

## Bebauungsplan

### `Hinterm Dorf III', Ahausen

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste –  
Örtliche Bauvorschriften – Begründung – Rechtsplan



#### Anlage:

Artenschutzrechtliche Einschätzung (§ 44 NatSchG)

Büro SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen, 12.11.2018

**Helmut Hornstein**

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

[hornstein@helmuthornstein.de](mailto:hornstein@helmuthornstein.de)



# Gemeinde Bermatingen Bebauungsplan 'Hinterm Dorf III', Ahausen

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 23. Juli 2019

---

## Inhalt

<b>A</b>	<b>Satzung.....</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB).....</b>	<b>5</b>
1.0	Art + Maß der baulichen Nutzung.....	5
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
1.2.1	Grundflächenzahl.....	5
1.2.2	Geschossflächenzahl.....	5
1.2.3	Zahl der Vollgeschosse.....	5
1.2.4	Höhe der baulichen Anlagen.....	6
1.2.4.1	Wandhöhe.....	6
1.2.4.2	Firsthöhe.....	6
1.2.5	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten.....	6
2.0	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	7
2.1	Bauweise.....	7
2.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
3.0	Stellung der baulichen Anlagen.....	7
4.0	Höhenlage der Gebäude.....	7
5.0	Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen.....	7
6.0	Verkehrsflächen.....	8
7.0	Nebenanlagen.....	8
8.0	Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser.....	8
9.0	Grünflächen.....	9
9.1	Öffentliche Grünflächen.....	9
9.2	Private Grünflächen.....	9
10.0	Leistungsrechte.....	10
11.0	Pflanzgebote + Pflanzbindungen.....	10
11.1	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	10
<b>C</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>11</b>
<b>D</b>	<b>Pflanzenliste.....</b>	<b>13</b>
<b>E</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>15</b>
1.0	Räumlicher Geltungsbereich.....	15
2.0	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	15
2.1	Baukörper, bauliche Anlagen.....	15
2.2	Dachform.....	15
2.3	Dachneigung.....	15
2.4	Dacheindeckung.....	15
2.5	Dachaufbauten.....	15
2.6	Fassaden- und Wandgestaltung.....	16
2.7	Farbgestaltung.....	16
3.0	Antennen.....	16
4.0	Elektrische Freileitungen.....	16
5.0	Gestaltung der Freiflächen.....	17
5.1	Einfriedungen, Abgrenzungen.....	18
6.0	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen.....	18
<b>F</b>	<b>Begründung.....</b>	<b>19</b>
<b>G</b>	<b>Rechtsplan</b>	

## **A Satzung**

der Gemeinde Bermatingen über die Aufstellung des Bebauungsplanes

### **"Hinterm Dorf III", Ahausen**

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hinterm Dorf III", Ahausen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bermatingen hat am ~~21.11.2017~~ die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hinterm Dorf III", Ahausen, unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634),
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),  
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057),
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613),
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt  
geändert durch Artikel 16 G zur Umsetzung der Neuverwaltung der  
Forstverwaltung BW vom 21.05.2019 (GBl. S. 161).

# Gemeinde Bermatingen Bebauungsplan 'Hinterm Dorf III', Ahausen

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 23. Juli 2019

---

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

## § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes M 1 : 500 vom 23.07.2019
2. den Bauvorschriften vom 23.07.2019

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom 23.07.2019

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom 23.07.2019

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen:

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Beschränkung der Verwendung von Außenantennen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO,
3. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO
4. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
5. die Pflicht zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze

verstößt.

## § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bermatingen, den

.....  
M. Rupp, Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Bermatingen, den

.....  
M. Rupp, Bürgermeister

## **B Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

- WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (2) BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 2. – die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - und Nr. 3. – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nur ausnahmsweise zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Höhe der baulichen Anlagen.

#### **1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

#### **1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

#### **1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)**

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise.

## 1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der minimalen Wandhöhe (WHmin) und der maximalen Wandhöhe (WHmax) sowie der Mindest-Firsthöhe (FHmin) und der maximalen Firsthöhe (FHmax).

Die Wandhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) = Roh-Fußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen FFH und Oberkante Dachfirst.

### 1.2.4.1 Wandhöhe

Die Mindest-Wandhöhe der Gebäude beträgt:

- WA 1 = Whmin = 3,75 m
- WA 2 + WA 3 = Whmin = 5,50 m

Die maximale Wandhöhe der Gebäude beträgt:

- WA 1 = WHmax = 4,50 m
- WA 2 + WA 3 = WHmax = 6,30 m

### 1.2.4.2 Firsthöhe

Die Mindest-Firsthöhe der Gebäude beträgt:

- WA 1 = FHmin = 7,50 m
- WA 2 = FHmin = 8,50 m
- WA 3 = FH min = 9,50 m

Die maximale Firsthöhe beträgt:

- WA 1 = FHmax = 8,50 m
- WA 2 = FH max = 9,50 m
- WA 3 = FH max = 10,50 m

Es gelten die Einträge in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

#### **Erläuterung:**

*WA 1 = Gesamtgebiet ohne 'innerer Ring' und Bauzeile entlang der Ittendorfer Straße,*

*WA 2 = 'innerer Ring'*

*WA 3 = Bauzeile entlang der Ittendorfer Straße*

## 1.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9(1) Nr.6 BauGB)

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung werden

- maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus / Doppelhaushälfte festgesetzt.

## **2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

### **2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)**

Im gesamten Plangebiet gilt die

- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

### **2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung von untergeordneten Bauteilen, z.B. Balkonen, ist zulässig (geringfügig = maximale Länge 5,00 m, maximale Tiefe 1,50 m).

### **3.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Für Teile des Bebauungsplangebietes sind die Hauptfistrichtungen durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **4.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)**

Die maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Roh-Fußboden) ist für jedes Baugrundstück durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **5.0 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster sowie zwischen dem Straßenrand und der rückwärtigen Begrenzung des jeweiligen Baufensters zulässig.

Garagen und Carports müssen hierbei einen Mindestabstand von 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Wenn ein Mindestabstand von der Straße zur Garageneinfahrt von 5 m eingehalten wird, kann die Fläche vor der Garageneinfahrt als privater Stellplatz genutzt werden und wird in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze mit einbezogen.

Abstellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen ab 2 m Höhe und Kielboote sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

## 6.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### Zweckbestimmung:

- verkehrsberuhigter Bereich / Mischfläche für Fußgänger, Radfahrer und Fahrverkehr,
- öffentliche Pkw-Stellplätze,
- Geh- und Radweg.

## 7.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14(1) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der ausgewiesenen privaten Grünfläche 2 und der öffentlichen Grünflächen, mit folgenden Maßgaben zulässig:

- die maximale Höhe von Nebenanlagen beträgt 3 m,
- Nebenanlagen und Sichtschutzwände müssen einen Mindestabstand von 5 m zum Fahrbahnrand der jeweils an das baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße einhalten.
- Sichtschutzwände sind nur auf der gemeinsamen Grenze von Doppelhaushälften bis max. 2 m Höhe und 5 m Länge zulässig.

Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen (Anlagen für die Stromversorgung, Zuleitungen für die Straßenbeleuchtungen und Verteilerkästen) sind gem. § 14 (2) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 8.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens sind in einem Teilgebiet des Geltungsbereichs auf den Baugrundstücken Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen sind. Sie können auch an einer anderen Stelle des jeweiligen Baugrundstücks angelegt werden, wenn dies wasserwirtschaftlich sinnvoll ist.

Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem DWA Regelwerk A-138 zu belegen. Unter der Retentions- und Versickerungsfläche ist eine Rigole mit einem Sickerrohr DN 150 anzuordnen.

Die Sohle der Versickerungsfläche muss einen Mindestabstand von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand = 419.60 m ü. NN einzuhalten.

Auf die detaillierte Flächenberechnung gem. DWA Regelwerk A-138 kann verzichtet werden, wenn die Mulden jeweils ein Retentionsvolumen von 3 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche aufweisen (Anstauhöhe max. 0,30 m). Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten. Die Notüberläufe können an den zu verlegenden Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Das im weiteren Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Retentions- und Versickerungsmulden einzuleiten.

## **9.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

### **9.1 Öffentliche Grünflächen**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.

- A = Grünzug entlang der Ittendorfer Straße mit Retentions- und Versickerungsmulden,
- B = Grünzug entlang der Seefelder Aach.
- C = Quartiersplatz,
- D = Gewässerrandstreifen entlang der Seefelder Aach mit Retentions- und Versickerungsmulden,
- E = Ableitungsmulden für das anfallende Niederschlagswasser,
- F = Retentions- und Versickerungsflächen für Niederschlagswasser.

### **9.2 Private Grünflächen**

Im Norden des Plangebietes ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung

- 1 = Hausgarten

ausgewiesen.

