- und Schlafzimmer) benötigten Fensteröffnungen vollständig nach Süden, Westen oder Norden zu orientieren. An den übrigen Gebäudeseiten sind entweder vor den Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vorzusehen oder Fenster von Aufenthaltsräumen als feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken öffnbare Fenster auszuführen. Wenn keine weitere Fensteröffnung gemäß Satz 1 vorhanden ist, sind diese Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zur Erfüllung gesunder lufthygienischer Bedingungen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.“

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO**

### **für das Gebiet „Ettishofen – Kirchweg“**

Hinweis: Zusammen mit dem Bebauungsplan erlässt die Gemeinde Berg im Schussental für das Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO. Verstöße gegen die nach § 74 Abs. 1 bis 3 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedungen / Stellplatzverpflichtung / Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser) werden gemäß § 75 Abs. 2 und 3 LBO als Ordnungswidrigkeit behandelt.

#### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

##### **1.1 Gebäude**

- a) Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO sind, sofern sie unmittelbar aneinander anschließen (z.B. Hauptgebäude in Verbindung mit Garagen) in Dachgestaltung (Dachform), Werkstoff, Struktur und Farbe einander anzugleichen.
- b) Gestaltung von Doppelhäusern  
Bei Doppelhäusern sind alle architektonischen Details aufeinander abzustimmen. Dies gilt insbesondere für:

##### **Gebäudevolumen/-kubatur**

- Gebäudetiefe und -breite
- Gebäudehöhen, d.h. Wandhöhe und Gesamthöhe
- Dachneigung
- Art, Maß und Form der Dachaufbauten
- Dacheindeckung
- Kniestöcke

##### **Fassade**

- Fenstergestaltung, Material, Platzierung innerhalb der Fassade und Formate
- Art und Struktur der Wandflächen.

In der Baubeschreibung der Bauanträge oder in den Bauplänen sind entsprechende Angaben zu den Gestaltungsrichtlinien zu machen.

##### **1.2 Fassade**

Zur Gestaltung der Fassaden sind nur helle und gedeckte Farben zulässig. Grelle oder dunkle Farben sowie stark reflektierende bzw. glänzende Materialien sind unzulässig.

##### **1.3 Dächer**

Im Bereich WA1 sind gemäß Planeintrag für Hauptgebäude Sattel-, Pult- und Flachdächer und in den Bereichen WA2, WA3, WA4 und WA5 nur Flachdächer zulässig. Die Dachneigung ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen. Davon abweichende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sowie für Garagen, Carports und Überdachungen von Tiefgaragen-Zufahrten.

##### **1.4 Dachdeckung / Farbgebung**

- a) Die Dachdeckungen am Hauptgebäude sind aus nicht reflektierenden und nicht glänzenden Materialien herzustellen. Es sind nur Ziegel oder Dachsteine zu verwenden. Zulässige Farbgebung der Dachdeckung: Rot-Rotbraun-Braun oder Grau bis Anthrazit.
- b) Eine abweichende Farbgebung und Materialität der Dacheindeckungen - allerdings stets mit matter Oberfläche - ist zulässig für untergeordnete Bauteile, begrünte Dachflächen und zum Zwecke der Sonnenenergienutzung.



1.5 Dachaufbauten

- a) Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel, Widerkehre) sind bei Dachneigungen >30° zulässig mit Satteldach oder Schleppdach. Dabei gilt folgendes:

Die freien Dachflächen zum First, in der Schräge gemessen, müssen mind. 0,60 m betragen. Die freien Flächen zu den Giebelwänden sowie zwischen den einzelnen Dachaufbauten müssen mindestens 1,00 m betragen.

Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten darf 50% der Dachlänge nicht überschreiten.

- b) Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind bei Schrägdächern als Indach- oder Aufdachlösung nur planparallel zur Dachfläche und nur mit matter Oberfläche zulässig. Die Anlagen dürfen bei Flachdächern nicht mehr als 1,00 m über die Attika hinausragen und müssen um mind. 1,00 m zurückversetzt sein.

2. Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- a) Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig bis max. 1,00 m in Bezug auf das Niveau des Bestandsgeländes. Böschungen sind naturnah mit Böschungsneigungen von max. 1:2 zu gestalten.

- b) Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m als Zäune oder freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen zulässig (Auswahlliste standortgerechter Gehölze siehe Hinweise). Einfriedungen müssen entlang der Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50m einhalten. Stützmauern sind zulässig. Sockelmauern und Mauern als Einfriedung sowie begrünte Gabionen sind unzulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen ist eine Bepflanzung mit Nadelhecken (z.B. Fichte, Thuja, Scheinzypresse) nicht zulässig.

Zäune müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von mind. 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu ermöglichen.

- c) Bei Doppelhäusern sind Sichtblenden entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze im Hausanschluss nur bis zu 4,00 m Länge und 1,80 m Höhe zulässig.

3. Stellplatzverpflichtung § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die Stellplatz-Bemessungszahl beträgt je Wohnung/Wohneinheit über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2,0. Bei Wohnungen/Wohneinheiten bis 50 m<sup>2</sup> beträgt diese 1,0. Bei Doppelhäusern ist jede Teileinheit bei der Berechnung separat zu betrachten.

4. Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Die gemäß Entwässerungskonzept erforderlichen Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser sind herzustellen und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften

aufgestellt:

Berg im Schussental, den

.....

kienzle vögele blasberg GmbH

.....

Bürgermeisterin Manuela Hugger

## C. HINWEISE

### 1. Bodenschutz / Altlasten

Bei der Ausführung von Vorhaben ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“.

[https://www.rv.de/site/LRA\\_RV\\_Responsive/get/params\\_E-305685187/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf](https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E-305685187/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf)

Es wird auf § 3 Abs.4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) hingewiesen, nach dem bei Vorhaben mit zu einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub ein Verwertungskonzept zu erstellen ist. § 3 LKreiWiG (Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen) ist zu beachten. Danach soll u.a. idealerweise ein Massenausgleich im Baugebiet angestrebt und für nicht verwendbare Aushubmassen entsprechende möglichst hochwertige Verwertungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Die Vorgaben der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“, DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“), DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) und DIN 19639 („Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Die Erschließungsfläche übersteigt deutlich die 5.000 m<sup>2</sup>, ab deren Größe ein Bodenschutzkonzept nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG zu erstellen ist. Demnach hat der Vorhabenträger, aufgrund der Größe der Erschließungsplanung von mehr als 0,5 ha, ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und eine bodenkundliche Baubegleitung zu bestellen. Das Bodenschutzkonzept ist sechs Wochen vor Baubeginn der Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten., um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden (§ 202 BauGB). Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i.d.R. darunter folgenden Bodenhorizonte, d.h. kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial, sind ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründungspflanzen zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden bei der Wiederherstellung von Grünflächen möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung und verdichtungsfrei einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen.

Überschüssiger Boden ist einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, bspw. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen oder im Gartenbau.

Böden auf nicht überbauten Flächen, insbesondere künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Beeinträchtigungen (Verdichtungen durch Überfahren, Missbrauch als Lagerfläche sowie Vernässung, Vermischung und Verunreinigung) durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Ggf. eingetretene Beeinträchtigungen sind zu beseitigen, bspw. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

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.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3,97 ha. Die Flächen werden aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus kommt ihnen eine Bedeutung als Teil des Wohnumfelds für die Bewohner des östlich angrenzenden Wohngebiets zu (Ausblick ins Grüne).

Innerhalb des Plangebiets wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt (BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH).

Die Untersuchungsergebnisse sind im vorliegenden Geotechnischen Bericht vom 07.07.2021 dokumentiert.

Zur Ermittlung möglicher Schadstoffgehalte wurden Bodenproben entnommen und nach den Vorgaben der VwV Boden BW analysiert. Für alle vier Bodenmischproben wurde keine Grenzwertüberschreitung festgestellt. Die anstehenden Böden sind somit in die Verwertungskategorie Z0 einzuordnen und können uneingeschränkt verwertet werden.

