

# Gemeinde Bermatingen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Wohnquartier Buchbergstraße`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Vorhabenträger: ALAGO Projektentwicklung GmbH, Überlinger Straße 20, 88696 Owingen

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



### Anlagen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung  
(Dr. Fiedler + Sproll, Radolfzell, 28.11.2022)
- Kurzbericht zur Relevanzbegehung zu möglichen Vorkommen  
von Zauneidechsen  
(365° freiraum + umwelt, Überlingen, 17.01.2023)

### Änderungen gegenüber der vorangegangenen Offenlage

gelb unterlegt: Seiten 2, 3, 4, 7, 8, 14, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28,  
29, 30

**Helmut Hornstein**

Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25

88662 Überlingen / Bodensee

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



## Satzung

der Gemeinde Bermatingen über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### **`Wohnquartier Buchbergstraße`**

und die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Wohnquartier Buchbergstraße`.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bermatingen hat am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Wohnquartier Buchbergstraße` unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S.3634),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v.  
01.02.2023,
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.  
3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)  
m.W.v. 01.01.2023,
- 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 14. Juni 2021  
(BGBl. I S. 1802),
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357,  
ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.  
Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4),
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2.Dezember 2020  
(GBl. S. 1095, 1098).

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes M 1 : 500 vom .....
2. den Bauvorschriften vom .....
3. dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom.....

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom .....

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom .....

### § 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 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
3. die Pflicht zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

verstößt.

### § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Bermatingen, den

.....  
Martin Rupp, Bürgermeister

## Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

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

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

- Wohngebäude.

Gem. § 12 (3a) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- zulässigen Grundfläche (GF)
- und
- die Höhe der baulichen Anlagen (GH).

##### 1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 (2) BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GF) ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Gem. § 19 (4) wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundfläche für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um mehr als 50 von Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 2.000,00 m<sup>2</sup>.

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

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Gesamthöhe der Gebäude sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

###### 1.2.2.1 Maximale Gesamthöhe der Gebäude

Die maximale Gesamthöhe der Gebäude ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Sie wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zum Dachfirst.

**2.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)**

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Meter über NormalNull durch Eintrag in den Baufenstern festgesetzt

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

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

Zulässig ist die

- offene Bauweise gem. § 22 (14) BauNVO mit Einzelhäusern.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

**4.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Um den Oberflächenwasser-Abfluss zu reduzieren, sind oberirdische Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen so zu befestigen, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 eingehalten wird.

**5.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig, nicht jedoch innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen.

**6.0 Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist in den in der Buchbergstraße verlegten Regenwasserkanal einzuleiten.

**7.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

**7.1 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind private Grünflächen als

- Verkehrsbegleitgrün

festgesetzt.

**8.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

**8.1 Außenbeleuchtung**

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen und Werbeanlagen müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs)). Die Beleuchtungseinrichtungen müssen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen. Sie sind so zu positionieren, dass sie nicht nach Norden abstrahlen.

**8.2 Nisthilfen für Vögel**

Im Plangebiet sind bis Ende Januar 2023 zwei Nistkästen für Hausrotschwänze und zwei Nistkästen für Meisen wie folgt anzubringen:

Anbringung an Pfosten in mindestens 2,50 m Höhe mit einem Mindestabstand zueinander von 10 m, die Pfosten sind mit einem geeigneten Katzenschutz (Abwehrgürtel o. ä.) zu versehen.

Standort der Nistkästen für Hausrotschwänze im Nahbereich des bestehenden Gebäudes, Meisen-Nistkästen im Norden des Plangebietes am Gehölzbestand entlang der Grundstücksgrenze.

**9.0 Pflanzgebote + und Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

**9.1 Pflanzgebote für Bäume (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Durch Eintrag im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Pflanzgebote für Bäume festgesetzt.

Bermatingen, den.....

Ausgefertigt:

.....

Martin Rupp, Bürgermeister

## Hinweise

### 1. Höhenaufnahmen:

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

Dem Baugesuch sind vom Architekten gefertigte 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.

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

Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

### 3. Archäologische Denkmalpflege

Erdarbeiten wie Oberbodenabtrag, Abriss bestehender Bebauung, Erschließungsmaßnahmen und Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sind frühzeitig (2 Wochen vorher) schriftlich dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD) mitzuteilen, um die notwendige facharchäologische Begleitung der Arbeiten sicherstellen zu können.

Ferner ist festzuhalten, dass gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Keramikscherben, Steinwerkzeuge, Knochen, Reste von historischen, bearbeiteten Bauhölzern, Reste von Pfahlbauten, Metallgegenstände, Torfschichten, Mauerreste, auffällige Bodenverfärbungen, etc.) umgehend dem LAD (Anschrift s.o.) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Untergrund zu belassen sind. Gegebenenfalls ist mit Unterbrechungen der Bauarbeiten zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

#### 4. Erdaushub / Bodenschutz

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.

Der Unteren Bodenschutzbehörde im Landratsamt ist ein detailliertes und nachvollziehbares Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept für den gesamten anfallenden Erdaushub vorzulegen. Vor Baubeginn bedarf dieses deren Zustimmung.

#### 5. Abfallverwertung

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m<sup>3</sup> Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

#### 6. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Sedimenten der Tettang-Subformation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## Pflanzenliste

### 1. Laubbäume 1. + 2. Ordnung für Pflanzungen entlang der Straße/ im Bereich von Stellplätzen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

### 2. Geschnittene Hecken

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

### 3. Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Vitis vinifera	Wein

Darüber hinaus sind bei entsprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (*Vitis*) und verschiedene Kletterrosen möglich.

## Örtliche Bauvorschriften

### Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Werbeanlagen
- 4.0 Gestaltung der Freiflächen

### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

#### **'Wohnquartier Buchbergstraße'**

entspricht.

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

#### **2.1 Dachform, Dachneigung**

Zulässig sind:

- Satteldächer, Dachneigung 30°.

#### **2.2 Dacheindeckung**

Zulässig sind ziegelrote, und rotbraun-englasierte Materialien.  
Metallmaterialien sind nur für die Eindeckung der Gauben zulässig.

#### **2.3 Dachaufbauten**

Zulässig sind

- Schleppgauben, Dachneigung 4°.