Entlang der südlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- 2 = naturnahe Hausgärten als Übergangsbereiche zum Grünzug entlang der Seefelder Aach

ausgewiesen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für die Anlage der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, ebenfalls als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen.

## **10.0 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Leitungsrechte für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ausgewiesen.

## **11.0 Pflanzgebote + Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a + b BauGB)**

### **11.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume in den der Verkehrsfläche zugewandten Vorgartenbereichen und in den der Seefelder Aach zugewandten Gartenflächen gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Sie sind bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Der Abstand der Bäume vom Straßenrand soll mindestens 2 m betragen. Von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten kann abgewichen werden, wenn gewährleistet ist, dass der jeweilige Baum im der Verkehrsfläche zugewandten Vorgartenbereich gepflanzt wird.

## **C Hinweise**

### **1. Höhenaufnahmen**

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

### **2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

„Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

### **3. Hochwasserschutz**

Der Bebauungsplan „Hinterm Dorf III“ in Ahausen ist bei einem extremen Hochwasserereignis von Überflutungsflächen des HQ-extrem betroffen.

Es wird empfohlen, die Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung zu beachten. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

Im Internet sind unter [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) Kompaktinformationen (unter dem Reiter Veröffentlichungen) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

## 4. Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0 unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

## 5. Erdaushub / Bodenschutz

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

## 6. Altlasten

Wenn bei Aushubarbeiten Fremd Beimengungen im Boden (höherer Bauschuttanteil o.dgl.) bzw. organoleptische Auffälligkeiten wie Geruch, Verfärbung etc. angetroffen werden, ist das Landratsamt Bodenseekreis / Amt für Wasser- und Bodenschutz umgehend zu informieren.

Bei Auftreten von entsprechendem Material ist eine Separierung und getrennte Lagerung zur Nachuntersuchung vorzunehmen. Eine Vermischung mit dem unbelasteten Boden ist nicht zulässig.

## 7. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Bermatingen, den.....

.....

M. Rupp, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Bermatingen, den.....

.....

M. Rupp, Bürgermeister

## D Pflanzenliste

### 1. Laubbäume entlang der Ittendorfer Straße als Ergänzung der vorhandenen Baumreihe

Obst-Hoch- und Halbstämme

### 2. Laubbäume für Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea	
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Fraxinus ornus	
Malus floribunda	
Malus sylvestris	
Quercus palustris	Boulevard-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadt-Birne
Sorbus intermedia	
Tilia cordata	Winterlinde

### 3. Gehölze im Bereich der Aue der Seefelder Aach

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Aschweide

### 4. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen innerhalb der Baugrundstücke

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus silvestris	Holz-Apfel
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B.	
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose

## 5. Geschnittene Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

## 6. Stauden als Initialpflanzung für Retentions- und Versickerungsflächen

Acorus calamus	Kalmus
Carex paniculata	Rispen-Segge
Eleocharis palustris	Gewöhnliche Sumpfbirse
Juncus effusus	Flatter - Binse
Lysimachia thyrsoiflora	Strauß-Gilbweiderich
Lythrum salicaria	Blut-Weiderich
Phragmites communis	Gewöhnliches Schilf

## 7. Fassadenbegrünung

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	Wilder Wein, Selbstklimmer

## 8. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer (Carports und untergeordnete Bauteile)

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

Darüber hinaus wird auf den Bienenweidekatalog des Landes Baden-Württemberg verwiesen:

[www.bienenweidekatalog-bw.de](http://www.bienenweidekatalog-bw.de)

Er enthält eine Vielzahl an Gehölzen und Stauden, die auch für Gärten geeignet sind und dazu beitragen, die ökologischen Lebensgrundlagen von Bienen und Insekten zu verbessern.

## **E Örtliche Bauvorschriften**

### **Inhalt:**

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Antennen
- 4.0 Elektrische Freileitungen
- 5.0 Gestaltung der Freiflächen
- 6.0 Stellplatzverpflichtung

### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1: 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinterm Dorf III“, Ahausen.

### **2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

#### **2.1 Baukörper / Bauliche Anlagen**

Garagen und Carports sind nur im baulichen und gestalterischen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptbaukörper zulässig.

#### **2.2 Dachform**

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit durchlaufender Firstrichtung. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Satteldächer und Pultdächer zulässig.

Für Carports und untergeordnete Bauteile sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

#### **2.3 Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung beträgt

32°– 45°.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden mit geneigten Dächern beträgt die zulässige Dachneigung min. 20°, maximale Dachneigung wie Hauptgebäude.

#### **2.4 Dacheindeckung**

Zulässig sind ziegelrote, rotbraune, graue und anthrazitfarbene Materialien.

Glasierte Ziegel bzw. Dachsteine und Metallmaterialien sind nicht zulässig.

#### **2.5 Dachaufbauten**

Es ist nur eine Gaubenart je Gebäudeseite zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Als seitlicher Abstand der Gaube zum Ortgang sind mindestens 2,00 m und zwischen den Einzelgauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Zwischen dem Ansatzpunkt der Gauben und der Oberkante des Firstes ist ein Abstand von 1,00 m gemessen in der Senkrechten, einzuhalten.

Die Gauben sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptdach einzudecken.

Für die Bauzeilen entlang der Ittendorfer Straße und entlang der Seefelder Ach sind Dacheinschnitte, d.h. sogenannte Negativgauben, unzulässig.

## **2.6 Fassaden- und Wandgestaltung**

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

## **2.7 Farbgestaltung**

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.

## **3.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Je Gebäude sind eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig. Satellitenantennen dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

## **4.0 Elektrische Freileitungen**

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

## **5.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

Gem. Eintrag im Bebauungsplan sind Bäume lt. Pflanzenliste zu pflanzen. Zusätzlich zu den festgesetzten Pflanzgeboten ist je Baugrundstück mindestens ein weiterer Baum lt. Pflanzenliste zu pflanzen.

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Abgrabungen, die zur Erschließung des Kellergeschosses notwendig sind (außenliegende Kellertreppen) dürfen eine Grundfläche von 3 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Zu den angrenzenden Grundstücken ist das Gelände im Verhältnis 1: 2 und flacher abzuböschten.

Stützmauern sind im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig. Im Rahmen der Gartengestaltung sind Stützmauern nur bis zu einer Ansichtshöhe von max. 50 cm zulässig. Die Errichtung von Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen.

Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschließungsstraße zulässig.

## 5.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Hecken aus Nadelgehölzen, Gabionenwände und massive Mauern.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten, d. h. sie sollen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen der Gelände-Oberkante und der Unterkante der Einfriedung aufweisen.

Zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse darf beidseits von Grundstücksausfahrten auf einer Länge von jeweils 3 m und einer Tiefe von mindestens 1 m die Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen nicht mehr 0,60 m betragen.

## 6.0 Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

Bermatingen, den.....

.....

M. Rupp, Bürgermeister

## **F Begründung**

### **Inhalt:**

- 1.0 Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Planungserfordernis + Planungsziele
- 2.1 Verfahren nach § 13b BauGB
- 3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse + übergeordnete Planungen
- 3.1 Flächennutzungsplan
- 3.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg
- 3.3 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
- 4.0 Bestand / Nutzungen
- 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
- 4.2 Gewässer / Hochwasserschutz
- 4.3 Baugrund / Geologie / Hydrogeologie
- 5.0 Planung
- 5.1 Bebauung
- 5.2 Allgemeines Wohngebiet
- 5.3 Maß der baulichen Nutzung
- 5.4 Weitere Ausweisungen
- 5.5 Örtliche Bauvorschriften
- 5.6 Ver- und Entsorgung
- 5.6.1 Regenwasserbewirtschaftung
- 6.0 Umweltauswirkungen / geschützte Arten
- 7.0 Flächenbilanz

