TEIL II: A BEGRÜNDUNG

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
4. PLANUNGSERFORDERNIS
5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
7. RAUMORNDUNG
8. STANDORTALTERNATIVEN
9. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
10. WESENTLICH UNTERSCHEIDENDE LÖSUNGEN - ALTERNATIVEN
11. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT
12. NATUR UND LANDSCHAFT – ABARBEITUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES
13. ERSCHLIESSUNG
14. ENTWÄSSERUNGSKONZEPT
15. IMMISSIONEN
16. ENERGIE
17. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
18. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
19. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
20. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN
21. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME
22. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 3,55 ha großen Bereich zwischen "Ringgenburgstraße" und "Trutzenweiler Straße".

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden	durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 207, 209/3, 209/4, 209/42, 209/43, 209/36, 209/37, 209/14, 209/19
im Osten	durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 309, 331, 334, 349, 351, 351/1, 352, 352/1, 355/5, 355/6, 355/8, 359/3, 451/1
im Süden	durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 349, 351
im Westen	durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 348, 349, 443

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes teilweise die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 331, 349, 351, 443 und 451/1, Gemarkung Schmalegg.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Der zu überplanende Bereich befindet sich im Westen des Ortskerns von Schmalegg. Er wird im Norden von der "Ringgenburgstraße", welche in Ost-West-Richtung verläuft und im Südosten von der "Trutzenweiler Straße" begrenzt. Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden. Die Fläche wird vollständig landwirtschaftlich genutzt, topographisch handelt es sich um ebene Flächen. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Bestandsbebauung des Ortskerns von Schmalegg, dort befindet sich neben Wohnbebauung auch ein Friedhof. Die Anschlüsse an die bestehende Bebauung sind unproblematisch.

3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- städtebauliche Sicherungs- und Entwicklungsziele
- Bedarfsdeckung an Wohnraum, um eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung gewährleisten zu können
- harmonisches Einfügen der Neubebauung in die angrenzende Bebauung
- Festsetzung als allgemeines Wohngebiet
- ausgewogene Gestaltung des Ortsbildes durch maßvolle Festsetzung für ortsüblich angemessene Verhältnisse

4. PLANUNGSERFORDERNIS

Die Stadt Ravensburg sieht sich einem erhöhten Siedlungsdruck ausgesetzt und möchte diesem durch die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen zur Deckung des vorhandenen Wohnbedarfes begegnen. Die Notwendigkeit zeigt sich dabei durch die vorhandenen und vielfachen Grundstücksanfragen bei der Ortsverwaltung Schmalegg. Neben den Grundstücksanfragen durch die ortsansässige Bevölkerung konnte durch die Verwaltung auch beobachtet werden, dass junge Familien aus dem Umkreis bis Ravensburg (ca. 7 km entfernt) günstigen Wohnraum in der ländlichen Umgebung suchen. Um eben diesen günstigen Wohnraum auch weiterhin zu gewährleisten, ist die Schaffung von weiteren Wohnbauflächen durch Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Durch den Zuzug junger Familien wird letztendlich auch die gemeindliche Infrastruktur gesichert und gestärkt.

Die Deckung des vorliegenden Wohnraumbedarfes durch Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten, sind kaum vorhanden. Der Innenentwicklung wird weitmöglichst Vorrang gegeben, jedoch wurden Nachverdichtungspotentiale in den letzten Jahrzehnten stark genutzt. Da diese nicht ausreichen, müssen diese durch Neuausweisung von Wohnbauflächen ergänzt werden. Da nun auch die in den letzten Jahren neu ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke bebaut sind, verfügt die Stadt Ravensburg im Ort Schmalegg über keine weiteren Wohnbaugrundstücke. Die geordnete städtebauliche Entwicklung kann durch die Stadt Ravensburg also nur dann aufrechterhalten werden, wenn weitere Wohnbauflächen geschaffen werden. Durch die ausbleibende Umsetzung des Bebauungsplanes "Brachwiese III" bestehen desweiteren deutliche Nachholbedarfe, die das vorliegende Wohngebiet jedoch nicht vollständig aufholen kann. Dieser Planung werden somit noch weitere Ausweisungen folgen müssen.

Da die Nachfrage das Angebot an Wohnraum seit Jahren übersteigt sind in entsprechendem Umfang die Preise für Wohnraum gestiegen. Die Frage der Leistbarkeit von Wohnraum ist damit nun auch in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Da eine Abnahme der Nachfrage in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist, soll durch die Schaffung von Baurecht mehr Wohnraum ermöglicht werden. Hierbei soll durch die Festsetzung von Wohngebieten mit mehreren Wohneinheiten pro Haus und der Ermöglichung von Mehrfamilienhäusern gerade den unteren und mittleren Einkommensstufen der Zugang zum Wohnungsmarkt erleichtert werden. Denn nur bezahlbares Wohnen hat einen stabilisierenden Effekt für das Gemeinwesen und hilft, dass sich die Bevölkerung mit dem Quartier identifiziert und sich für dieses engagiert. Selbst finanziert erscheint es zudem weiterhin als das wirksamste Instrument der Altersvorsorge. Um dem Flächensparziel gerecht zu werden, hat Wohnen auf der Etage überall eine zunehmende Bedeutung. Egal ob Miete oder Eigentum erleichtert diese Wohnform gerade auch jungen Menschen, die gerade erst Ihr Leben selbst gestalten, auf dem Land eine Alternative zur Stadt zu finden. Durch diese Bevölkerungsgruppe kann es dem ländlichen Raum besser gelingen für die Zukunft gut aufgestellt zu sein. Weiterhin ist das geplante Wohngebiet ein den örtlichen Charakter berücksichtigendes, dem Flächensparziel ent-

sprechendes, dichtes und mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) perspektivisch durchmischtes Quartier, in dem Wohnen und Arbeiten auch kleinräumig miteinander vereinbart werden kann.