#### **2.4 Fassaden- und Wandgestaltung**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden oder glasierten Materialien unzulässig.

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

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

Für Zugänge und Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

Feuerwehruzufahrten und – aufstellflächen sind als Schotterrassen auszuführen.

### 3.1 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 sowie Kunststoffmaterialien.

Zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse darf beidseits von Grundstücksausfahrten, Kreuzungen und Straßeneinmündungen auf einer Länge von jeweils 3 m und einer Tiefe von mindestens 1 m die Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen nicht mehr 0,80 m betragen.

### 4.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzpflicht für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

- je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

#### Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Bermatingen übereinstimmt.

Bermatingen, den.....

Ausgefertigt:

.....

Martin Rupp, Bürgermeister

## **Begründung**

### **Inhalt:**

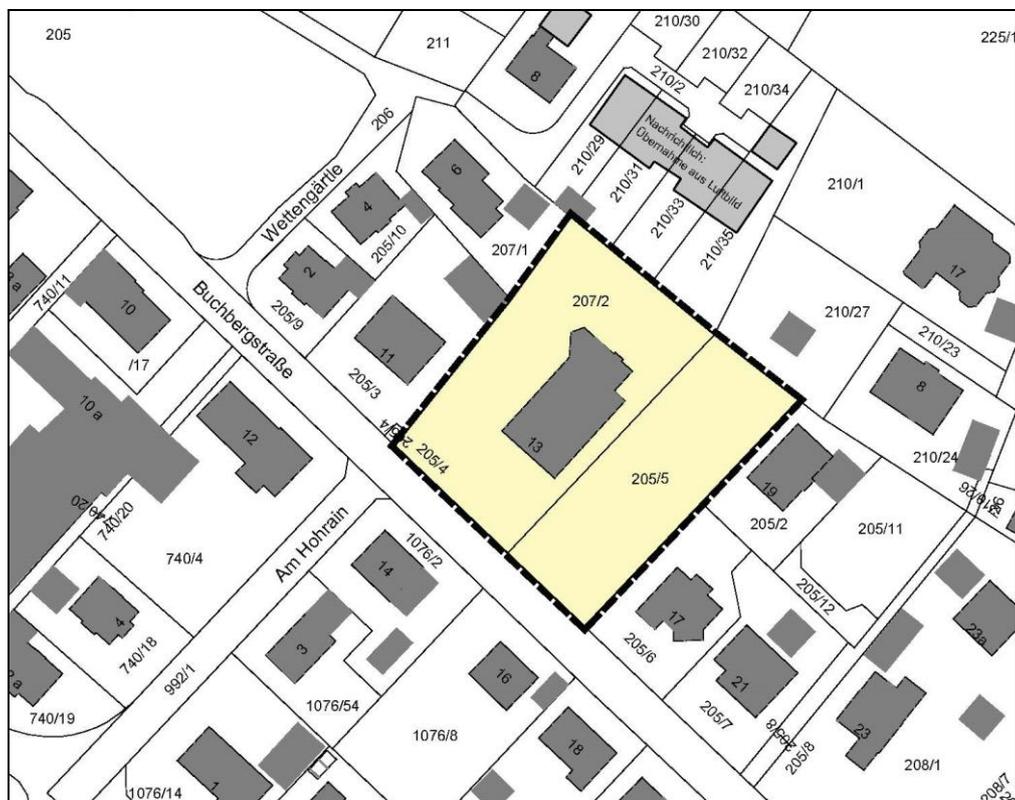
1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis + Planungsziele
3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
  - 3.1 Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
4. Bestand / Nutzung
  - 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
    - 4.2 Gewässer
      - 4.2.1 Überflutungsflächen
      - 4.2.2 Wasserschutzgebiet
    - 4.3 Denkmalschutz
5. Planung / Planungsinhalte
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
    - 5.1.1 Das Vorhaben
  - 5.2 Erschließung
  - 5.3 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.4 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen
  - 5.5 Örtliche Bauvorschriften
6. Umweltauswirkungen / geschützte Arten

## 1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Bermatingen / Bodenseekreis, innerhalb des Wohngebietes an der Buchbergstraße.

Der ca. 0,29 ha große Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden von bebauten Grundstücken / Wohnbebauung,
- im Westen von bebauten Grundstücken / Wohnbebauung,
- im Süden von der Buchbergstraße,
- im Osten von bebauten Grundstücken / Wohnbebauung, innerhalb der rechtskräftigen Bebauungsplangebiete 'Guldenberg I' und 'Guldenberg I' - 2. Änderung.



Lageplan (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke:

- Fl.St. Nr. 205/5 - Garten, Teil eines ehem. Hotel-Areals,
- Fl.St. Nr. 207/2 - ehem. Hotel Buchberg.



Luftbild

## 2. Planungserfordernis + Planungsziele

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen bemüht sich die Gemeinde Bermatingen verstärkt um Potentiale der Innenentwicklung, um einzelne Bauflächen oder kleinere Wohnquartiere ausweisen zu können. Auch innerhalb gewachsener Wohngebiete sollen geeignete Bereiche möglichst flächensparend und städtebaulich vertretbar einer behutsamen Nachverdichtung unterzogen werden.

Das vorliegende Plangebiet eignet sich hierfür in besonderer Weise, weil es ein mittlerweile leerstehendes und temporär als Flüchtlingsunterkunft genutztes Hotel mit großzügig dimensionierten Freiflächen umfasst, während die umliegenden Bauflächen kleinteiliger strukturiert sind und eine höhere baulichte aufweisen.

Für das Areal liegt die Planung eines Vorhabenträgers vor, der vier zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit einer gemeinsamen Tiefgarage realisieren möchte. Diese Planung weicht von den Festsetzungen des seit 1995 rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Guldenberg I' und 'Guldenberg I' - 2. Änderung ab, der zudem nur die östliche Teilfläche des vorliegenden Geltungsbereichs umfasst. Er weist auf dem ca. 1.140 m<sup>2</sup> großen Grundstück Fl. St. Nr. 205/5 lediglich ein einzelnes Baufenster aus und lässt die eingeschossige Bebauung zuzügl. eines Dachgeschosses zu. Aus heutiger Sicht erscheint diese Ausnutzung unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht mehr vertretbar. Die vorliegende Planung entspricht den Zielen der Gemeindeentwicklung, die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen sollen daher über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

### 3. Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Markdorf ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung ist daher aus dem FNP entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des GVV Markdorf (ohne Maßstab)

#### 3.1 Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben

Der Regionalplan enthält für das Plangebiet keine Ausweisungen. Die nordöstlich und südwestlich verlaufenden regionalen Grünzüge und Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege sind von der Planung nicht berührt.