## 2. Baugrund / Boden

Das Plangebiet befindet sich gemäß Geologischer Karte von Baden-Württemberg (M 1:50.000) im Voralpenraum und damit im Verbreitungsgebiet der Oberen Süßwassermolasse. Die Molassesedimente werden von Ablagerungen der letzten Eiszeit überdeckt; die Bodenlandschaft des Bodenseebeckens, in dem Ettishofen liegt, wird daher neben Molassetobeln ganz wesentlich auch von Jungmoränen, Schottern und Beckensedimenten geprägt; als Leitboden für den Landschaftsraum nennt die Bodenkarte (1:200.000) eine Parabraunerde aus Geschiebemergel. Gemäß Bodenkarte M 1:50.000 ist im Plangebiet selbst eine tiefgründige, teilweise pseudovergleyte Pararendzina aus wärmzeitlichen tonig-schluffigen Beckensedimenten zu erwarten (U11). Der Bodentyp hat sich vermutlich durch wiederkehrende Bodenerosion auf den landwirtschaftlich genutzten Hangflächen aus Parabraunerden entwickelt.

Der Untergrund von Moränenablagerungen (schluffige Grundmoräne und Moränensand) gebildet, die von einer Verwitterungsdecke sowie von Mutterboden überdeckt werden.

Die einzelnen Schichten sind wie folgt zu beschreiben:

- Mutterboden: Die 20 cm bis 50 cm mächtige Mutterbodenaufgabe stellt sich überwiegend als organisch durchsetzter Schluff dar. Lediglich in einer von vier Rammkernbohrungen (im südwestlichen Plangebiet) wurde der Mutterboden als Fein- bis Mittelsand angetroffen.
- Verwitterungsdecke: Sie weist eine Mächtigkeit zwischen 0,25 m und 1,05 m auf; je nach Lage im Gebiet handelt es sich um Fein- bis Mittelsand, Schluff oder Ton. Der Verwitterungssand weist einen korrigierten Durchlässigkeitsbeiwert von sehr schwach durchlässig auf.
- Moränensand: Im südlichen Plangebiet wurde unterhalb des Mutterbodens (südwestlicher Bereich) bzw. unterhalb der Verwitterungsdecke (südöstlicher Bereich) eine locker gelagerte Schicht mit Moränensanden (Fein- bis Mittelsande) erkundet, welche sich bis in Tiefen zwischen 2,4 m und 4,6 m unter Geländeoberkante erstreckt. Je nach Schluffanteil liegt der korrigierte Durchlässigkeitsbeiwert der Moränensande bei schwach durchlässig bis durchlässig.
- Grundmoräne: Die bis zur Endtiefe der Aufschlüsse anstehende Grundmoräne setzt sich aus Tonen und Schluffen sowie meist schwach sandigen bis sandige, schwach kiesigen bis kiesigen Nebenbestandteilen zusammen. Lokal treten Steine und Blöcke auf. Gemäß der korrigierten Durchlässigkeitsbeiwerte handelt es sich wegen der bindigen Ausprägung um schwach bis sehr schwach durchlässige Sedimente.

Im geotechnischen Untersuchungsbericht sind Gründungsempfehlungen, Empfehlungen zur Baugrubensicherung sowie zum Kanal- und Straßenbau enthalten.

## 3. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes

Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird im modifizierten Trenn-System entsorgt.

Innerhalb des Plangebiets ist aufgrund der Beschaffenheit des Untergrunds keine Versickerung möglich. Das auf den öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird in öffentlichen Retentionsanlagen, die im gesamten Straßenseitenraum vorgesehen sind, gesammelt und zurückgehalten. Die nicht bereits verdunsteten oder versickerten Teilmengen werden über das Regenwasserkanalnetz gepuffert der Ettishofer Ach zugeleitet.

Das auf den befestigten Flächen der privaten Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken in Retentionszisternen bzw. (bei Mehrfamilienhäusern) ggf. auch in Retentionsmulden zurückzuhalten und anschließend gedrosselt dem Regenwasserkanalnetz mit Anschluss an die öffentlichen Retentionsmulden zuzuführen

Die südliche Retentionsmulde entwässert über einen Kanal in die Ettishofer Ach, die nördliche Mulde (im Bereich der neuen Zufahrt) leitet das Wasser gedrosselt in das verdolte Gewässer NN-LP89 ein, welches ebenfalls in die Ettishofer Ach mündet.

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

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich) ist unverzüglich dem Landratsamt Ravensburg, Amt für Umwelt, Forst, Landwirtschaft, Veterinärwesen, Sachgebiet Abwasser, Grundwasser und Abbauvorhaben anzuzeigen (§43 Abs.6 WG).

Die Erläuterungen und Hinweise für die Bauleitplanung des Landratsamtes Ravensburg mit Stand vom April 2022, Abwasser, Grundwasser sind zu beachten.

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 WHG. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Abs. 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 sowie Erdaufschlüsse aller Art hat der Unternehmer gem. § 49 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 43 WG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sollten vermieden werden.

Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken obliegt den Grundstückseigentümern.

#### **4. Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten; von Norden und Westen her zufließendes Hangwasser, das im Falle von Starkregenereignissen zu Überflutungen führen könnte, wird in zwei geplanten Mulden bzw. Gräben entlang der westlichen und nördlichen Baugebietsgrenze abgefangen und über den nördlichen Entwässerungsgraben entlang der Straße nach Osten geleitet. Die Straße wird leicht erhöht, um eine Dammwirkung zur Rückhaltung zu erreichen. Hierdurch können wasserbedingte Schäden sowohl im Plangebiet als auch in angrenzenden Bereichen vermieden werden.

Im Plangebiet verläuft, das in diesen Abschnitt verdolte und namentlich nicht genannte Gewässer NN-LP8, ein Gewässer II. Ordnung.

#### **5. Versorgungseinrichtungen und Leitungen**

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der aktuelle Leitungsbestand zu erheben. Etwaige erforderliche Verlegung bestehender Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

§ 126 BauGB regelt u.a. die Duldungspflicht der Grundstückseigentümer gegenüber von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung auf seinem Grundstück. Die Versorgungsträger sind berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmeldeanlagen und ähnliche Anlagen sowie erforderlichen Hinterbeton für Begrenzungssteine und vorläufige Böschungen in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,5 m entlang der Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

#### **6. Belange des Artenschutzes. Allgemeine Hinweise**

Das Plangebiet kann von wildlebenden Tieren (z.B. Vögeln oder Fledermäuse) als Quartier oder Nahrungsraum genutzt werden. Die Verbotregelungen des allgemeinen Artenschutzes (§39 BNatSchG, Tötungsverbot wildlebender Tiere, Verbot der Beeinträchtigung von Lebensstätten etc.) und des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind unmittelbar geltendes Recht und bei der Umsetzung der Planung und bei Sanierungs- Abrissarbeiten und Rodungsarbeiten zu beachten.

Durch Beachtung folgender Hinweise können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden:

a) Zur Verhinderung von Vogelschlag sollten an Fensterfronten mit großen Glasflächen Maßnahmen, wie z.B. die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben und die Verminderung von Reflexionen (z.B. durch außenliegenden Sonnenschutz) ergriffen werden. Es wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit

Glas und Licht“ (2. Überarbeitete Auflage) 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.

b) Die Rodung von Gehölzen ist nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02 (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig (vgl. auch §39 Abs. 5 und §44 Abs. 1 BNatSchG).

d) Mit Verweis auf § 9 LBO und im Hinblick auf das naturschutzrechtliche Minimierungsgebot und den Insektenschutz müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke 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).

e) Bei allen Bauvorhaben sollten die bestehenden Möglichkeiten zur Integration von Fledermausquartieren und/oder Brutmöglichkeiten für Vögel voll ausgeschöpft werden. Fledermausquartiere können (z.B. durch versenkten Einbau) unauffällig in die Fassade integriert werden, durch die gewählte Fassadengestaltung (z.B. Holzverschalungen) entstehen oder in Form von Fledermauskästen an der Fassade oder an erhalten bleibenden großen Bäumen angebracht werden. Für Gebäudebrüter (wie z.B. Grauschnäpper, Hausrotschwanz, Meisenarten, Sperlinge) können Höhlenbrüternistkästen an der Fassade angebracht werden.