# Gemeinde Bermatingen Bebauungsplan 'Hinterm Dorf III', Ahausen

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 23. Juli 2019

## 1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Teilortes Ahausen der Gemeinde Bermatingen.

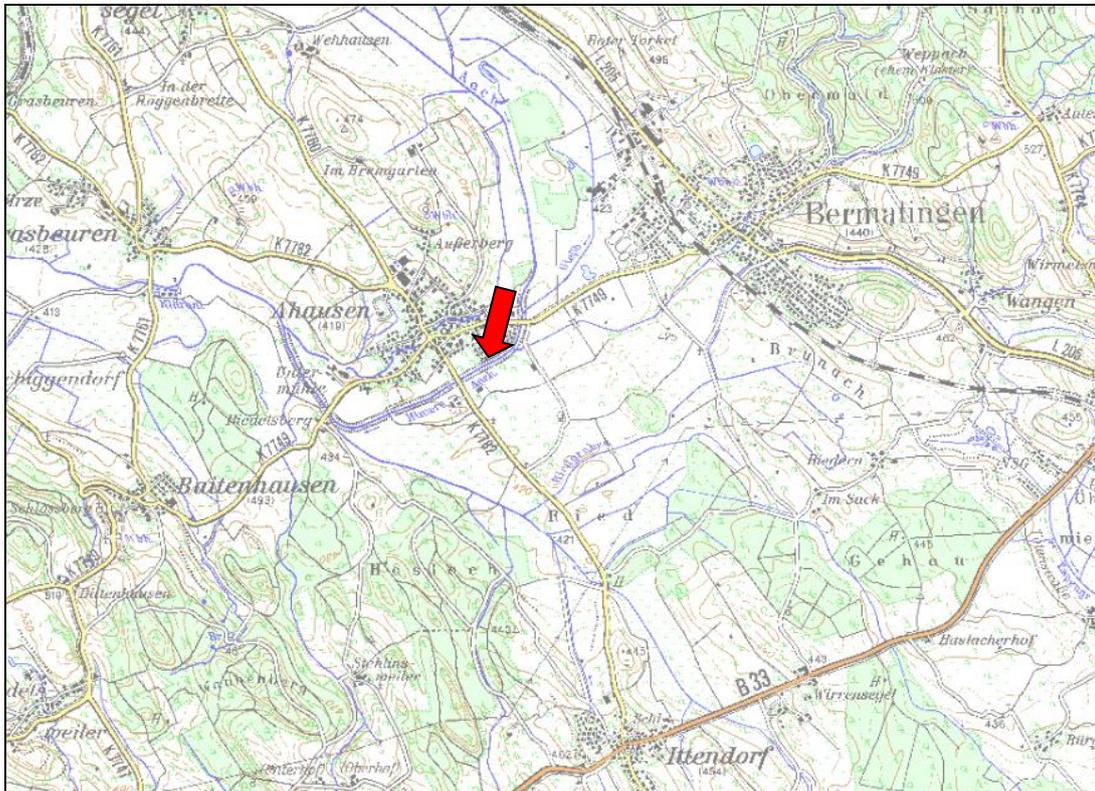
Es umfasst eine Fläche von ca. 2,45 ha und wird begrenzt

- im Norden von der Wohnbebauung entlang des Mothariwegs,
- im Westen von der Kreisstraße 7782 / Ittendorfer Straße,
- im Süden von der Seefelder Ach,
- im Osten von der Wohnbebauung entlang des Muschelwegs.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke

- Fl. St. Nr. 624/3 - landwirtschaftliche Fläche, Grünland / Wiese,
- Fl. St. Nr. 624/2 - landwirtschaftliche Fläche, Grünland / Wiese,
- Fl. St. Nr. 626/3 - landwirtschaftliche Fläche, Grünland / Wiese,
- Fl. St. Nr. 626/10 - Garten, Bauplatz,
- Fl. St. Nr. 281/4 (Teil) - landwirtschaftliche Fläche, Grünland / Wiese,
- Fl. St. Nr. 61/1 (Teil) - Kreisstraße 7782 / Ittendorfer Straße,
- Fl. St. Nr. 83 - Seefelder Ach mit Gewässerrand.

Das weitgehend ebene Plangebiet liegt i. M. auf ca. 421 m ü. NN. Entlang der südlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs erstreckt sich eine Böschung zur Seefelder Ach, die i. M. auf ca. 418.10 m ü. NN verläuft.



Übersichtsplan



## 2. Planungserfordernis + Planungsziele

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines kleinen Wohnquartiers im Bermatinger Teilort Ahausen geschaffen werden.

Nach wie vor ist in Bermatingen ein erheblicher Bedarf an Flächen für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern festzustellen. Diese Nachfrage kommt zu einem großen Teil von jüngeren, in der Gemeinde ansässigen Familien.

Weder in Bermatingen noch im Teilort Ahausen gibt es derzeit in Baugrundstücke im Gemeindebesitz. Das letzte zusammenhängende Baugebiet „Nahehard III“ wurde vor ca. 10 Jahren in Bermatingen entwickelt. Ansonsten beschränkte sich die Bautätigkeit weitgehend auf Potentiale der Innenentwicklung durch die Schließung von Baulücken und kleinere Abrundungen.

Die bisherige Siedlungsentwicklung rechtfertigt deshalb auch in Ahausen die Ausweisung eines neuen Baugebietes, zumal sich der ländlich geprägte Teilort über Jahrzehnte hinweg zu einem attraktiven Wohnort entwickelt hat. Dies liegt einerseits an der reizvollen landschaftlichen Situation, aber auch am intakten und regen Dorfleben, das sich in einer Vielzahl von Aktivitäten widerspiegelt.

Die beabsichtigte Ausweisung neuer Bauflächen schließt nahtlos an die vorhandene Bebauung an und stellt somit eine Weiterentwicklung der gewachsenen Ortslage dar.

### 2.1 Verfahren nach § 13b BauGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

*(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

1. *weniger als 20.000 m<sup>2</sup>*

2. *20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.*

*(2) Im beschleunigten Verfahren*

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

2. *kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*

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

In § 13b BauGB heißt es:

*"Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen".*

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Erweiterungsfläche schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage von Ahausen an, die Erschließung kann problemlos über den Mothariweg, den Muschelweg und die Ittendorfer Straße erfolgen.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt einschließlich aller Verkehrs- und Grünflächen ca. 2,45 ha, die Grundflächenzahl ist mit 0,30 festgesetzt. Damit ergibt sich eine zulässige Grundfläche von deutlich unter 10.000 m<sup>2</sup>.

Umweltauswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Bebauung und den Verlust von Wiesenflächen.

Die Inanspruchnahme von § 13b BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt

### **3. Bestehende Rechtsverhältnisse + übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf ist der Geltungsbereich als geplante Wohnbauflächen, Grünflächen und Verkehrsflächen argestellt. Die südliche Abgrenzung der Wohnbaufläche wurde zugunsten einer wirtschaftlichen Aufteilung geringfügig nach Süden verschoben. Damit kann eine Ringerschließung mit vier Bauzeilen realisiert werden. Sie liegt jedoch deutlich oberhalb der südlichen Grenze des östlich angrenzenden Wohngebietes.

Die im Plangebiet dargestellten, vom Gemeindeverwaltungsverband im Jahr 2013 beschlossenen Wohnbauflächen waren bis 2017 von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommen, weil die Fläche in den Entwürfen der Hochwassergefahrenkarten innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Seefelder Aach lag.

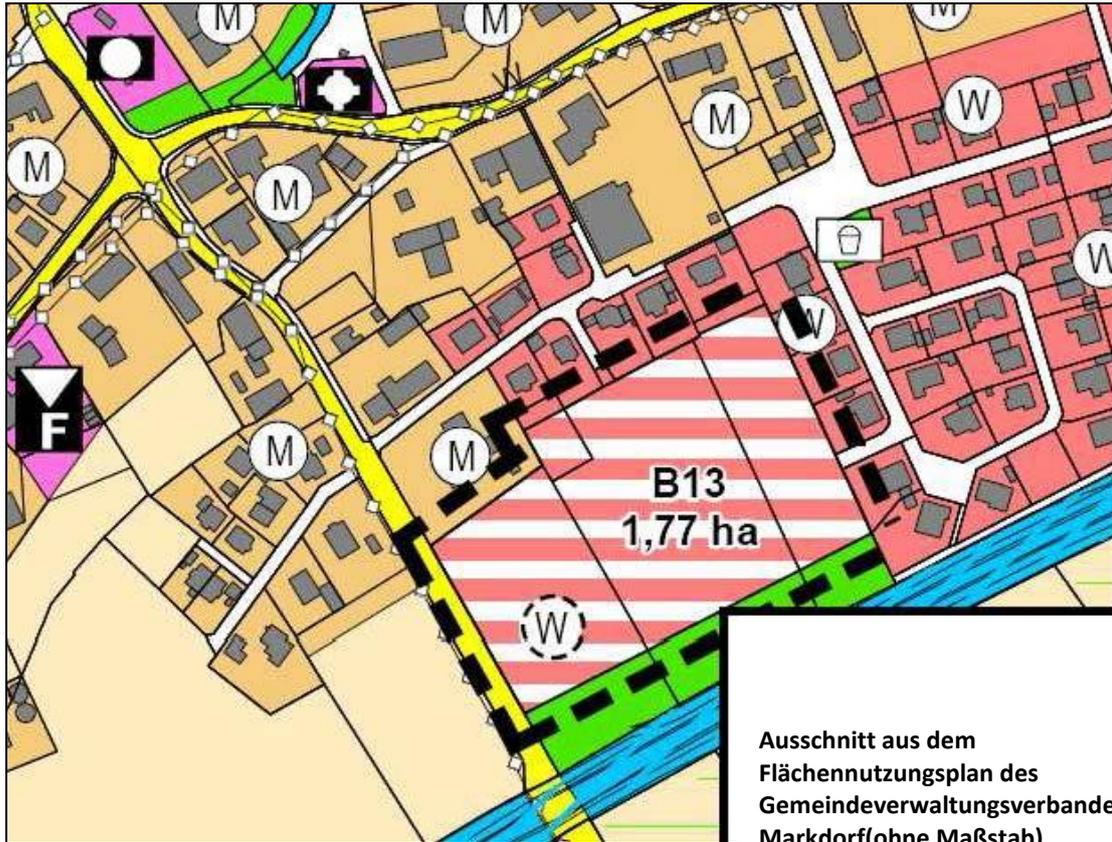
Eine im Jahr 2017 durchgeführte Wasserspiegellagenberechnung der Planungsgesellschaft Scholz Lewis mbh hat diese Annahme nicht bestätigt, so dass es sich beim Plangebiet lt. Schreiben des Regierungspräsidiums Tübingen vom 21.04.2017 nicht um ein Überschwemmungsgebiet gem. § 65 (1) Nr. 2 Wassergesetz (WG) handelt und demnach nicht im Widerspruch zu § 78 (1) Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) steht.