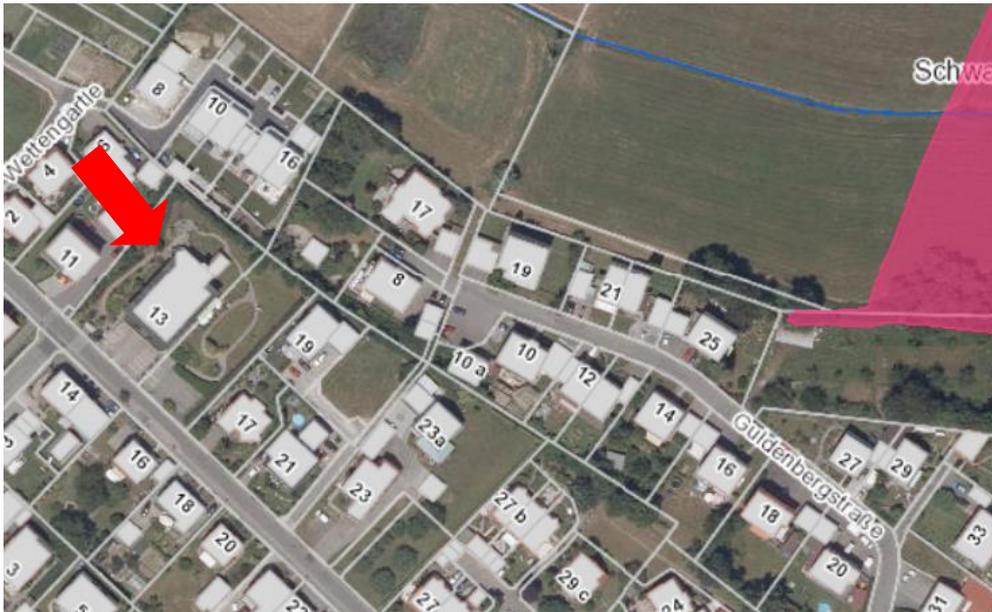
Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

#### 4. Bestand / Nutzung

Das Plangebiet umfasst das Areal eines früheren Hotels, das derzeit temporär als Flüchtlingsunterkunft genutzt wird. Die weitläufigen Freianlagen sind als Garten angelegt.

##### 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

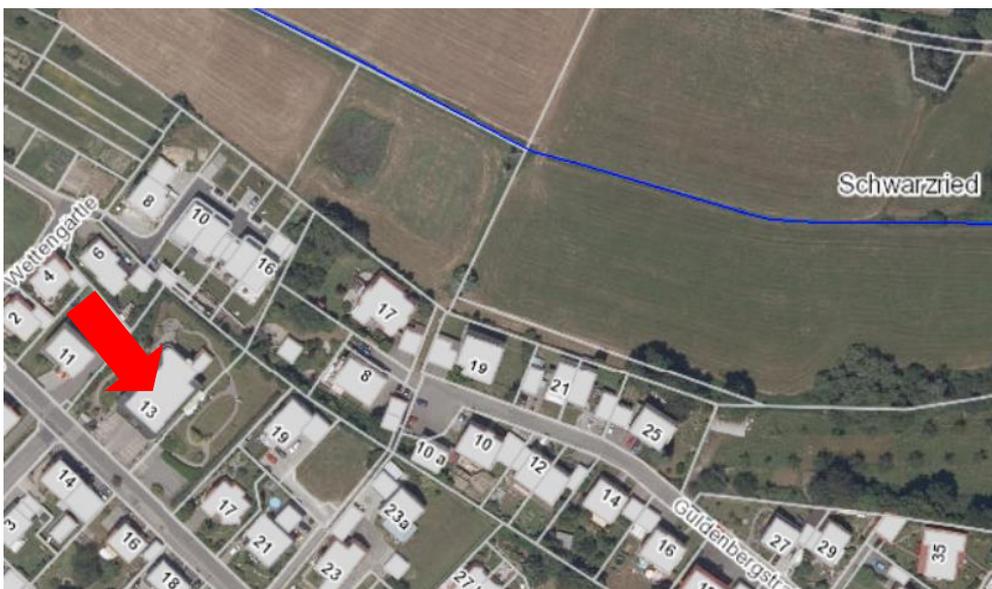
Das eigentliche Plangebiet enthält keine kartierten §32-Biotop- und andere Schutzkategorien. Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich das geschützte Biotop 'Schwarzgraben östlich Bermatingen'.



Biotopkartierung LUBW

##### 4.2 Gewässer

Nördlich des Plangebietes verläuft in einem deutlichen Abstand der Riedgraben.