## **7. Pflanzlisten / Pflegehinweise**

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18920 und RAS-LG 4). Der Baumschutz an Baustellen nach DIN 18920 erfordert insbesondere einen Prall- und Stammschutz, einen Wurzelschutz mit Wurzelvorhang straßenseitig und einen unverrückbaren Bauzaun.

Bei der Neupflanzung von Bäumen sollte der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm mindestens 2,50m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

Neu zu pflanzende Bäume im Verkehrsgrün sind in offenen oder mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren von mindestens 12m<sup>3</sup> Wurzelraum zu pflanzen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen auf privaten Baugrundstücken und Grünflächen sollten innerhalb eines Jahres nach Bezug umgesetzt werden.

Für alle Pflanzungen sollten einheimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden. Auf die Liste empfohlener Gehölzarten des Landkreises Ravensburg wird verwiesen (siehe [https://naturvielfalt-rv.de/media/gehoelzliste\\_landkreis\\_ravensburg-feb\\_2020.pdf](https://naturvielfalt-rv.de/media/gehoelzliste_landkreis_ravensburg-feb_2020.pdf)).

Auf die Anpflanzung von Thuja-, Scheinzypressen- oder Kirschlorbeerhecken sollte 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.

Es wird empfohlen, auch bauliche Anlagen soweit als möglich zu begrünen (z.B. Gründach, Kletterpflanzen an der Fassade, Schotterrasen im Bereich von Zufahrten).

Es ist darauf zu achten, dass keine feuerbrandgefährdeten Arten verwendet werden. Zudem ist bei allen Pflanzungen auf die Einhaltung der geltenden Grenzabstände nach Nachbarschaftsrecht zu achten.

Die Bäume sind mindestens mittels Zweipflock zu befestigen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

**M1a Anlage und Pflege der öffentlichen Grünflächen „Obstwiese“ und „Ortsrandeingrünung“**

Anlage: Zur Entwicklung arten- und blütenreicher Fettwiesen ist eine Saatgutmischung gesicherter gebietsheimischer Herkunft einzusäen (z.B. Blumenwiese der Rieger-Hofmann GmbH oder Mischung 06: Universalmischung der Syringa Kräutergärtnerei GbR; Ursprungsgebiet 17 Südliches Alpenvorland). Nach der Ansaat sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden 1-2 Schröpfschnitte nach jeweils 6-8 Wochen vorzunehmen, um einer Verunkrautung entgegenzuwirken. Das Schnittgut ist dabei abzuräumen. In dem Bereich, in dem kleinflächig bereits eine bislang noch intensiv genutzte Wiese besteht, ist die Grasnarbe vor der Einsaat zumindest punktuell zu entfernen (Impfsaat). Der Bereich der bestehenden Obstbäume am „Kirchweg“ ist hiervon ausgenommen, da er bereits extensiv genutzt wird und nicht in den Wurzelraum der Bäume eingegriffen werden soll.

Pflege: Die Flächen sind zweimal jährlich unter Abfuhr des Grünguts zu mähen (erster Schnitt ab 01.06., 2. Schnitt 8-10 Wochen darauf). Bei starkem Aufwuchs ist in den ersten 3-5 Jahren ein 3. Schnitt erlaubt. Die Ausbringung von Düngemitteln ist nicht zulässig. Ebenso ist eine bauliche Nutzung der Flächen, inkl. der temporären Lagerung von Bau- und Brennmaterialien, Geräten, Fahrzeugen o.ä., nicht zulässig.

**Pflanzliste I: Bäume**Bäume der Wuchsklasse I

(großkronige Bäume, Endwuchshöhe in der Regel > 20m)

Pflanzqualität HmB 20/25

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme (resistente Sorten)

Bäume der Wuchsklasse II

(mittelkronige Bäume, Endwuchshöhe in der Regel 10-20m)

Pflanzqualität HmB 16/18

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide

Bäume der Wuchsklasse III

(kleinkronige Bäume, Endwuchshöhe in der Regel <10m)

Pflanzqualität HmB 14/16

Amelanchier laevis	Felsenbirne (Hochstamm)
Cornus mas	Kornelkirsche (Hochstamm)
Prunus in Sorten	Zierkirsche

Regionaltypische Obstbäume als Hochstämme

(Kronenansatz in mind. 1,80m Höhe)

**Pflanzliste II: Sträucher**

Gehölze für Solitärpflanzungen und für freiwachsende heckenartige Gehölzstrukturen  
Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm

Gehölze für mittlere Standorte

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Gehölze für feuchte Standorte (z.B. Retentionsmulde)

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**8. Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Knochen, Metallgegenstände) und Befunde (Mauerreste, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die zuständige Behörde umgehend zu benachrichtigen (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, alternativ: Landratsamt Ravensburg, Denkmalschutz und Denkmalpflege, Kontakt Denkmalschutz: Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg, Tel.: 0751/85-4116). Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. Dabei ist gegebenenfalls mit Unterbrechungen der Bauarbeiten zu rechnen. Ordnungswidrigkeiten können mit hohen Geldbußen geahndet werden. Auf die §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

**BEGRÜNDUNG****1. Planungsgegenstand****1.1 Räumlicher Geltungsbereich und aktuelle Nutzungen**

Ettishofen ist ein Teilort der Gemeinde Berg und liegt etwa 1 km nördlich von Berg, nordwestlich von Ravensburg. Das Plangebiet umfasst eine Größe von insgesamt ca. 3,97 ha und liegt am nordwestlichen Ortsrand von Ettishofen. Es umfasst die Flurstücke Nr. 425, 481,948, 948/7, 957, 957/3, 961, 971/4, 973/1 zum Teil sowie 971 vollständig.

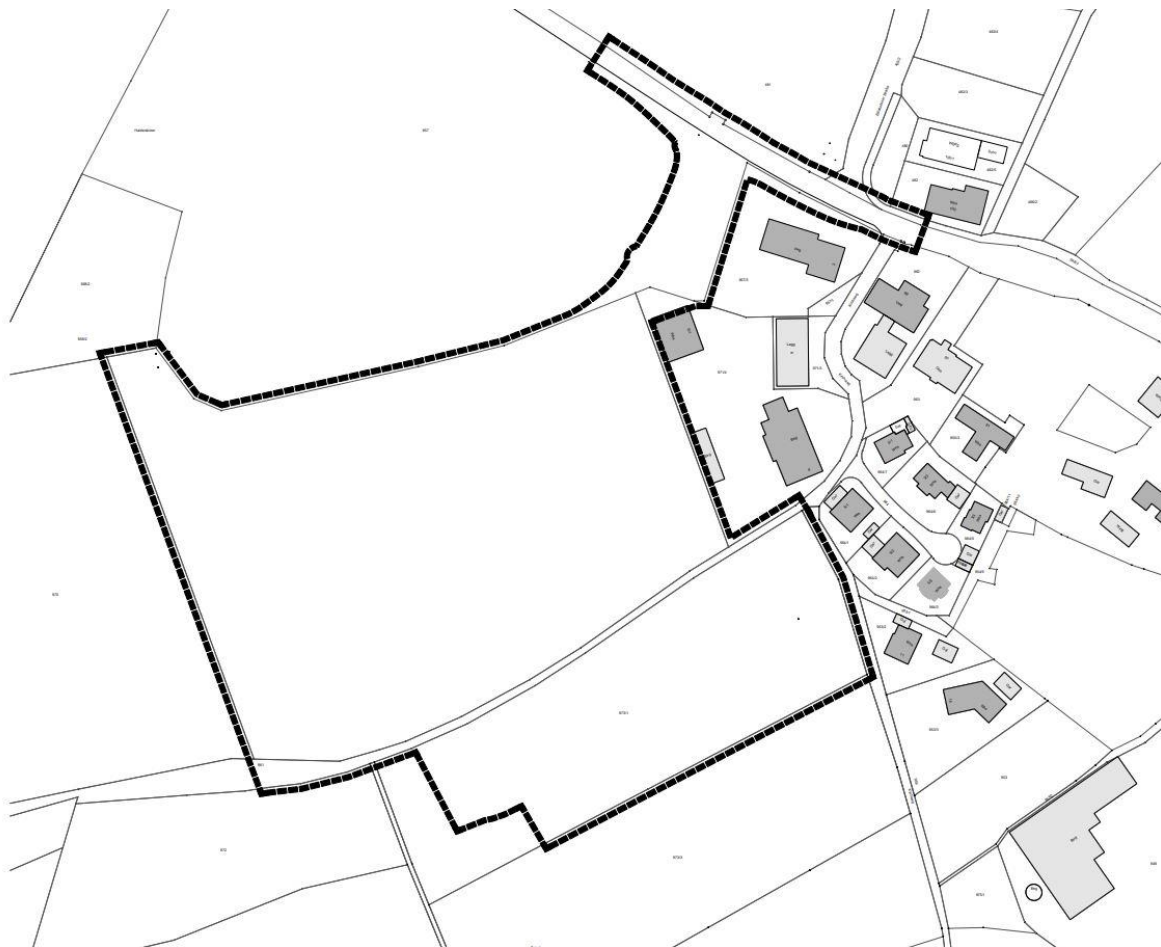


Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich, o.M.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Großlandschaft Nr. 3 „Voralpines Hügel- und Moorland“ im Naturraum „Bodenseebecken“ (Naturraum-Einheit Nr. 31).