Die vorliegende Planung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

# Gemeinde Bermatingen Bebauungsplan 'Hinterm Dorf III', Ahausen

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 23. Juli 2019



## 3.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist Bermatingen dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ und dem Mittelbereich Friedrichshafen zugeordnet. Für den ländlichen Raum sind u. a. folgende Grundsätze formuliert:

*G 2.4.1: „Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden.“*

Die vorliegende Planung entspricht damit unter dem Aspekt der Sicherung günstiger Wohnstandortbedingungen den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes. Sie trägt zur Stärkung des ländlichen Raums bei.

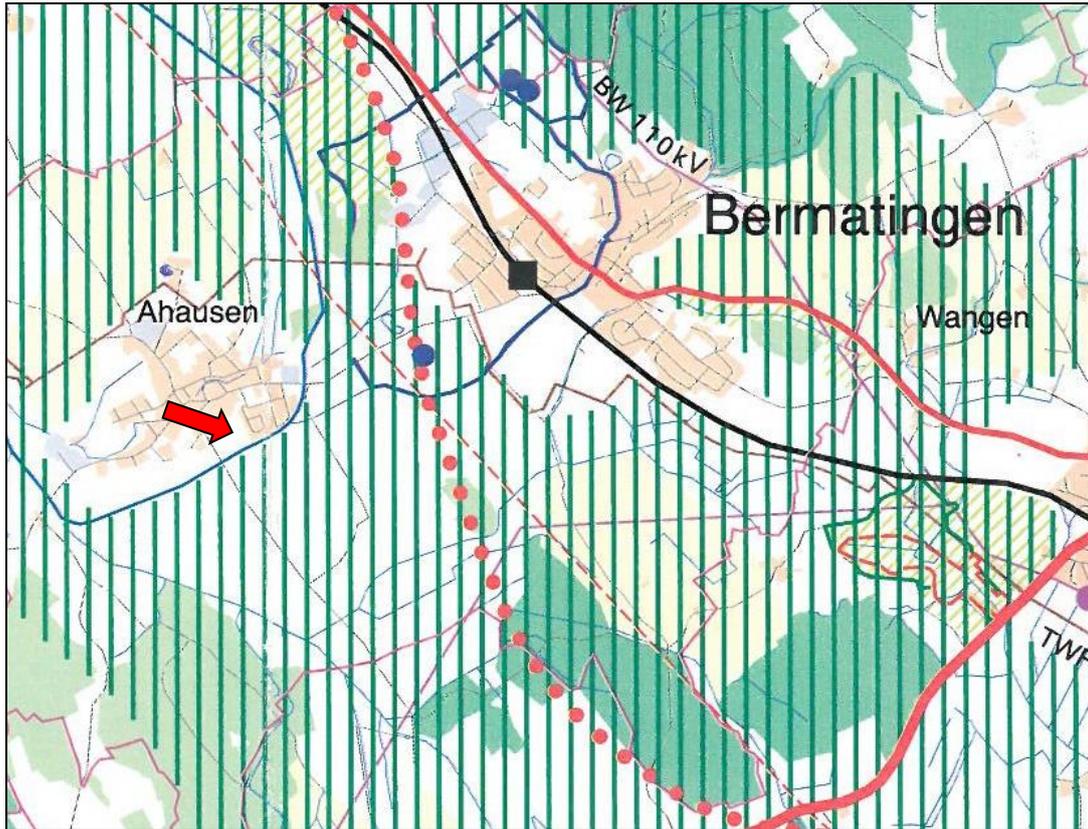
## 3.3 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Teilort Ahausen ist allseitig von regionalen Grünzügen umgeben, in die mit der vorliegenden Planung jedoch nicht eingegriffen werden. Auch die zwischen Ahausen und Bermatingen dargestellte Trasse der geplanten Ortsumgehung von Bermatingen bleibt unberührt.

# Gemeinde Bermatingen Bebauungsplan 'Hinterm Dorf III', Ahausen

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 23. Juli 2019



Auszug aus dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

## 4. Bestand / Nutzung

Das unbebaute Plangebiet wurde bislang größtenteils landwirtschaftlich als Wiese / Grünland und zu einem kleineren Teil als Acker genutzt.

Entlang der östlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verläuft ein asphaltierter Geh- und Radweg entlang der Kreisstraße 7782 / Ittendorfer Straße, der von einer Obstbaumreihe gesäumt ist (Obst-Halbstämme).

Der Gewässerrand der Seefelder Aach bildet die südliche Grenze des Plangebietes. Er enthält standortgerechten Gehölzgruppen und fällt zum Gewässer hin steil ab.

# Gemeinde Bermatingen Bebauungsplan 'Hinterm Dorf III', Ahausen

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 23. Juli 2019

---



**Blick von Südwesten auf das Plangebiet, im Hintergrund die Wohnbebauung entlang des Mothariwegs und des Muschelwegs**



**Blick von Süden auf die Kreisstraße 7782 / Ittendorferstraße, rechts das Plangebiet**

# Gemeinde Bermatingen Bebauungsplan 'Hinterm Dorf III', Ahausen

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 23. Juli 2019



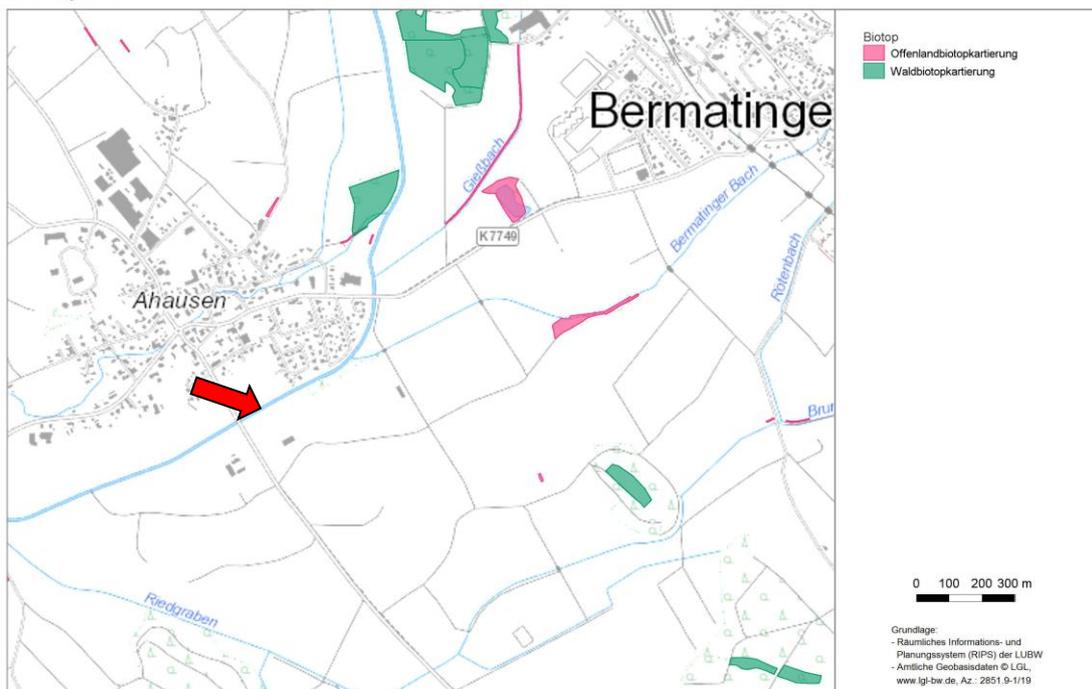
Seefelder Aach, links die Böschung entlang der südlichen Abgrenzung des Plangebietes

## 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Innerhalb des Plangebietes und in seinem direkten Umfeld befinden sich keine geschützten Biotop.