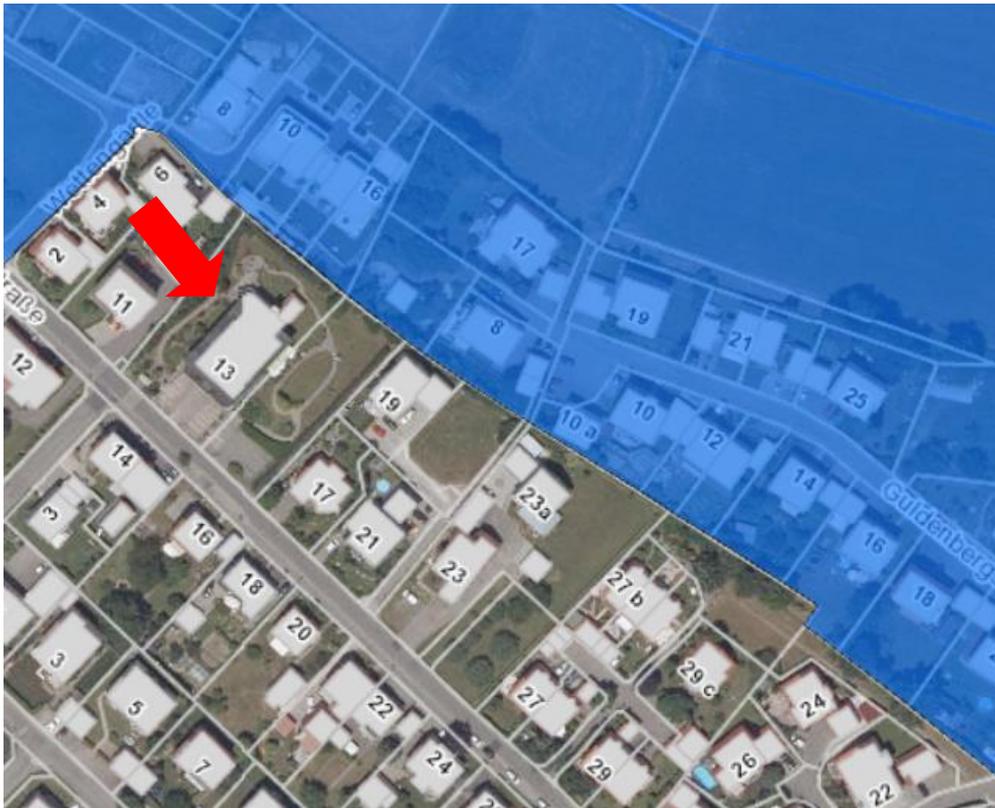
Gewässerkartierung LUBW

#### 4.2.1 Überflutungsflächen

Das Plangebiet ist von Überflutungsflächen nicht betroffen.

#### 4.2.2 Wasserschutzgebiet

Im Norden grenzt das Wasserschutzgebiet 'Bermatingen Wiesweg' an das Plangebiet an.



Wasserschutzgebiet (Quelle: LUBW)

#### 4.3 Denkmalschutz

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes finden sich keine eingetragenen Kulturdenkmäler.

## 5. Planung / Planungsinhalte

### 5.1 Bebauung / Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Bebauungsplanes sind Wohngebäude zulässig. Diese Nutzung entspricht dem Ziel, Bauflächen für den Geschosswohnungsbau zu schaffen und das vorhandene Wohngebiet behutsam und gebietsverträglich nachzuverdichten.

#### 5.1.1 Das Vorhaben

Für das Vorhaben liegt eine Planung des Architekturbüros Halder, Villingen-Schwenningen vor, das als Vorhaben- und Erschließungsplan den Bebauungsplan-Unterlagen beigelegt ist.

Es umfasst vier zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 22 bis 25 Wohnungen. Die Gebäude umfassen jeweils ein ausgebautes Dachgeschoss und sind über einer gemeinsamen Tiefgarage angeordnet. Diese enthält insgesamt bis zu 39 Stellplätze, weitere 11 Stellplätze sind oberirdisch entlang der Buchbergstraße angeordnet.



Lageplan



Untergeschoss mit Tiefgarage (alle Grundrisse exemplarisch)



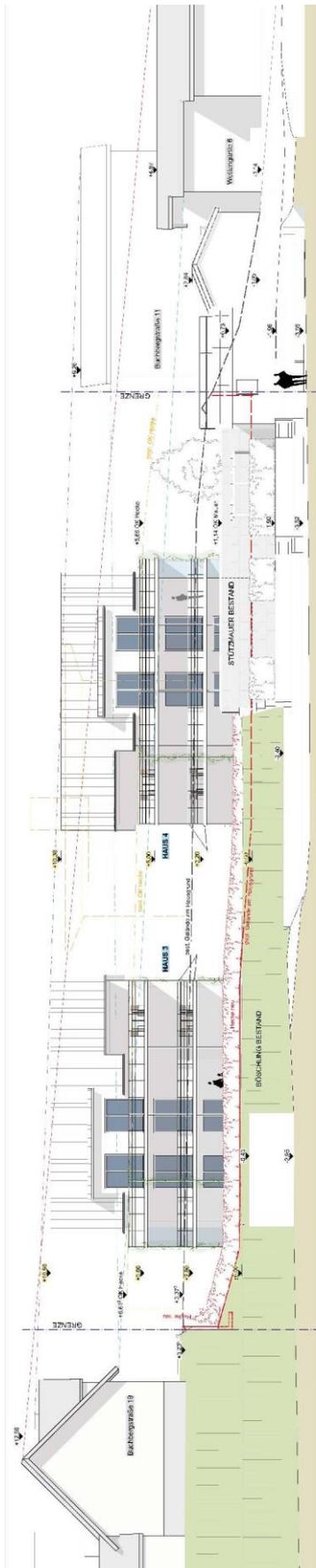
Erdgeschoss (alle Grundrisse exemplarisch)



Obergeschoss (alle Grundrisse exemplarisch)



Dachgeschoss (alle Grundrisse exemplarisch)