Das Gebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteils Ettishofen. Nordöstlich schließen die Flächen des Bauhofs sowie der Freiwilligen Feuerwehr Berg an; südöstlich befindet sich die Wohnbebauung entlang des Kirchwegs. Weiter nördlich verläuft die den Ortsteil durchquerende Landesstraße 291 („Hauptstraße“), die teilweise in den Geltungsbereich mit aufgenommen ist, um den Anschluss der geplanten Erschließungsstraße sowie Flächen für die Entwässerung zu sichern.

Die nördlich, westlich und südlich anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt (viele Äcker, daneben Grünland und Obstanbau). Südwestlich schließt auf der Hangkante eine Feldhecke an. Weiter südlich verläuft die Ettishofer Ach mit begleitendem Gehölzgürtel.

Das Plangebiet selbst wird derzeit überwiegend als Acker, zum Teil auch als Grünland genutzt. Im südlichen Drittel verläuft ein Wirtschaftsweg vom Ort in Richtung freier Landschaft im Westen. Entlang des Kirchwegs stehen sechs alte Apfelbäume. Das Relief ist bewegt: Der Bereich nördlich des



Wirtschaftsweges fällt nach Osten (in Richtung Ortsrand) von 475 m ü.NN auf 461 m ü.NN ab. Südöstlich des Wirtschaftsweges fällt das Gelände von etwa 464 m ü.NN auf 457 m ü.NN ab. Südwestlich des Weges ist die Geländestufe steiler; hier beträgt das Gefälle etwa 25% (von 468 m ü.NN auf 454 m ü.NN auf einer Länge von ca. 55 m).

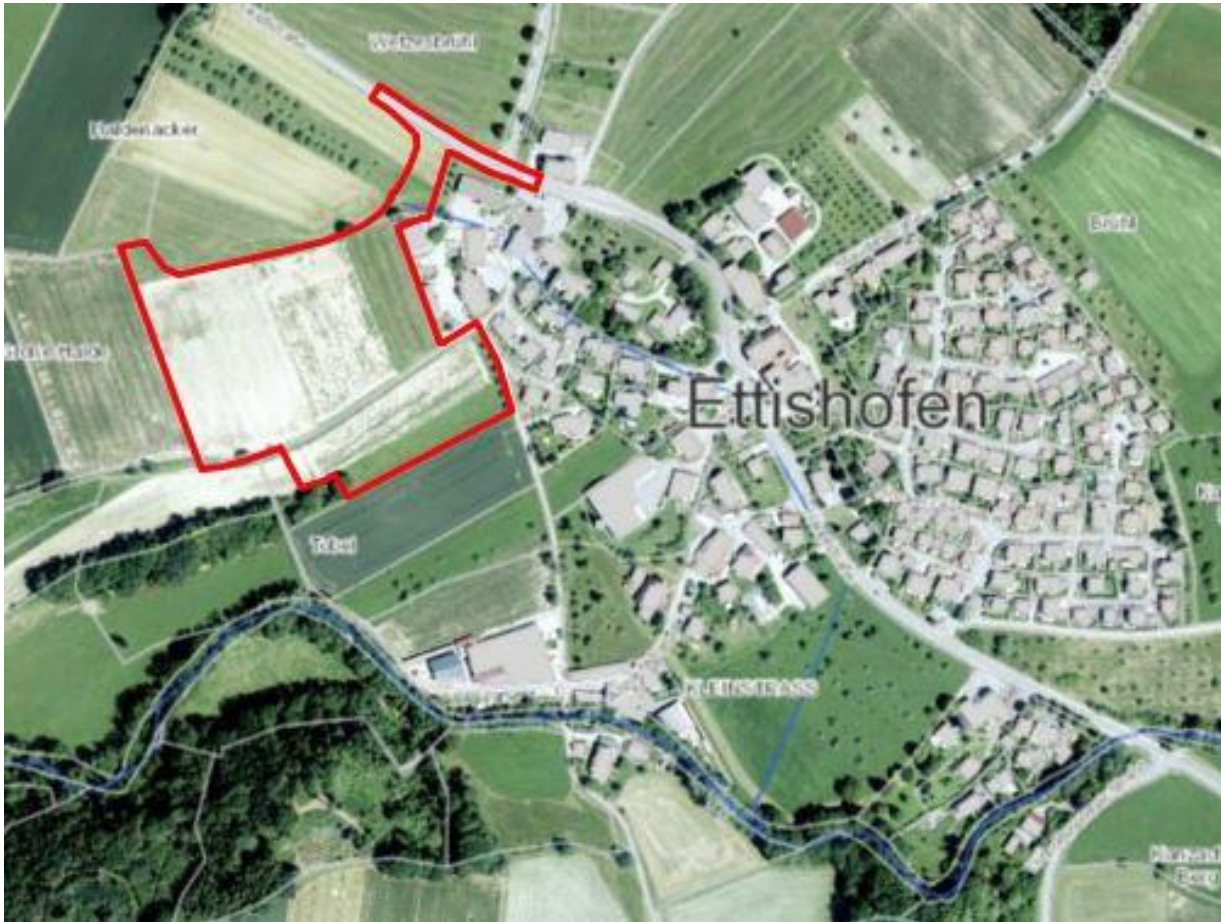


Abbildung 2: Luftbild mit Plangebiet (rot), o.M.

## 1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

Die Gemeinde Berg möchte am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Ettishofen ein Wohnbaugelände westlich des Bauhofes und der mit der Bezeichnung „Ettishofen-Kirchweg“ als Beitrag zur Deckung der Wohnraumnachfrage ausweisen. Das Gebiet ist ca. 3,97 ha groß. Das Plangebiet grenzt im Osten an das Gelände des Bauhofes, der Freiwilligen Feuerwehr Berg sowie an vorhandene Wohnbebauung am Kirchweg.

Angesichts des Mangels an verfügbaren innerörtlichen Baugrundstücken (Baulücken oder Leerstand) kommen inzwischen wieder Wohnbauflächen an den Siedlungsändern in Betracht. Um weiterhin Baugrundstücke zur Verfügung stellen zu können, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Baugebiet geschaffen werden. Die Grundstücke sollen den örtlichen Bedarf an Wohnraum decken und der anhaltend hohen Nachfrage nach Bauland dienen.

Die Planung schließt an vorhandene Bauflächen an und nutzt vorhandene Erschließungsflächen. Dadurch wird die Flächeninanspruchnahme insgesamt geringgehalten.

Die Fläche diente bislang überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland). In der Abwägung der verschiedenen Belange treten hier die Belange der Landwirtschaft hinter die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zurück. Es erfolgt eine Umwandlung von Acker und landwirtschaftlicher Nutzfläche in Bauland.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde im beschleunigten Verfahren mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB begonnen. Die formellen Voraussetzungen des Verfahrens nach § 13b BauGB sind erfüllt. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO unter der genannten Obergrenze von 10.000 m<sup>2</sup>. Inzwischen wurde das Verfahren nach § 13b BauGB gerichtlich für nicht rechtskonform erklärt.

Wegen Verstößen gegen das Europarecht wurde § 13b BauGB vom Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3/23) für unanwendbar erklärt.