Schutzgebiete

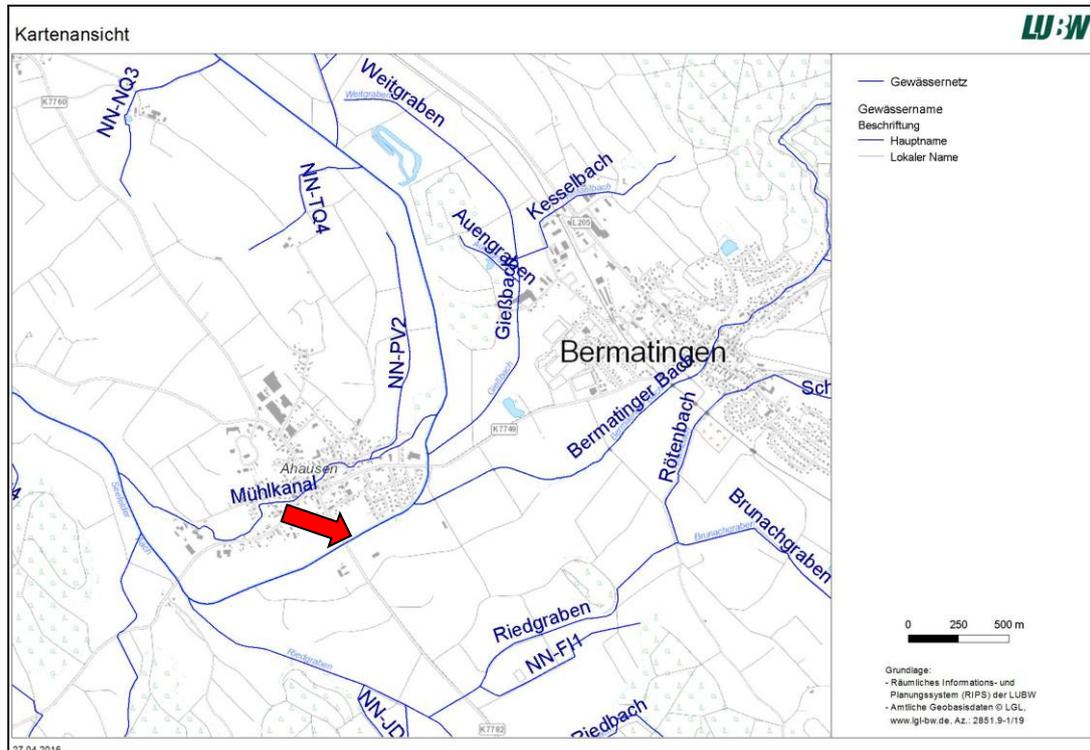
LUBW



LUBW-Kartierung

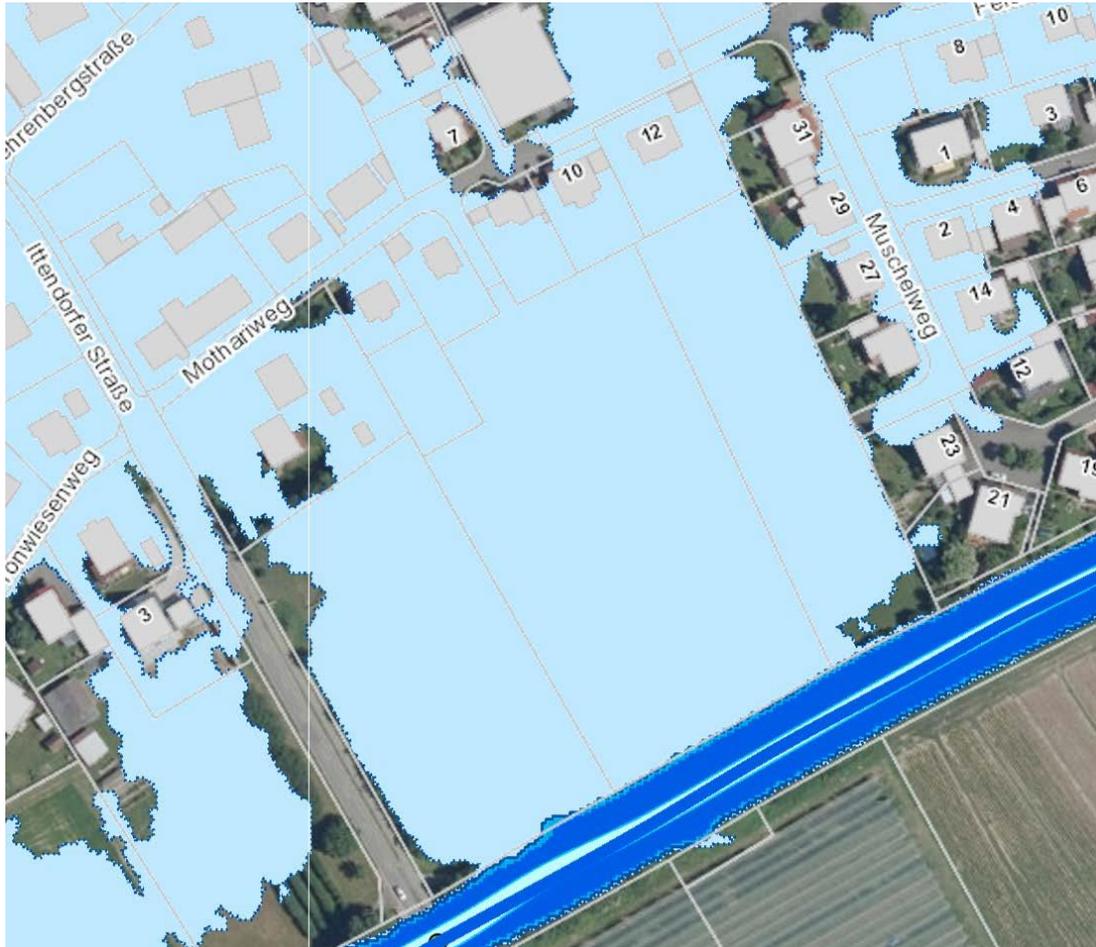
## 4.2 Gewässer / Hochwasserschutz

Entlang der südlichen Abgrenzung des Plangebietes verläuft die Seefelder Ach als Gewässer 1. Ordnung. Die ca. insgesamt ca. 55 km lange Seefelder Ach führt vom Herdwanger Ried / Landkreis Sigmaringen nach Süden durch das Salemer Tal und verläuft ab Ahausen in Richtung Westen / Südwesten bis nach Seefelden / Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen, wo sie in den Bodensee (Überlinger See) mündet. Der Fluss bildet auf der gesamten Gemarkungslänge den südlichen Ortsrand von Ahausen.



Gewässerkartierung LUBW

Das Plangebiet liegt – wie weite Teile der Ortslage von Ahausen – innerhalb der Überflutungsflächen des HQ-extrem (siehe hierzu Hinweis Nr. 3.).



Überflutungsfläche HQ-extrem (Quelle: LUBW)

### 4.3 Baugrund / Geologie / Hydrogeologie

Für das Plangebiet wurde von der Dr. Ebel & Co., Bad Wurzach, ein Baugrundgutachten erstellt.

Es wurden insgesamt 9 Baggerschürfen und 9 schwere Rammkernsondierungen durchgeführt sowie 4 Grundwassermessstellen eingerichtet. Gem. zusammenfassender Bewertung durch den Gutachter besteht der Untergrund aus gering tragfähigen Aueablagerungen (Sand, Lehm) in Mächtigkeiten zwischen ca. 1,5 m bis ca. 3 m, die auf tragfähigem Talkies liegen. Der Talkies führt Grundwasser. Das Niveau des Grundwasserspiegels schwankt zwischen ca. 3,5 m bis ca. 2 m unter Gelände. Bei sehr hohen Grundwasserständen kann der Grundwasserspiegel bis in den obersten Meter unter Gelände ansteigen, wobei die sandigen Auesedimente dann ebenfalls wassergesättigt sind. Auelehme spannen das Grundwasser ein.

Die Durchlässigkeit der Aueablagerungen beträgt i. M.  $k_f = 2 \cdot 10^{-6}$  und liegt damit im Grenzbereich zwischen durchlässigen und schwach durchlässigen Böden. Für Retentions- und Versickerungsflächen wird ein Mindestabstand von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand von 1 m gefordert. Dieser liegt bei 419.60 m ü. NN.