ANSICHT NORD



ANSICHT SÜD BUCHBERGSTRASSE



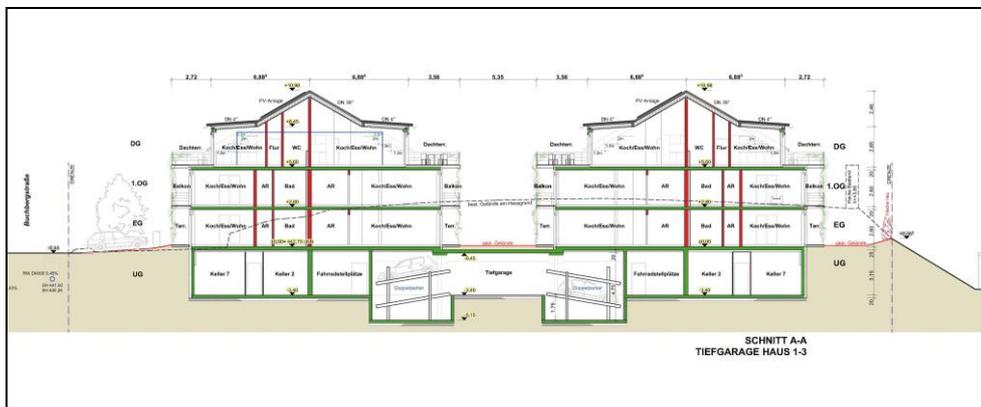
Ansichten Süd und West



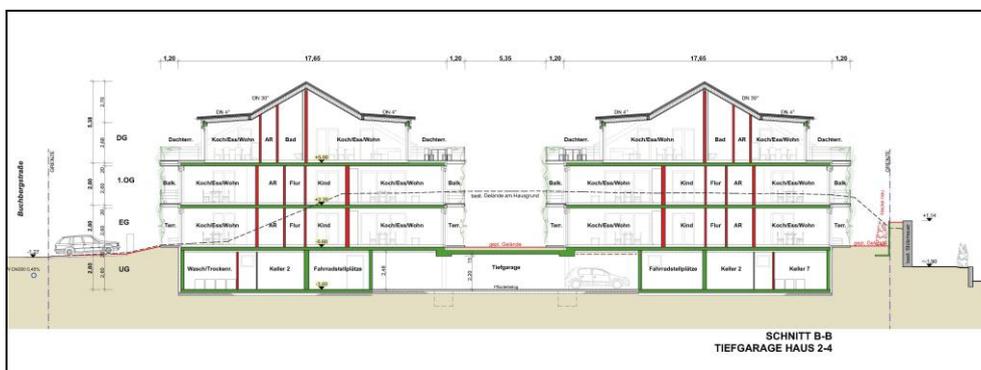
Ansichten Ost und West



Ansichten West



Schnitt A-A



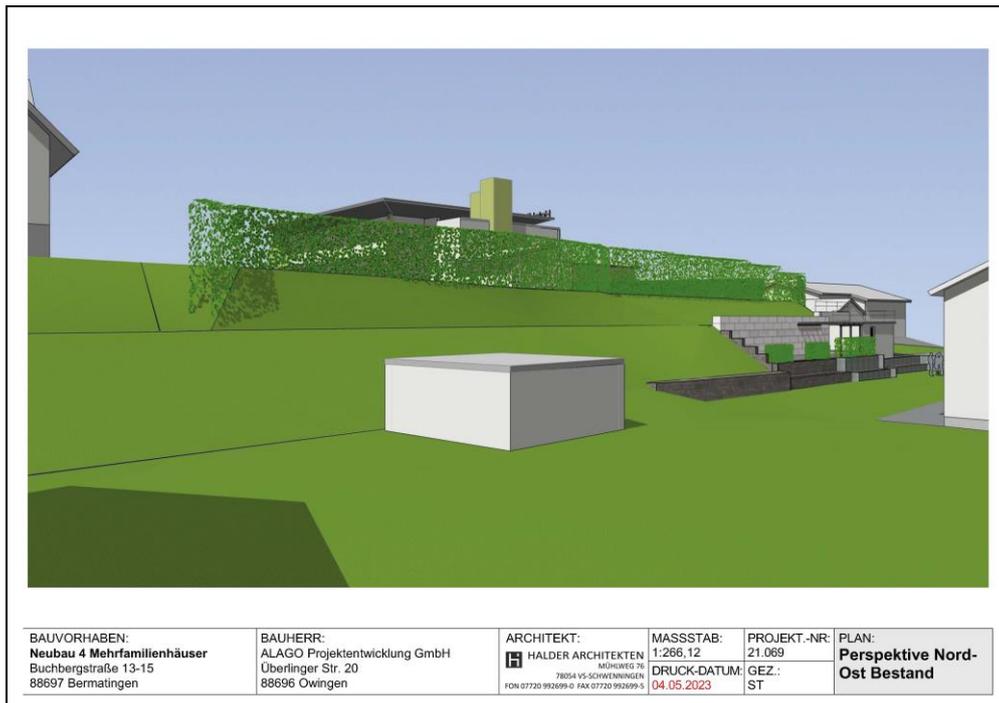
Schnitt B-B

# Gemeinde Bermatingen

## - Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Wohnquartier Burgbergstraße'

Vorhabenträger: ALAGO Projektentwicklung GmbH, Überlinger Straße 20, 88696 Owingen