Der Gesetzgeber hat daraufhin § 13b BauGB aufgehoben und § 215a BauGB als „Reparaturvorschrift“ eingefügt, welche auch die Heilung von Verfahren erleichtern soll, die auf Grundlage des § 13b BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2023 aufgestellt wurden. Der vorliegende Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 215a Abs.1 u. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB fortgeführt und abgeschlossen.

Für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch das Büro 365° aus Überlingen durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet; dieser wird als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan nach den Anforderungen des § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 2a/Anlage 1 BauGB erstellt. Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft – Eingriffsregelung nach §§ 14,15 BNatSchG – zu berücksichtigen. Auf Basis einer schutzgutbezogenen Standortanalyse werden daher grünordnerische Aussagen zur Einbindung in die Landschaft getroffen sowie naturschutzfachliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entwickelt. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG sind im Umweltbericht integriert.

### 1.3 Übergeordnete Planungen bestehendes Planungsrecht

#### Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Berg-Ettishofen liegt gemäß Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg in der Randzone um den Verdichtungsraum „Bodenseeraum mit besonderer struktureller Prägung“. Das östlich gelegene Ravensburg, Weingarten und Friedrichshafen (Mehrfachzentrum) sind die nächstgelegenen Oberzentren. Südlich des Plangebiets ist ein Gebiet, das Teil des künftigen, europaweiten, kohärenten Schutzgebietsnetzes Natura 2000 wird.

Gebiete mit überdurchschnittlicher Biotopdichte oder unzerschnittene Räume mit hohem Wald- oder Biotopanteil liegen nicht im Bereich der Planung. Das nächste Gewässer mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist die Schussen (ca. 1,25 km weiter östlich).

#### Regionalplan

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Fortschreibung 2021) spezifiziert für das Plangebiet keine besonderen Funktionen. Im westlichen Anschluss sowie weiter südlich ist ein Regionaler Grünzug (Vorranggebiet) dargestellt. Zudem besteht entlang der Ettishofer Ach die Darstellung eines Vorranggebiets für Naturschutz und Landschaftspflege.

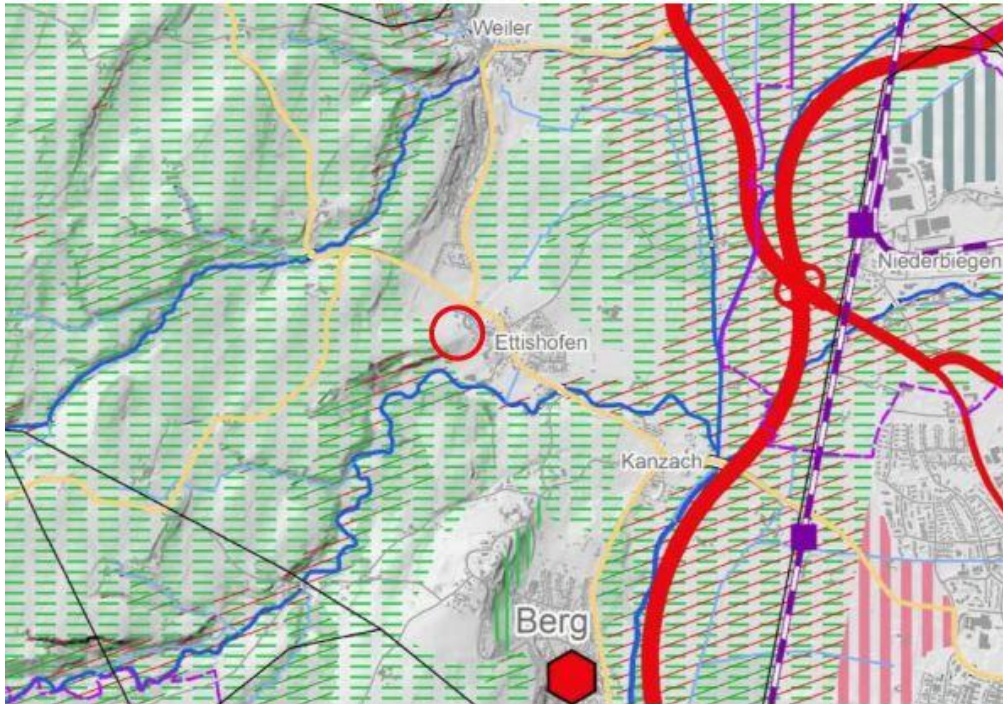


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan des Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (1. Gesamtfortschreibung 2021), Raumnutzungskarte, Plangebiet: roter Kringel, westlich angrenzend: Regionaler Grünzug (Vorranggebiet, grün) sowie Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (rote Schraffur), o.M.

Im Übergangsbereich zu den genannten Vorranggebieten setzt der Bebauungsplan Grünflächen fest. Die im Gebiet bzw. unmittelbar angrenzend vorhandenen Nussbäume und Eschen bleiben erhalten; zu dem gesetzlich geschützten Biotop wird ein Mindestabstand von 20 m eingehalten. Zudem erfolgen im Ortsrandbereich Baum- und Strauchpflanzungen. Insbesondere die geplante Obstwiese im Südwesten gewährleistet eine naturnahe Ortsrandeingrünung in Richtung des westlich und südwestlich angrenzenden Regionalen Grünzugs. In Bezug auf das Vorranggebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege, das im Bereich des FFH-Gebiets entlang der Ettishofer Ach verläuft, wird auf die Ausführungen zu Natura 2000-Gebieten unter dem Punkt 3.5 (Umweltbericht vom Büro 365° freiraum + umwelt) verwiesen. Gemäß vorliegender Vorprüfung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes. Die Planung steht damit nicht in Widerspruch zu regionalplanerischen Festlegungen und Zielsetzungen.

#### Flächennutzungsplan Gemeindeverband Mittleres Schussental (GMS)

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan des GMS (Gesamtfortschreibung Zieljahr 2000 rechts-wirksam seit 01.04.1995, sektorale Teilfortschreibung zu Gewerbeflächen und Verkehr Zieljahr 2015 rechts-wirksam seit 11.12.2004) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Überlagernd sind Freihalteflächen des alten Regionalplans nachrichtlich übernommen; diese Darstellung stimmt aufgrund der zwischenzeitlich abgeschlossenen Regionalplan-Fortschreibung (2021) nicht mehr mit dem aktuell gültigen Regionalplan überein. Auch die nachrichtliche Darstellung von Biotopflächen stimmt aufgrund des Alters des Flächennutzungsplans nicht mehr vollständig mit den Daten der aktuellen Biotopkartierung überein. Innerhalb des Geltungsbereichs besteht derzeit kein gesetzlich geschütztes Biotop.

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO sowie öffentliche Grünflächen fest.

Die geplanten Bauflächen grenzen an Siedlungsflächen an und eignen sich aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Die Voraussetzungen für eine kurz- bis mittelfristige Realisierung der Planung

sind gegeben. Aufgrund der gegebenen Nutzungen und Bebauung sind relevante negative Umweltauswirkungen infolge der Planung nicht zu erwarten. Die Gemeinde Berg geht davon aus, dass die geplante Wohnbebauung die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht berührt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbands Mittleres Schussental (1995), Plangebiet rot umgrenzt, o.M.

### Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet gibt es keine bestehenden Bebauungspläne.

## **2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll eine Wohnbebauung realisiert werden, die die bestehende Struktur zeitgemäß weiterführt und den Ortsrand neugestaltet. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht dem städtebaulichen Ziel, den dringenden Wohnbedarf zu bedienen. Damit ist auch eine Gebietsverträglichkeit mit den benachbarten Wohngebieten gegeben.

Um den Vorgaben des § 215a BauGB zu entsprechen, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausdrücklich nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Darüber hinaus werden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Damit werden gewerbliche Nutzungen, die in einem Wohngebiet u.U. mit Nutzungskonflikten verbunden sind und erhöhte Ansprüche an die Erschließung stellen, ausgeschlossen. Der Gebietscharakter soll dauerhaft weit überwiegend durch Wohnnutzungen und wohnungsähnliche Vorhaben und Einrichtungen geprägt sein. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sollen ebenfalls zulässig sein.