Die Gründungssohlen von unterkellerten Gebäuden kommen überwiegend im tragfähigen Talkies bzw. geringfügig darüber zu liegen. Im Talkies kann über Einzel- und Streifenfundamente bzw. über eine biegesteife Bodenplatte flach gegründet werden. Keller sind wasserdicht auszubilden, die Abdichtung ist gem. DIN 18533 bzw. der WU-Richtlinie zu planen und auszuführen. Bei hohen Grundwasserständen ist mit Wasserandrang in die

Baugrube zu rechnen und die damit erforderliche Grundwasserabsenkung durch Wasserhaltungsmaßnahmen einzukalkulieren.

Die Gründungssohlen von nicht unterkellerten Gebäuden kommen in den gering bis mäßig tragfähigen Deckschichten (Aueablagerungen) zu liegen, weshalb zusätzliche Maßnahmen wie z. B. Magerbetonvertiefungen (Brunnengründungen) oder flächige Bodenersatzkörper erforderlich werden.

Zusammenfassend wird das Plangebiet vom Gutachter als gut bebaubar bewertet. Für nicht unterkellerte Wohngebäude sind zusätzliche Aufwendungen für die Gründung und für unterkellerte Wohngebäude bei hohen Grundwasserständen Mehraufwendungen für die Wasserhaltung zu erwarten, die sich jedoch im `üblichen´ Rahmen halten. Die Bauwerksgründungen sind detailliert am Einzelobjekt zu planen.

**Auszugsweise zitiert aus: BV „Kurzstellungnahme zum Bebauungsplan - Informationen zum Thema Versickerung und Geotechnik“ (Dr. Ebel Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH, Bad Wurzach, 06.02.2019)**

## **5.0 Planung**

### **5.1 Bebauung**

Grundsätzliches Planungsziel ist die Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur und die Gestaltung eines harmonischen Ortsrandes unter besonderer Berücksichtigung der südlich des Plangebietes verlaufenden Seefelder Aach. Neben der entsprechenden Gruppierung der Gebäude und der Festsetzung örtlicher Bauvorschriften soll dieses Ziel durch eine zurückhaltende Erschließung und die Bildung eines „grünen“ Ortsrandes erreicht werden. Außer der Beachtung gestalterischer und ökologischer Kriterien wird auch Wert auf eine familiengerechte und kostengünstig zu realisierende Bebauung gelegt.

Das neue Wohnquartier schließt unmittelbar an die nördlich und östlich gelegene Bebauung entlang des Mothariweges und des Muschelweges an und ist in 19 Baugrundstücke für freistehende Ein- bis zwei Familienhäuser und 10 Baugrundstück für Doppelhaushälften aufgeteilt. Sie gruppieren sich um eine ringförmig angelegte Anliegerstraße, die im Westen an die Kreisstraße 7782, im Norden an den Mothariweg und im Osten an den Muschelweg angebunden ist.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die Gebäudestellung für die Bauzeile entlang der Ittendorfer Straße und die Gebäudegruppe innerhalb der ringförmigen Anliegerstraße (`innerer Ring´) festgesetzt, weil in diesen Bereichen klare städtebauliche Kanten gebildet werden sollen.

Die Parzellierung der Baufenster und die Gruppierung der Gebäude stellt einen klaren städtebaulichen Rahmen dar, innerhalb dessen sich individuelle Gestaltungsspielräume eröffnen, ohne dass das neue Wohngebiet ungeordnet und zufällig wirkt.



Städtebaulicher Entwurf

## 5.2 Allgemeines Wohngebiet

Die künftige Wohnbebauung ist – entsprechend der angestrebten Nutzung – als Allgemeines Wohngebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Unter Berücksichtigung des Planzieles der Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen und der Vorgaben des § 13b BauGB sind die gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 2. – die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - und Nr. 3. – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nur ausnahmsweise zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen, zumal sich diese teilweise nicht in die angestrebte Siedlungsstruktur einfügen würden (z. B. Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

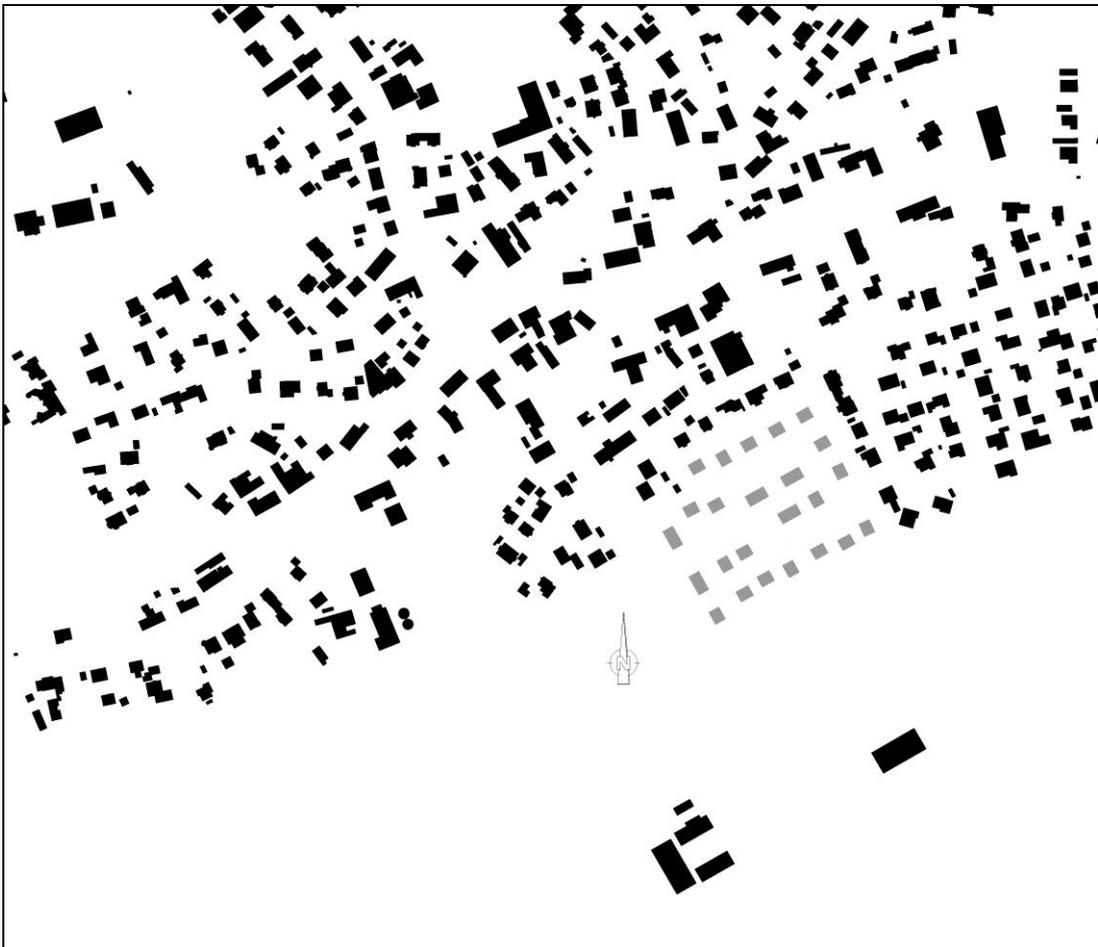
## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- **Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die ausgewiesenen Werte liegen mit 0,30 / 0,60 unterhalb der gem. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen und orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im angrenzenden Wohngebiet und an der sensiblen landschaftlichen Situation. Sie lassen jedoch kräftige Hauptbaukörper und die zugehörigen Nebenanlagen zu.

Der `Schwarzplan´ zeigt, dass sich die vorgesehene Bebauung mit ihrem Verdichtungsgrad in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt.



Schwarzplan

- **Höhenlage**

Das Plangebiet wird insgesamt um ca. 0,60 m bis max. ca. 1,30 m angehoben, um die Neubebauung ab dem Erdgeschoss im Freispiegel entwässern zu können. Ansonsten würden die Kanalanschlüsse in der Ittendorfer Straße sowie im Mothariweg und im Muschelweg nicht erreicht.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise. Die Zweigeschossigkeit ist angesichts der Umgebungsbebauung vertretbar und trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Darüber hinaus lässt sie flexible Grundrisse und die Anpassung



- **Zahl der Wohneinheiten**

Die Zahl der Wohneinheiten ist auf 2 je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt, um eine ortsuntypische Verdichtung zu vermeiden, die insbesondere am Ortsrand städtebaulich nicht vertretbar wäre. Die Zahl der Wohneinheiten hat zudem Auswirkungen auf die erforderliche Anzahl der Stellplätze und damit die Freiraumstruktur im Plangebiet.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) bilden die Baufenster die vorliegende städtebauliche Planung ab.