Stand 23. Mai 2023



**Perspektive Nord-Ost / Bestand**



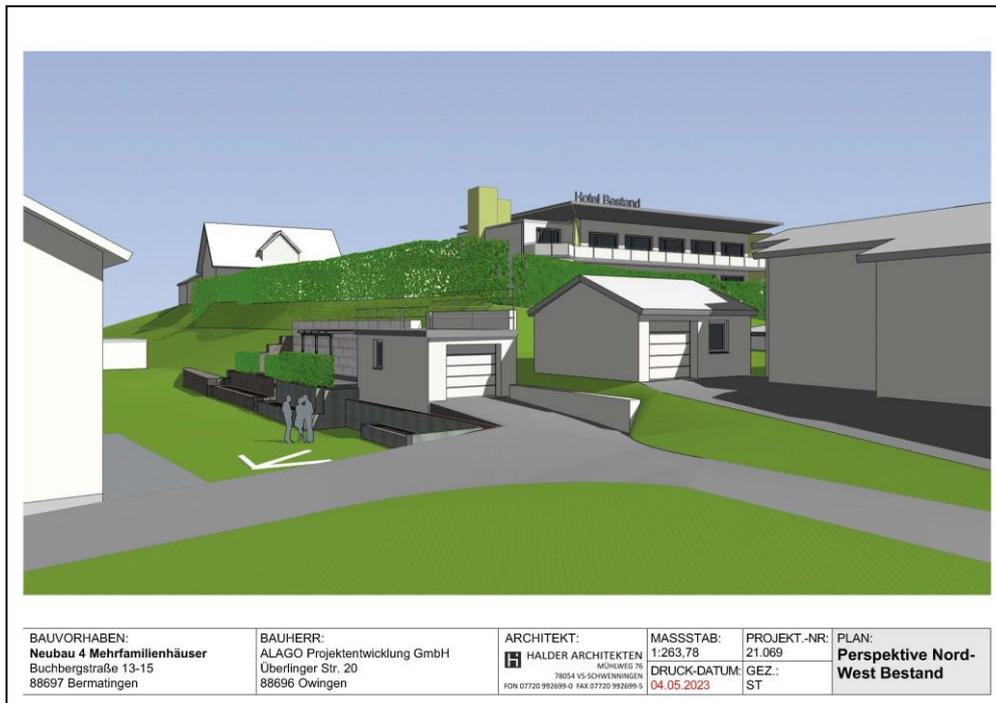
**Perspektive Nord-Ost / Neubebauung**

# Gemeinde Bermatingen

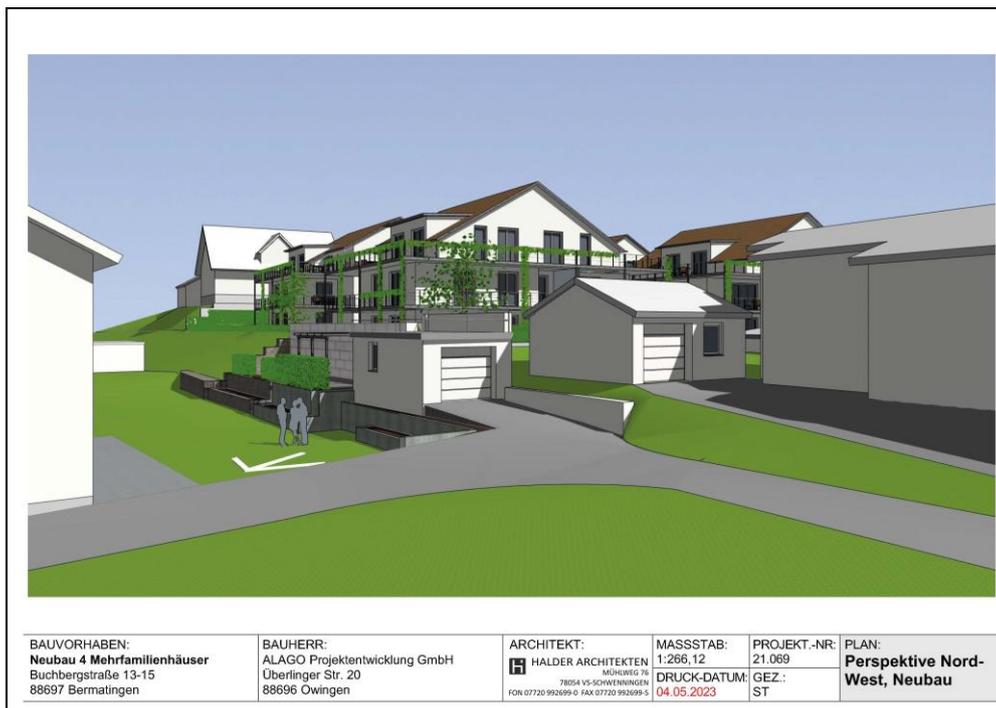
## - Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Wohnquartier Burgbergstraße'

Vorhabenträger: ALAGO Projektentwicklung GmbH, Überlinger Straße 20, 88696 Owingen

Stand 23. Mai 2023



**Perspektive Nord-West / Bestand**



**Perspektive Nord-West / Neubebauung**

Alle Pläne Halder Architekten, Villingen-Schwenningen

## 5.2 Erschließung

Das Plangebiet wird ausschließlich über die Buchbergstraße erschlossen, an der auch oberirdische Stellplätze angeordnet sind. Von der Straße zweigen die Tiefgaragen-Zufahrt und ein zentraler Zugangsweg ab.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO.**

Sie orientiert sich exakt am Vorhaben und darf für die erdüberdeckte Tiefgarage um mehr als 50 v. H, maximal aber bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 2.000 m<sup>2</sup> überschritten werden. Ohne diese Festsetzung wäre die Tiefgarage in der vorgesehenen Größe nicht realisierbar. Damit müsst eine größere Anzahl an Stellplätzen oberirdisch angeordnet werden.

Insgesamt stellt sich die Situation wie folgt dar:

### GRZ I

Grundstücksgröße gesamt = 2.904 m<sup>2</sup>

Grundfläche Gebäude = 917,68 m<sup>2</sup> = GRZ 0,32

Grundfläche Gebäude + Balkone + Terrassen = 1.219,55 m<sup>2</sup> = GRZ 0,42.

Festgesetzt sind maximal 1.220 m<sup>2</sup>.

### GRZ II

Tiefgarage außerhalb der Baufenster = 358,21 m<sup>2</sup>

Zugänge, Wege = 200,15 m<sup>2</sup>

Oberirdische Stellplätze = 137,60 m<sup>2</sup>

Zufahrt Tiefgarage = 61,71 m<sup>2</sup>

Flächen gesamt = 757,67 m<sup>2</sup>.

Flächen I + II = 1.977,22 m<sup>2</sup>. Festgesetzt sind insgesamt maximal 2.000 m<sup>2</sup>.

- **Höhenentwicklung der Gebäude**

Auch die Höhenentwicklung bemisst sich exakt am Vorhaben. Die zulässige Gesamthöhe ist in Meter über NormalNull festgesetzt und orientiert sich an der zweigeschossigen Bauweise und dem geneigten Satteldach, das aus städtebaulicher Sicht ausdrücklich gewünscht ist.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bedingt, dass das vorhandene, hügelartig ausgebildete Gelände, zu einem erheblichen Teil abgetragen werden muss. Die zweigeschossige Neubebauung fügt sich damit in die Umgebungsbebauung ein, wie dies die Ansichten und Schnitte (Seiten 21 – 25) belegen.

## **5.4 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **Bauweise**

Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 () mit Einzelhäusern. Sie entspricht der benachbarten Siedlungsstruktur.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt. Sie umfassen jeweils die einzelnen Gebäude mit Balkonen und Terrassen. Überschreitungen sind städtebaulich nicht erwünscht und deshalb nicht zugelassen.

### **Flächen für Stellplätze und Garagen**

Für die oberirdischen Stellplätze und die Tiefgarage sind entsprechende Flächen festgesetzt. Sie entsprechen der vorliegenden Planung.

### **Ableitung von Regenwasser**

In der Buchbergstraße ist ein Regenwasserkanal verlegt, in den das anfallende Niederschlagswasser eingeleitet werden kann. Er führt zu einer zentralen, außerhalb des Plangebietes gelegenen Retentions- und Versickerungsmulde, deren Funktions- und Leistungsfähigkeit parallel zum laufenden Verfahren überprüft wird.