Abbildung 5: städtebaulicher Entwurf KVB 2023, o.M.

Das Maß der Nutzung wird begrenzt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0,3 und 0,4) sowie der maximalen Gebäudehöhe. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie gebietstypischer Nebenanlagen ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einem Maximalwert von 0,6 zulässig. Erdüberdeckte Tiefgaragen bei Mehrfamilienhäusern sind darüber hinaus zulässig bis zu einer GRZ von 0,8.

Die zeichnerisch festgesetzten Baufelder erlauben eine Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs und gewährleisten zudem eine flexible Anordnung der Gebäude.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden entsprechend der vorgesehenen 2-3-geschossigen Gebäude auf ca. 9,5 – 12,5 m über der Erschließungsstraße begrenzt. Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist in den Baufeldern als Planeinschrieb in absoluten Höhen (Meter über Normalnull) festgesetzt.

Die Bestandshöhen (siehe Höhenlinien und Einschriebe im Lageplan) und die geplante Straßenhöhe sind als Hinweis im Lageplan enthalten. Erdgeschossfußbodenhöhen sind nicht festgelegt. Es wird somit die Möglichkeit eröffnet, z. B. durch sog. Split-Level-Lösungen auf die Hanglage zu reagieren.

Im Plangebiet sollen Einzel- und Doppelhäuser, Kettenhäuser sowie in Teilbereichen Mehrfamilienhäuser zulässig sein.

Es wird überwiegend eine Süd-, Südwest-, Südostausrichtung der Gebäude gewährleistet.

Mit der vorgesehenen offenen und abweichenden Bauweise lässt sich eine zeitgemäße Siedlungsstruktur realisieren.

Die Begrenzung des Maßes der Nutzung stellt gemeinsam mit der Begrenzung der Gebäudehöhen und der mit Gebäuden überbaubaren Grundstücksflächen eine ausreichende Regelung der baulichen Dichte dar.

Bei der Entscheidung für den der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf spielte insbesondere der Wunsch nach einer möglichst hohen Wohndichte eine Rolle.

Art und Maß der Nutzung sollen sich trotz höherer angestrebter Dichte an der benachbarten Bebauung orientieren. Bei Bezugnahme auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans (einschließlich Grün- und öffentlicher Verkehrsflächen) ergibt sich noch eine Wohndichte von rund 65 Einwohnern pro Hektar (und damit deutlich mehr als die vom Regionalplan für die Randzone um den Verdichtungsraum „Bodenseeraum mit besonderer struktureller Prägung“ vorgegebenen 50 Einwohner/ha).

## 2.2 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

Garagen und Carports können im WA2 nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der Flächen für Garagen und Carports erstellt werden. Bei Stauräumen über 5 m können Pkw vor der Garage abgestellt werden.

In den Bereichen WA1, WA3, WA4 und WA5 sind Garagen und Carports innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen möglich.

Stellplätze sind in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Stellplatzanforderungen wurden gegenüber der LBO für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> von 1,0 auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung erhöht. 1,0 Stellplatz wird bei Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> gefordert. Die erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück nachzuweisen und zu erstellen.

Für das verdichtete Quartier im Nordosten (WA4 und WA5) sind Tiefgaragen vorgesehen. Die Stellplätze für die übrigen Wohnhäuser sind ebenerdig auf dem jeweiligen Baugrundstück anzulegen.

Zudem wird es im öffentlichen Straßenraum ca. 40 Stellplätze geben.

Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einem Bruttorauminhalt von insgesamt 40 m<sup>3</sup> zulässig.

## 2.3 Erschließung

### Verkehr

Zur Erschließung der Grundstücke ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt über eine neu zu errichtende Zufahrt von der Landesstraße 291 („Hauptstraße“) im Nordosten. Geplant ist eine 5,50 m breite Straße, die in zwei Ringen das Baugebiet erschließt.

Zur Verlangsamung des Verkehrsflusses sind die beiden längeren Straßenabschnitte des westlichen Rings versetzt ausgeformt.

Der geplante Fußweg dient der Durchwegung des Plangebiets und der Verbesserung der fußläufigen Anbindung an die bestehende Bebauung.

#### Ver- und Entsorgung

An die vorhandenen, Ver- und Entsorgungsanlagen kann angeschlossen werden. Die Versorgung der baulichen Anlagen mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikationsleitungen sowie die Entsorgung des Abwassers erfolgt über eine Erweiterung des vorhandenen Netzes.

Das Plangebiet wird an die kommunale Wasserversorgung der Gemeinde Berg angeschlossen. Der Ortsteil Ettishofen liegt in der Tiefzone Berg und wird vom Hochbehälter Berg versorgt (Wasserbezug vom Wasserversorgungsverband Schussen-Rotachtal sowie von den Technischen Werken Schussental mit ständig wechselnden Mischungsanteilen).

Der im Rahmen der Erschließungs- und weiteren Bauarbeiten anfallende Bodenaushub ist soweit möglich im Gebiet wiederzuverwenden. Baubedingt anfallende Abfälle werden fachgerecht entsorgt.

Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird im modifizierten Trenn-System entsorgt. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und über das kommunale Abwassernetz der Kläranlage Berg des Abwasserzweckverband Mittleres Schussental zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

#### Niederschlagswasserentsorgung

Innerhalb des Plangebiets ist aufgrund der Beschaffenheit des Untergrunds keine Versickerung möglich. Das auf den öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird in öffentlichen Retentionsanlagen, die im gesamten Straßenseitenraum vorgesehen sind, gesammelt und zurückgehalten. Die nicht bereits verdunsteten oder versickerten Teilmengen werden über das Regenwasserkanalnetz gepuffert der Ettishofer Ach zugeleitet.

Das auf den befestigten Flächen der privaten Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken in Retentionszisternen bzw. (bei Mehrfamilienhäusern) ggf. auch in Retentionsmulden zurückzuhalten.

Die südliche Retentionsmulde entwässert über einen Kanal in die Ettishofer Ach, die nördliche Mulde (im Bereich der neuen Zufahrt) leitet das Wasser gedrosselt in das verdolte Gewässer NN-LP89 ein, welches ebenfalls in die Ettishofer Ach mündet.

## 2.4 Energiekonzept

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

Gemäß dem Umwelt-Daten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg liegt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung mit 1.147 kWh/m<sup>2</sup> auf einem vergleichsweise hohen Wert. Die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie sind daher gut. Die Installation von Solar- bzw. Photovoltaikmodulen ist auch mit der vorgeschriebenen Begrünung bei Flach- und Pultdächern vereinbar; durch den kühlenden Effekt der Dachbegrünung kann es sogar zu einer Steigerung der Leistungsfähigkeit der PV-Anlage kommen.

Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg" sind die Untergrundverhältnisse im Plangebiet für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden bis zu einer Tiefe von 200m hydrogeologisch günstig. Bei größeren Bohrtiefen sind die Voraussetzungen wegen ausgeprägter Stockwerksgliederung hydrogeologisch ungünstig; eine

Einzelfallprüfung ist erforderlich. Nach dem Informationssystem Oberflächennahe Geothermie (ISONG) des Regierungspräsidiums Freiburg (LGRB) ist die Bohrtiefe zum Schutz genutzter/nutzbarer Grundwasservorkommen auf 251m beschränkt. Während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sondeneinbau kann Erdgas austreten. Zudem ist artesisch gespanntes Grundwasser möglich. Beim Antreffen von artesisch gespanntem Grundwasser ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, ob und wie eine Erdwärmesonde eingebaut werden kann oder ob das Bohrloch ohne Sondeneinbau dauerhaft abzudichten ist.

Die Wärmeversorgung soll über Geothermie erfolgen. Die Gemeinde Berg beabsichtigt, die Grundstücke im Vorfeld mit Erdwärmesonden auszustatten und mit Geothermie erschlossene Grundstücke zu verkaufen. Die benötigte Wärme kann dann vor Ort aus dem Boden bezogen.