## 5.4 Weitere Ausweisungen

Im Plangebiet werden außerdem ausgewiesen:

- **Verkehrsflächen**

für den Abschnitt der Kreisstraße 7782 / Ittendorfer Straße vom Anschluss des neuen Baugebietes bis zur Brücke über die Seefelder Aach. Die Verkehrsfläche enthält einen Fahrbahnteiler, der künftig den Ortseingang markieren und geschwindigkeitsreduzierend wirken soll. Er ist so dimensioniert, dass eine Geh- und Radwegequerung von der östlichen zur westlichen Straßenseite angelegt werden kann. Diese Querung ermöglicht künftig die Fortführung der östlichen Wegetrasse nach Südwesten in Richtung der dort gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe.

- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

als Anliegerstraße für die neue Erschließungsstraße. Diese ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit einer Bruttobreite von 5,50 m ausgewiesen und soll mit einer Pflasterrinne für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers versehen werden.

- **Öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen sind wesentlicher Bestandteil der Planung und sollen den Gesamtcharakter des neuen Wohnquartiers mitprägen. Sie unterteilen sich in

A = einen ca. 15 m breiten Grünzug entlang der Ittendorfer Straße, der die Wohnbebauung etwas von der Straße abrückt und mit der bereits vorhandenen Baumreihe den Ortseingang markiert. Er enthält zudem Retentions- und Versickerungsmulden für das anfallende Niederschlagswasser (siehe hierzu Pkt. 5.7.1).

B = den unmittelbaren Gewässerrand der Seefelder Aach mit seinem Gehölzbestand. Er ist von hoher Bedeutung für den Artenschutz, markiert eine wichtige Vernetzungslinie und bildet den südlichen Ortsrand von Ahausen.

C = zentral gelegener, baumüberstellter Quartiersplatz als Treffpunkt und identitätsbildendes Element.

D = Gewässerrandstreifen entlang der Seefelder Aach mit einer Breite von 10 m ab der Böschungsoberkante. Er enthält ebenfalls Retentions- und Versickerungsmulden.

E = zwischen den Baugrundstücken verlaufende Ableitungsmulden für das auf der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser zu den südlichen Mulden.

F = eine am östlichen Rand des Plangebietes ausgewiesene Retentions- und Versickerungsfläche für Niederschlagswasser.



## 5.5 Örtliche Bauvorschriften

Sie werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren und sollen zu einer ortsbildverträglichen Bebauung führen, die sich harmonisch in das Siedlungsbild einfügt. Hierzu tragen geneigte Dächer bei, bei denen Dachaufbauten zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft auf maximal 50 % der Firstlänge reduziert sind. Entlang der Ittendorfer Straße und in der südlichen Bauzeile entlang der Aach sind Dacheinschnitte, sog. `Negativgauben` nicht zulässig, weil sie häufig zu stark gegliederten, `unruhigen` Dächern führen und in dieser exponierten städtebaulichen Situation unverträglich wären.

Für Fassaden sind reflektierende Materialien nicht zulässig, um negative Auswirkungen (Abstrahlung etc.) auf benachbarte Flächen und das Siedlungsbild zu minimieren.

Ebenfalls zugunsten des Siedlungs- und Landschaftsbildes sind Freileitungen unzulässig und Antennenanlagen auf jeweils eine terrestrische und eine Satellitenantenne je Gebäude begrenzt.

Private Freiflächen / Hausgärten sind charakteristischer Bestandteil des Siedlungsbildes im ländlichen Raum. Die Strukturen tragen zudem zur hohen Qualität des Plangebietes bei. Nicht überbaute bzw. nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzte Bereiche sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Diese Flächen tragen – ebenso wie Bäume – zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion bei. Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind daher nicht zulässig. Ein vielfältiges, zusammenhängendes Mosaik aus Bepflanzungen, Wiesen- und Rasenflächen bildet zudem Brut- und Nahrungshabitate für Kleinsäuger, Vögel und Insekten.

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen außerhalb der Erschließungsstraße ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten außerdem die Pflicht zum Nachweis von zwei Stellplätzen je Wohneinheit. Die Lebensrealität zeigt, dass Familien im ländlichen Raum fast immer zwei Fahrzeuge benutzen, zumal das ÖPNV-Angebot, trotz vieler Verbesserungen, nicht für alle Lebens- und Arbeitssituationen passt. Das Abstellen von Fahrzeugen entlang der Erschließungsstraßen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erwünscht und auch aufgrund des vorgesehenen Ausbaustandards kaum möglich. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Pkw-Stellplätze sollen Besuchern des Quartiers zur Verfügung stehen.

## 5.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene dimensionierte Kanal-, Kabel- und Leitungsnetz, das in der Ittendorfer Straße sowie dem Mothariweg und dem Muschelweg verlegt ist. Im Plangebiet wird ein neuer Schmutzwasserkanal verlegt, der im Freispiegelanschluss an die bestehenden, in den o. g. genannten Straßen verlegten Kanäle anzuschließen ist. Das Höhenniveau des Plangebietes wird soweit angehoben, dass der Freispiegelanschluss möglich ist.

### 5.6.1 Regenwasserbewirtschaftung

Vom Ingenieurbüro Fassnacht GmbH, Bad Wurzach wurde ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung erarbeitet und mit dem Landratsamt Bodenseekreis vorabgestimmt. Es sieht die Anlage von Retentions- und Versickerungsflächen innerhalb öffentlicher Grünflächen an der Ittendorfer Straße und an der Seefelder Aach vor, in die ein Großteil der Baugrundstücke das anfallende Niederschlagswasser direkt einleiten können.

Erforderliche Leitungsrechte sind in der Planung berücksichtigt. Die Baugrundstücke im Nordosten des Plangebietes und innerhalb des `inneren Rings´ können aufgrund der vorgesehenen Höhenlagen nicht an die öffentlichen Retentions- und Versickerungsflächen angeschlossen werden. Hier sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dezentrale, private Flächen auf den einzelnen Grundstücken ausgewiesen. Sie müssen einen Mindestabstand von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand einhalten.

Das auf der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls über eine straßenbegleitende Pflasterrinne in die öffentlichen Retentions- und Versickerungsflächen und eine weitere Fläche eingeleitet, die am Straßenanschluss zum Muschelweg im Osten des Plangebietes angeordnet ist. Für die Ableitung nach Süden sind zwischen den Baugrundstücken zwei öffentliche Grünflächen als Ableitungsmulden ausgewiesen.

## 6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

### • Umweltverträglichkeitsprüfung

Die vorliegende Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG.

Die Beurteilung der möglichen Eingriffe auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

### • Fläche

Die Planung sieht die Entwicklung eines Wohngebietes im unmittelbaren Anschluss an die Ortslage von Ahausen vor. Für die privaten Baugrundstücke und die Anlage der erforderlichen Verkehrsflächen werden ca. 1,9 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche in Anspruch genommen. Weitere ca. 0,6 ha werden als öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 stellt einen Kompromiss zwischen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Sicherung einer angemessenen Freiraumstruktur dar.

### • Landschaftsbild

Der Ortsrand verschiebt sich nach Westen. Durch die vorgesehene aufgelockerte Bebauung und die Begrenzung der Bauhöhen fügt sich die Neubebauung in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Vorhandene Sichtbeziehungen werden nicht bzw. nur unwesentlich eingeschränkt. Durch die Einhaltung entsprechender Abstände zum Gewässer bleibt die Seefelder Aach als naturnahes Fließgewässer erlebbar.

Für die straßenbildprägende Obstbaumreihe entlang der Ittendorfer Straße sind Erhaltungsgebote festgesetzt.

Der vorgesehene Fahrbahnteiler innerhalb der Kreisstraße 7782 / Ittendorfer Straße trägt zur Gestaltung des Ortseingangs bei.

### • Boden

Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die Überbauung und die Anlage von Verkehrsflächen mit der damit verbundenen Befestigung / Versiegelung von Flächen. Bei den vorhandenen Böden handelt es sich im Norden des Plangebietes um Braunen Auenboden und Auengley-Brauner Auenboden und im Süden um Auengley aus tonreichen Auensedimenten. Der anstehende Oberboden ist stark bis mittel humos.