### **Private Grünflächen**

Entlang der Buchbergstraße sind private Grünflächen als Verkehrsbegleitgrün ausgewiesen, um die dort angeordneten Stellplätze zu gliedern und um das Straßenbild zu gestalten. Aufgrund der festgesetzten zulässigen Grundfläche ist gewährleistet, dass ein Teil des Plangebietes ebenfalls als Grünfläche angelegt wird (siehe hierzu auch die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften).

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

#### **Außenbeleuchtung**

Außenbeleuchtungen können für nachtaktive, fliegende Insekten zur tödlichen Falle werden. Zum Schutz der Insektenwelt sind erforderliche Außenbeleuchtungen insektenfreundlich auszuführen und auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sie sollen eine möglichst geringe Lichtpunkthöhe und seitliche Abstrahlung aufweisen und leisten damit einen Beitrag zum Artenschutz.

#### **Bodenschutz**

Aufgrund der vorgesehenen Tiefgarage ist mit nicht unerheblichen Aushubmengen zu rechnen, die voraussichtlich nicht vollständig innerhalb des Plangebietes verwendet werden können.

## Pflanzgebote

Auf den privaten Baugrundstücken sind vorwiegend entlang der Buchbergstraße Pflanzgebote für Bäume festgesetzt. Sie dienen der Gliederung des Siedlungs- und Straßenbildes. Gleichzeitig bilden sie neue Brut- und Nahrungshabitate und tragen zur Regulierung des Kleinklimas und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei.

Entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen sind Pflanzgebote für geschnittene Hecken als Sichtschutz gegenüber der Nachbarbebauung festgesetzt.

## Nisthilfen für Vögel

Siehe hierzu Pkt. Nr. 6.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

## 5.5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO sollen dazu beitragen, dass sich die Neubebauung in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügt.

### Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

Zulässig sind ausschließlich Satteldächer mit einer klar ablesbaren Dachneigung von 30°. Lediglich die zulässigen Schleppgaupen dürfen eine geringere Neigung aufweisen. Die geneigten Dächer entsprechen den im Gebiet vorherrschenden Bauformen.

### **Fassaden- und Wandgestaltung**

Glänzende und glasierte Materialien sind unzulässig, weil sie sich störend auf das Siedlungs- und Landschaftsbild auswirken könnten.

### **Gestaltung der Freiflächen**

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 unerwünscht. 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 ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

Einfriedungen sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen oder als einfache Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, Damit soll die Durchlässigkeit des Baugebietes gewahrt werden.

### **Stellplätze**

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten die Pflicht zum Nachweis von zwei Stellplätzen je Wohneinheit. Die Lebensrealität zeigt, dass insbesondere 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 Buchbergstraße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erwünscht und auch aufgrund des vorgesehenen Ausbaustandards kaum möglich. Öffentliche Stellplätze im näheren Umfeld gibt es nicht.

## **5.6 Verschattung**

Im Rahmen der vorangegangenen Offenlage wurde seitens der nördlich angrenzenden BewohnerInnen die Befürchtung geäußert, das geplante Vorhaben könne zu einer massiven Verschattung der Nachbargrundstücke und damit zu einer Verminderung der Aufenthaltsqualität in den Gärten führen. Zudem würde sich der Wirkungsgrad geplanter Photovoltaikanlagen verschlechtern. Das beauftragte Architekturbüro erarbeitete daher eine Verschattungsstudie, um die möglichen Auswirkungen der Neubebauung im Vergleich zum Bestand zu ermitteln. Bestand und Planung wurden mit den exakten Standortkoordinaten in ein entsprechendes Programm eingegeben, das mit diesen Angaben die Sonnenstände zu unterschiedlichen Jahres- und Tageszeiten errechnet. Im Ergebnis zeigt sich, dass sich die durch das Vorhaben entstehende Verschattung in einem erheblichen Teil des Jahres nicht und zu ungünstigen Zeiten nur geringfügig auf die Nachbarschaft auswirkt.

Dies beruht auf der bereits bestehenden Bebauung, der vorhandenen Topographie und der oberhalb der vorhandenen Stützmauer gelegenen Hecke. Die in der nachfolgenden Abbildung dargestellte Situation belegt für den 1. Januar, einem der ungünstigsten Tage im Jahresverlauf, dass die bereits vorhandene Verschattungswirkung erst ab der Mittagszeit unwesentlich verstärkt wird. Für die anderen Jahreszeiten liegen ebenfalls Daten vor, die in der weiteren Offenlage den Bebauungsplan-Unterlagen beigelegt werden.



Verschattungsstudie 1. Januar

Verschattungsstudie Halder Architekten, Villingen-Schwenningen

## 6. Umweltauswirkungen / 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

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gewachsenen Wohngebietes und ist teilweise bebaut bzw. mit Stellplätzen und Zufahrten befestigt. Es stellt damit ein Potential der Innenentwicklung und eine Baulandreserve dar. Die Überplanung mit einer städtebaulich vertretbaren, maßvollen Verdichtung trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Die Inanspruchnahme unbebauter Flächen am Ortsrand kann dadurch minimiert bzw. vermieden werden.

### • Landschaftsbild

Durch die vorgesehene Baustruktur fügt sich die Neubebauung in das Siedlungsbild ein. Die erforderlichen Stellplätze werden größtenteils in einer erdüberdeckten Tiefgarage untergebracht. Entlang der Straße sind Baumpflanzungen vorgesehen.

### • Boden

Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die neue Überbauung und die damit verbundene Befestigung / Versiegelung von Flächen. In diesen Bereichen verliert der Boden dauerhaft seine Funktionen für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Ort liegen keine Daten zur Bodenbewertung vor.

Das vorliegende Plangebiet enthält derzeit ein Gebäude Zufahrten, Stellplätze und Wege. Durch die beabsichtigte, gebietsverträgliche Nachverdichtung wird sich der Überbauungs- bzw. versiegelungsgrad erhöhen. Hierzu trägt die Tiefgarage bei, die jedoch außerhalb der Baufenster erdüberdeckt und begrünt ist.

### • Flora / Fauna

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

Geschützte Biotope siehe Pkt. Nr. 4.1.