## 2.5 Grünflächen

Entlang der Außenränder des Plangebiets sind mehrere öffentliche Grünflächen festgesetzt. Eine Grünfläche im Südosten dient der Sicherung der hier vorhandenen Apfelbäume; hier sowie auf der Grünfläche im Nordwesten ist zudem die Anlage eines Spielplatzes vorgesehen. Teilbereiche der genannten Grünflächen sowie eine größere Grünfläche im Nordosten dienen zudem der Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Retentionsmulden).

Entlang der westlichen Grenze des Baugebiets wird auf einer privaten Grünfläche eine Mulde zum Abfangen von Hangwasser angelegt, das in die öffentlichen Retentionsanlagen im Nordwesten abgeleitet wird. Ein weiterer Graben zum Wasserrückhalt bzw. zur Wasserableitung ist auf einer Verkehrsbegleitgrünfläche am nördlichen Rand des Baugebiets vorgesehen.

Neben der Gliederung der Bebauung, der Sicherung einer hohen Wohnraumqualität, dem Wasserrückhalt und der Sicherung wichtiger Habitatfunktionen für geschützte Tierarten (z.B. Stare in den Apfelbäumen) dienen die Grünflächen zusammen mit den hier zu pflanzenden Gehölzen auch als Klimaausgleichszonen (Kühlung durch Beschattung und Transpiration; Luftfilterung).

## 2.6 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	2,50 ha
Straßenverkehrsflächen	ca.	0,63 ha
Öffentliche Stellplätze im Straßenraum	ca.	0,08 ha
Verkehrsbegleitgrün	ca.	0,17 ha
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,50 ha
<u>Private Grünflächen</u>	ca.	<u>0,09 ha</u>
Gesamt	ca.	3,97 ha

## 3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

### 3.1 Bestand

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des bisherigen Siedlungsrandes von Ettishofen auf der Flanke des westlichen Schussen-Talhangs. Im Osten schließt die bestehende Bebauung (Bauhof, Feuerwehr, Wohnnutzung) an; nördlich, westlich und südlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Südwesten schließt auf einer Böschung eine Feldhecke an. Entlang des Kirchweges am Ortsrand im Südosten verläuft eine Reihe aus sechs alten Apfelbäumen. Die überplanten Flächen werden überwiegend als Acker, zum kleineren Teil auch als Grünland genutzt. Von Ost nach West verläuft ein Wirtschaftsweg durch das gesamte Plangebiet. Das Relief ist bewegt: Nördlich des Wirtschaftsweges fällt das Gelände nach Osten (in Richtung bestehender Bebauung) ab. Südlich des Weges fällt das Gelände nach Süden hin ab; insbesondere im



Südwesten besteht ein steiler Hang.

Die vorhandenen Böden haben eine hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe und eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Standort für Kulturpflanzen. Gemäß Flurbilanz 2022 handelt es sich um einen Vorrangflur (Wertstufe I). Die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser ist gering.

Gewässer sind von der Planung nicht direkt betroffen; das im Plangebiet oberflächlich zurückgehaltene Niederschlagswasser wird jedoch zeitversetzt und gedrosselt über Regenwasserkanäle sowie über ein verdoltes Gewässer in die Ettishofer Ach eingeleitet. In das Grundwasser wird aufgrund des großen Grundwasserflurabstands nicht eingegriffen.

Auf den offenen Flächen des Plangebiets kann sich Kaltluft bilden; wegen des bestehenden Gefälles leisten die Flächen damit im Verbund mit den umliegenden Offenflächen einen Beitrag zur nächtlichen Abkühlung der östlich angrenzenden Siedlung. Eine wesentliche klimaökologische Bedeutung für die benachbarte Wohnbebauung hat das Plangebiet angesichts der geringen Bebauungsdichte und des hohen Durchgrünungsgrads innerhalb der Ortschaft nicht.

Den strukturarmen und zeitweise vegetationsfreien Acker- und Wiesenflächen, welche den weit überwiegenden Teil des Plangebiets ausmachen, kommt nur eine geringe natur- und artenschutzfachliche Bedeutung zu. Im Plangebiet und seiner Umgebung wurden 25 überwiegend häufige Vogelarten erfasst. Wertgebend sind die sechs Apfelbäume am Kirchweg im Osten sowie mehrere Walnussbäume im Westen bzw. Südwesten. Insbesondere die Apfelbäume bieten aufgrund ihres Alters und Höhlenreichtums Brutplätze für Vögel und teilweise auch potenzielle Einzel- oder Zwischenquartiere für Fledermäuse. Ein Brutvorkommen unmittelbar im Plangebiet ist für Kohlmeise, Feldsperling und Star sicher nachgewiesen. Die Vorkommen der meisten erfassten Arten konzentrieren sich in den höherwertigen Bereichen weiter östlich (Siedlungs-/Gartenvögel) bzw. südwestlich (Arten der Wälder und Hecken/Gebüsche). Als Nahrungshabitat ist das Plangebiet aufgrund der überwiegenden ackerbaulichen Nutzung sowohl für Vögel als auch für Fledermäuse wenig geeignet. Nachweise für oder konkrete Hinweise auf genutzte Fledermausquartiere gibt es nicht.

Das Gebiet hat aufgrund seiner leicht exponierten Lage am Ortsrand eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und das Wohnumfeld. Für die Naherholung ist das Gebiet nicht von unmittelbarer Bedeutung, da keine Wanderwege hindurch- oder daran vorbeiführen und keine Aufenthaltselemente vorhanden sind. Lediglich der östlich angrenzende Kirchweg wird häufiger von Spaziergängern genutzt. Auf das Plangebiet wirken die Lärmemissionen von Bauhof und Feuerwehr ein; sich hieraus ergebende Nutzungskonflikte liegen derzeit nicht vor.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbands Mittleres Schussental ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

In einer Entfernung von etwa 80m verläuft weiter südlich entlang der Ettishofer Ach eine Teilfläche des FFH-Gebiets „Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute“. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass Verschlechterungen in dem FFH-Gebiet (z.B. durch indirekte Einwirkungen wie Wassereinführung oder Stickstoffeinträge) ausgeschlossen werden können

### 3.2 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass die geplante Bebauung

nicht zu Konflikten mit den Verboten des §44 Abs. 1-3 BNatSchG führt (vgl. auch artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 14.10.2020, Meixner Stadtentwicklung GmbH). Für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse können nach derzeitigem Kenntnisstand erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten (zum überwiegenden Teil der guten fachlichen Praxis entsprechenden) Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden.

### 3.3 Umweltauswirkungen

Für den Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht von Büro 365° aus Überlingen systematisch zusammengestellt und bewertet.

Es wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Wesentliche dauerhafte Beeinträchtigungen entstehen für das Schutzgut Boden durch die Neuversiegelung bisher offener Bodenflächen in einer Größenordnung von 2,14 ha (insbesondere Verlust der Filter- und Pufferfunktion sowie hochwertiger landwirtschaftlicher Ertragsflächen). Weitere Beeinträchtigungen ergeben sich für das Schutzgut Tiere durch den Lebensraumverlust (v.a. Verkleinerung geringwertiger Nahrungsflächen bzw. Jagdhabitats für Vögel und Fledermäuse; Heranrücken der Bebauung sowie der damit verbundenen Störungen an bedeutsame Brut- und Jagdhabitats) sowie für das Schutzgut Landschaftsbild durch die erhebliche Vergrößerung des Siedlungskörpers und den damit einhergehenden Wegfall landschaftsprägender offener Hangflächen. In Bezug auf die anderen Schutzgüter entstehen infolge der Planung bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen langfristig keine oder nur geringe Umweltbelastungen.

Entlang der Außenränder des Plangebiets sind mehrere öffentliche Grünflächen festgesetzt. Eine Grünfläche im Südosten dient der Sicherung der hier vorhandenen Apfelbäume; hier sowie auf einer Grünfläche im Südwesten sind weitere Obstbäume zu pflanzen und artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln. Auf der Grünfläche am Kirchweg sowie auf der Grünfläche im Nordwesten ist zudem die Anlage eines Spielplatzes vorgesehen. Teilbereiche der genannten Grünflächen sowie eine größere Grünfläche im Nordosten dienen zudem der Errichtung von Retentionsmulden. Entlang der westlichen Grenze des Baugebiets wird auf einer privaten Grünfläche eine Mulde zum Abfangen von Hangwasser angelegt, das in die öffentlichen Retentionsanlagen im Nordwesten abgeleitet wird. Ein weiterer Graben zum Wasserrückhalt bzw. zur Wasserableitung ist auf einer Verkehrsbegleitgrünfläche am nördlichen Rand des Baugebiets vorgesehen.