# Gemeinde Bermatingen Bebauungsplan 'Hinterm Dorf III', Ahausen

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 23. Juli 2019



Kartierung bodenkundliche Einheiten

Die Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen stellen sich wie folgt dar:

Bodenfunktionen	Brauner Auenboden / Auengley-Brauner Auenboden	Auengley aus tonreichen Auensedimenten
Standort für naturnahe Vegetation	die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht	hoch (3.0)
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	hoch bis sehr hoch (3.5)	mittel (2.0)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	sehr hoch (4.0)	gering bis mittel (1.5)
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch (3.0)	mittel (2.0,
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>3.50</b>	<b>1.83</b>

Der voraussichtliche maximale Befestigungs- / Versiegelungsgrad im Plangebiet mit dem damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen stellt sich wie folgt dar:

Allgemeines Wohngebiet = 14.605 m <sup>2</sup> GRZ 0,30	= 4.382 m <sup>2</sup>
zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) Nr. 3. BauNVO 50 %	= 2.191 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen gem. Flächenbilanz (Pkt. 8.0)	
(Kreisstraße Bestand)	= 3.500 m <sup>2</sup>
	= 10.073 m <sup>2</sup>

Gem. Pkt. 5.0 der örtlichen Bauvorschriften sind Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, so dass in diesen Bereichen Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten bleiben.

- **Flora / Fauna**

## **Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen**

Geschützte Biotope bzw. Biotopstrukturen sind von der Planung nicht berührt.

Das Plangebiet wird überwiegend mäßig intensiv als Grünland / Wiese und zu einem kleineren Teil als Acker genutzt. Für die biologische Vielfalt ist insbesondere der Gehölzbestand entlang der Seefelder Aach von Bedeutung, in den nicht eingegriffen wird. Wiesenfläche und Obstbäume entlang der Ittendorfer Straße stellen Arten der landwirtschaftlichen Kulturlandschaft dar. Durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Flächen und die künftige Nutzung als Wohngebiet wird sich im unmittelbaren Plangebiet die Artenvielfalt deutlich verändern, hin zu Arten des besiedelten Raums (Gärten, Laubbäume etc.).

## **Tiere / Geschützte Arten**

Vom Büro SeeConcept, Uhldingen-Mühlhofen, wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung des Plangebietes erarbeitet, die der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist. Im Plangebiet und seinem Umfeld konnten 2018 13 Vogelarten nachgewiesen werden, darunter der `streng geschützte´ Rotmilan. Dabei stellt insbesondere die Grünland- / Wiesenfläche ein Nahrungshabitat für Vögel dar. Die Obstbäume entlang der Ittendorfer Straße enthalten aufgrund ihrer geringen Größe keinerlei Ast- oder Stammhöhlen. Von deutlich höherer Bedeutung ist der entlang der Seefelder Aach verlaufende Gehölzbestand, der auch eine wichtige Vernetzungslinie darstellt.

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen ist das Areal für Fledermäuse sowie für Amphibien und Reptilien ohne Bedeutung. Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

*Als Ergebnis der beiden Geländebegehungen im Plangebiet und Umgebung kann festgehalten werden, dass aus naturschutzfachlicher Sicht insbesondere die randlichen Gehölzstrukturen (u.a. Obstbaumreihe im Südwesten) eine durchschnittliche („mittlere“) Biotopwertigkeit für Vögel aufweisen. Von einem Brutverdacht für Arten (z.B. Grünfink, Buchfink) kann ausgegangen werden.*

*Der weitaus größte Anteil des Plangebietes setzt sich gegenwärtig aus landwirtschaftlich mäßig intensiv genutzten Flächen (Wirtschaftsgrünland, Acker) zusammen, das für Vögel von vergleichsweise „geringer Bedeutung“ ist. Allenfalls für Nahrungsgäste besitzt das Plangebiet eine gewisse Wertigkeit (z.B. Rotmilan).*

*An konkreten 13 Vogelarten (einschließlich Umgebung) konnten v.a. Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Rotkehlchen und Rotmilan nachgewiesen werden.*

*Dagegen kommt den randlichen Gehölzonen entlang der Aach als „klassische“ Biotopvernetzungsachse als Lebensstätte für Vögel und andere Arten eine überdurchschnittliche Bedeutung zu. Hier fanden sich die meisten Arten (u.a. Stockente, Zaunkönig u.a.).*

*Für andere Artengruppen (z.B. Amphibien, Reptilien) spielt das Plangebiet infolge der Strukturarmut keine besondere Rolle.*

*Da davon ausgegangen wird, dass hinsichtlich der Artengruppen Vögel und Fledermäuse, die Beseitigung von Gehölzen zwischen Oktober und März erfolgt, ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand eine Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG, nach derzeitigem Kenntnisstand, nicht zu befürchten.*

**Auszugsweise zitiert aus: „Artenschutzrechtliche Einschätzung § 44 NatSchG“ (SeeConcept, Uhdlingen-Mühlhofen, 12.11.2018)**

## **Biotopverbund**

Das Plangebiet greift teilweise in eine im Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund' ausgewiesenen Kernfläche und einen 1000-m-Suchraum für mittlere Standorte ein. Während der von Südwesten nach Nordosten, weitgehend parallel zur Seefelder Aach verlaufende Suchraum nur geringfügig beschnitten wird, kann die Kernfläche nicht erhalten werden, da sie zentral im vorgesehenen Baugebiet liegt.

Wie in der artenschutzrechtlichen Einschätzung ausgeführt wird, stellt auch die Seefelder Aach mit ihrem begleitenden Gehölzbestand eine wichtige, großräumige Vernetzungslinie dar, in die mit der vorliegenden Planung nicht eingegriffen wird.



**Auszug aus dem Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund' (Quelle LUBW)**

## • **Klima / Luft**

Das Plangebiet hat mit seinen Wiesenflächen und dem Vegetationsbestand eine siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion und dient als Kaltluftentstehungsgebiet. Potentiell beeinträchtigt die zusätzliche Bebauung und Versiegelung die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit.

Die Abstandsflächen entlang der Seefelder Aach, öffentliche Grünflächen und die entstehenden Hausgärten nehmen als Grünflächen weiterhin Funktionen für das Kleinklima sowie als Filter für Staub und Schadstoffe wahr.

- **Wasser**

Die Seefelder Aach verläuft entlang der nordöstlichen Abgrenzung des Plangebietes. Es werden ausreichend dimensionierte Abstandsflächen / Gewässerrandstreifen eingehalten und als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potentiell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser - Neubildung. Durch den Anteil nicht befestigter Flächen (private Grünflächen) und das festgesetzte Regenwasserbewirtschaftungskonzept sind wesentliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes nicht zu erwarten.

- **Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Als Sachgüter sind die landwirtschaftlichen Flächen zu werten. Deren Verlust ist nicht ausgleichbar, die relativ kleine Fläche stellt jedoch keine Existenzbedrohung für landwirtschaftliche Betriebe dar.

- **Mensch / Naherholung**

Der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft wird durch die Planung nicht bzw. nur unwesentlich beeinträchtigt. Wegebeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Die Seefelder Aach bleibt durch ausreichende Abstandsflächen und den Erhalt des Gehölzbestandes als naturnahes Gewässer erlebbar.

Es werden familiengerechte Baugrundstücke in attraktiver Lage ausgewiesen.

## **Fazit**

Die zusammenfassende Bewertung ergibt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich, zur Minimierung oder zur Vermeidung potentieller Eingriffe fachgerecht umgesetzt werden. Hierzu zählen

- die Anlage eines ausreichend dimensionierten Gewässerrandstreifens entlang der Seefelder Aach mit Erhaltungsgeboten für den vorhandenen Gehölzbestand,
- Erhaltungsgebote für die Obstbaumreihe entlang der Ittendorfer Straße,
- die Anlage der nicht überbauten Flächen als private Grünflächen / Hausgärten,
- Pflanzgebote für Bäume,
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Oberflächenbefestigung.

# Gemeinde Bermatingen Bebauungsplan 'Hinterm Dorf III', Ahausen

(Bebauungsplan gem. § 13b BauGB)

Stand 23. Juli 2019

---

## 7. Flächenbilanz

In der vorliegenden Planung sind ausgewiesen:

Allgemeines Wohngebiet (WA) 14.605 m<sup>2</sup> = 59 %

Verkehrsflächen

Kreisstraße mit Fahrbahnteiler	= 712 m <sup>2</sup>	
Geh- und Radweg	= 196 m <sup>2</sup>	
Erschließungsstraße	= 2.501 m <sup>2</sup>	
Parkplatz	= 91 m <sup>2</sup>	
gesamt	3.500 m <sup>2</sup>	= 14 %

Öffentliche Grünflächen

A Grünzug Ittendorfer Straße	= 1.396 m <sup>2</sup>	
B Gewässerrandstreifen	= 1.522 m <sup>2</sup>	
C Quartiersplatz	= 332 m <sup>2</sup>	
D Retentions- und Versickerungsflächen	= 1.552 m <sup>2</sup>	
E Ableitungsmulden	= 124 m <sup>2</sup>	
F Retentions- und Versickerungsmulde	= 217 m <sup>2</sup>	
gesamt	5.143 m <sup>2</sup>	= 21 %

Private Grünflächen 1.463 m<sup>2</sup> = 6 %

24.711 m<sup>2</sup> = 100 %

Bermatingen, den.....