Das Plangebiet weist mit Ausnahme einiger Gehölze entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und Rasenflächen keine wesentlichen Vegetationsstrukturen auf. Die Artenvielfalt ist gering und wird sich durch die festgesetzten Pflanzgebote für Bäume und die Anlage der nicht überbauten Flächen als Grünflächen tendenziell erhöhen.

### Tiere / Geschützte Arten

Mit Ausnahme einiger Bäume enthält das Plangebiet keine wertgebenden Elemente oder Strukturen.

Für das bestehende Gebäude wurde im November 2022 eine Relevanzprüfung unter besonderer Berücksichtigung der Tierartengruppen Vögel und Fledermäuse durch das Büro Dr. Fiedler + Sproll, Radolfzell, durchgeführt.

Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fledermäusen ergaben sich nicht. Gefunden wurden ein Hausrotschwanz- und ein Meisennest. Diese Brutplätze werden durch den geplanten Abriss des Gebäudes zerstört. Als Ersatzmaßnahmen schlagen die Gutachter die Anbringung von jeweils zwei Nistkästen für Hausrotschwänze und Meisen vor. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung.

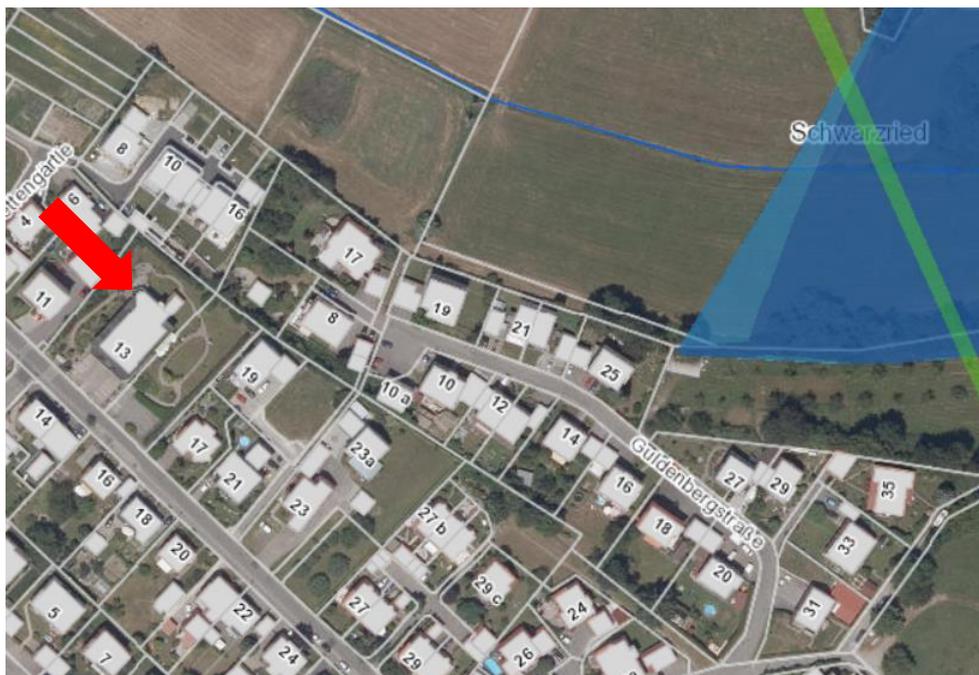
Darüber hinaus hat das Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen, im Januar 2023 eine Relevanzbegehung zu möglichen Vorkommen der Zauneidechse durchgeführt. Als Ergebnis wird festgestellt:

*'Der Planbereich stellt mit seinem parkähnlichen Erscheinungsbild, artenarmen Vielschnittrasen, den fehlenden offenen Ruderalflächen, steinigen Bodenstellen und fehlendem grabfähigen Boden, keinen möglichen Zauneidechsenlebensraum dar.*

*Es bestehen keine relevanten Habitatflächen für Reptilien. Es ist keine Betroffenheit durch Tötungen von Tieren (§ 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG) oder Verlust von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1. Nr. 3 BNatSchG) zu erwarten.'*

### Biotopverbund

Die im Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund' dargestellten Kern- und Suchräume für mittlere und feuchte Standorte verlaufen deutlich außerhalb des Geltungsbereichs und sind von der Planung nicht berührt.



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

- **Klima / Luft**

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage innerhalb eines Wohngebietes nur eine sehr reduzierte siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion. Das Lokalklima wird durch die zusätzliche Bebauung potentiell beeinträchtigt (Erhöhung der Wärmeabstrahlung, reduzierte Luftfeuchtigkeit). Diese Eingriffe werden durch Pflanzgebote für Bäume, und begrünte Freiflächen deutlich verringert.

**Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung**

- **Bebauung:** Die bestmögliche Nutzung innerörtlicher Potentiale und flächensparende Bauweisen sind ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz, weil die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen mit klimatischen Ausgleichsfunktionen verringert bzw. vermieden wird.
- **Solarnutzung:** Gem. der Karte des gemittelten Solarpotentials auf Dachflächen weist die Umgebung der geplanten Bebauung beinahe ausnahmslos mindestens eine gute Eignungsklasse zur Nutzung von Solarenergie auf.
- **Pflanzgebote für Bäume:** Innerhalb des Plangebietes sind Pflanzgebote für Bäume ausgewiesen. Bäume binden CO<sub>2</sub> und können somit zur Verminderung von klimawirksamen Stoffen in der Atmosphäre beitragen.

- **Wasser**

Siehe hierzu Pkt. Nr. 4.2

Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potentiell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser - Neubildung.

- **Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Das ehemalige Hotelareal stellt ein Sachgut dar und wird mit der Planung aufgewertet.

- **Mensch / Naherholung**

Der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen sind nicht betroffen. Es entstehen attraktive Wohnungen in unmittelbarer Nähe zum Ortskern.

**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 Berücksichtigung einer angemessenen, dem Gebietscharakter angepassten Baustruktur,
- die Anordnung der Pkw-Stellplätze in einer überbauten bzw. erdüberdeckten Tiefgarage,
- die Gestaltung der nicht überbauten Freiflächen als Grünflächen,
- Pflanzgebote für Bäume.