Wesentliche Minimierungsmaßnahmen sind die Erhaltung der vorhandenen Apfel- und Nussbäume (zur Sicherung von Brutstätten für Vögel), die Neupflanzung von Gehölzen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sowie auf den privaten Baugrundstücken (zur Ein- und Durchgrünung sowie zur Schaffung von Ersatzlebensräumen), die Verwendung teilversiegelter Beläge für Zufahrten und Stellplätze (zur Erhaltung eines Teils der Bodenfunktionen), der Ausschluss unbeschichteter Bleche für Bedachungen und Fassadenbekleidungen (zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden), die Installation einer insektenschonenden Außenbeleuchtung sowie die Beschränkung auf reflexionsarme Photovoltaikmodule (zur Vermeidung von Schädwirkungen auf nachtaktive bzw. gewässergebundene Insekten) sowie die Verwendung heimischer Gehölzarten (um eine harmonische Einbindung in die umliegende Landschaft zu erzielen und die heimische Tierwelt zu fördern).

Der Flächenbedarf (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) umfasst insgesamt 3,97 ha. Hiervon entfallen 2,50 ha auf das Allgemeine Wohngebiet (WA), 0,71 ha auf öffentliche Verkehrsflächen (Straßen und Stellplätze), 0,17 ha auf Verkehrsbegleitgrün, 0,09 ha auf private sowie 0,50 ha auf

öffentliche Grünflächen. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (2012). Als Ausgangszustand wurden die aktuell vor Ort vorhandenen Biotoptypen angenommen, die mit der geplanten Entwicklung verglichen wurden. Der Ausgleichsbedarf beträgt unter Berücksichtigung der innerhalb des Geltungsbereichs geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 224.528 Ökopunkte. Um dieses Defizit abzudecken, werden dem Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche sowie von der Gemeinde käuflich erworbene Ökopunkte zugeordnet: Bei der Ausgleichsfläche (Teil der Fl.-Nr. 957) handelt es sich um einen Acker unmittelbar nördlich des Plangebiets; hier wird zur Teilkompensation der Eingriffe in den Boden überschüssiger Oberboden aus dem Plangebiet aufgetragen, um die Bodenfruchtbarkeit zu verbessern. Durch diese Maßnahme kann eine Aufwertung um 40.000 Ökopunkte erzielt werden. Zusätzlich werden dem Bebauungsplan 184.528 Ökopunkte aus einer bereits umgesetzten Ökokontomaßnahme zugeordnet, welche die Gemeinde von der ReKo GmbH erwerben wird. Ein entsprechender Kaufvertrag liegt der Gemeinde vor.

### 3.4 Immissionsschutz.

Östlich des Plangebietes befindet sich der Bau- und Wertstoffhof (Fl.-Nr. 971/4) sowie die Feuerwehr der Gemeinde Berg (957/3). Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult GmbH vom 31.05.2024) wurden die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet.

Die Berechnungen zeigen, dass tagsüber der zulässige Immissionsrichtwert von 55 dB(A) bis zu einem Abstand von 25 m zur östlichen Grenze des Plangebietes überschritten wird. An der zum Bauhof nächstgelegenen geplanten Baugrenze beträgt die Überschreitung maximal 3 dB(A). Während der Nachtzeit (lauteste Nachtstunde) wird der zulässige Immissionsrichtwert von 40 dB(A) in einem Abstand von bis zu 12 m zum Parkplatz des Bauhofes überschritten. Zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums während der Nachtzeit ist ein Abstand zum Parkplatzrand von 28 m erforderlich. Vom Regelbetrieb der Feuerwehr ist mit keinen relevanten Geräuschimmissionen im Plangebiet zu rechnen.

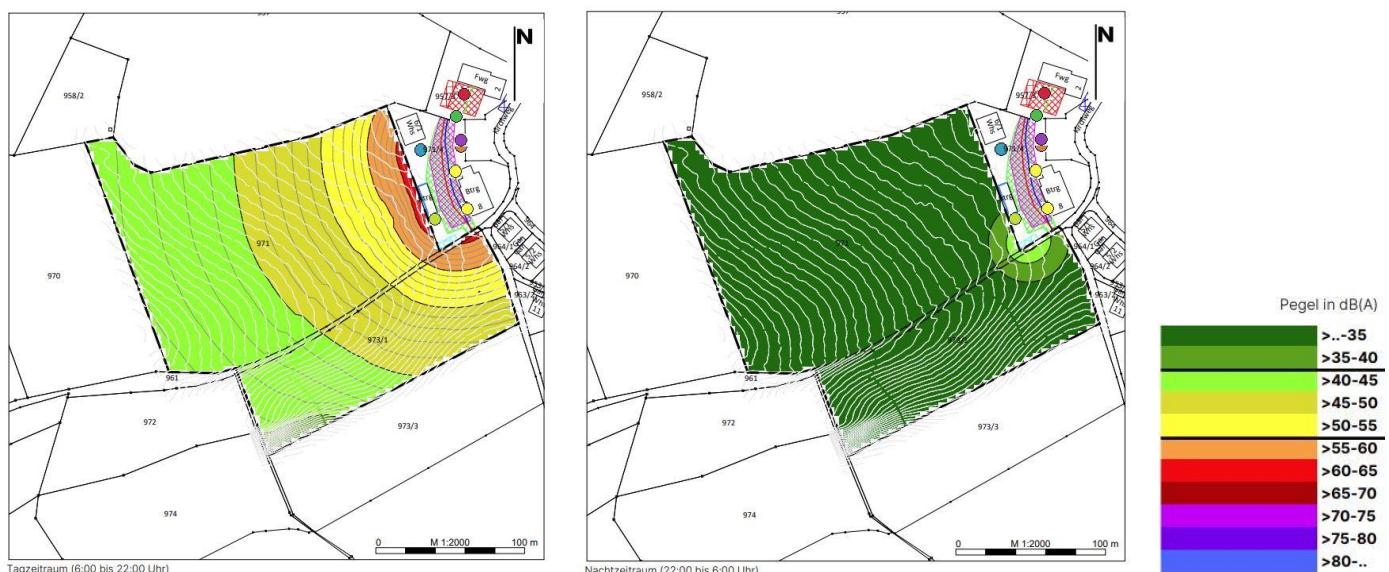


Abbildung 6: Rasterlärmkarten der Gewerbelärmimmissionen, 1.OG (rel. Höhe:5,60m), o.M.

Der Konflikt wird durch die Festsetzung von Festverglasung der Ostfassade für die im Konfliktbereich befindliche Bebauung vorgesehen, so dass in Richtung des Bauhofs keine Einwirkorte im Sinne der TA Lärm entstehen.



Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf mit den Maßnahmen zum Lärmschutz, o.M.

#### 4. Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, Freiflächen und Einfriedungen sind nur im erforderlichen Umfang zum Erhalt des angrenzenden Ortsrandes und zum Schutz des Landschaftsbildes notwendig. Zur Wahrung einer durchgängigen Gestaltungslinie sind die Festsetzungen begründet, für die individuelle Gestaltung der Bebauung jedes einzelnen bleibt dennoch genügend Spielraum. Eine unzumutbare Einschränkung für die Baufreiheit und individuelle Gestaltung der Bebauung wird durch zurückhaltende Festsetzungen vermieden.

Gegenüber der Landesbauordnung Baden-Württemberg wurde der Stellplatzschlüssel angeho- ben. Dies ist notwendig, da der Mobilisierungsgrad aufgrund der Lage der Infrastruktur und der Arbeitsplätze erfahrungsgemäß entsprechend hoch ist. Im ländlich strukturierten Raum gibt es nur ein begrenztes Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln. Mehrpersonenhaushalte sind häufig mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Darüber hinaus werden Stellplätze für Besucher benötigt. Grundsätzlich sind alle erforderlichen Stellplätze auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Parkmöglich- keiten im öffentlichen Straßenraum stehen nur sehr begrenzt zur Verfügung.