Die Gemeinde entscheidet sich daher für ein steuerndes planerisches Eingreifen.

5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt Ravensburg.

6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet ist aktuell größtenteils unbeplant und ist als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt jedoch im Norden einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schenkenstraße/ Ringgenburgstraße" (Überplanung "Ringgenburgstraße" mit Sichtfeldern) sowie im Südosten einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Brachwiese" (Überplanung einer Teilfläche des Fußweges der "Trutzenweiler Straße").

7. RAUMORNDUNG

Von der Planung sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen.

8. STANDORTALTERNATIVEN

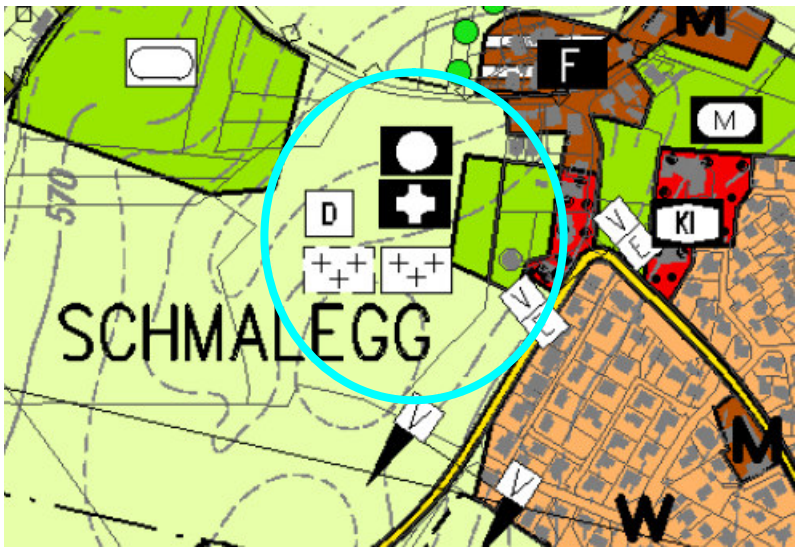
Die Stadt Ravensburg hat bereits im September 2017 die langfristige städtebauliche Entwicklung des Ortes Schmalegg untersucht und die Ergebnisse in einem Konzeptvorschlag zusammengefasst und in den Gremien diskutiert. Dort wurde auch das Plangebiet als mögliche Fläche genannt.

Der Standort des Plangebiets wurde gewählt, da die Stadt Ravensburg den Standort Schmalegg gerade für junge Familien attraktiv machen will, was das Plangebiet dank seiner Nähe zur örtlichen Grundschule und dem weiteren städtischen Vorhaben zur Errichtung einer an das Plangebiet angrenzenden Kindergarten zu einem hervorragenden Standort für ein Wohngebiet macht.

9. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental mit Stand vom 05.11.2020 stellt für den Bereich des Plangebietes eine landwirtschaftliche Fläche und eine Grünfläche dar. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen (Allgemeines Wohngebiet) nicht mit denen im Flächennutzungsplan übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die angestrebte Planung ist für eine geordnete Siedlungsentwicklung, welche sich am Bestand der Wohnbebauung und der prognostizierten Bevölkerungszunahme in der Stadt Ravensburg und auch im Ort Schmalegg orientiert, unabdingbar. Die Stadt Ravensburg ist im Rahmen der Pla-

nung zu dem Schluss gekommen, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gegeben ist, weil auf Grund der Nutzung als Baufläche und der damit verbundenen Anforderungen an die Größe und Lage der Fläche, innerörtliche Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale regelmäßig nicht in Frage kommen.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

10. WESENTLICH UNTERSCHEIDENDE LÖSUNGEN - ALTERNATIVEN

Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurden sechs unterschiedliche städtebauliche Alternativen erarbeitet. Diese wurden nach Rücksprache mit der Stadt Ravensburg überarbeitet. Der Gemeinderat hat sich schlussendlich für die Umsetzung der Alternative 6 entschieden, sodass nun diese die letztendlich geltende städtebauliche Entwurfs-Alternative darstellt.

In Alternative 6 wurde das Plangebiet in drei Bauabschnitte unterteilt, wobei zunächst Bauabschnitt 1 im Norden des Plangebiets umgesetzt werden soll. Bei dieser Variante werden im Norden Einzelhäuser geplant. Weiter südlich im Bauabschnitt 1 finden sich dann im westlichen sowie zentralen Gebiet mehrere Mehrfamilienhäuser, wobei im Süden des Bauabschnitts die Bebauung aus Doppelhäusern bestehen soll. Im Osten hin zur Bestandsbebauung sind Einzel- und auch Doppelhäuser geplant. Im Nordwesten des Gebiets befindet sich eine große Grünfläche, ebenso im Südwesten des Bauabschnitts, wobei erstere Fläche als Retentionsfläche und letztere als Spielplatz geplant ist. Weitere Grünflächen befinden sich im Südosten des Gebiets. Verkehrsflächen erschließen die Baugrundstücke von Norden her über die "Ringgenburgstraße". Von Osten her wird das Gebiet über die "Trutzenweiler Straße" erschlossen. Im zentralen Bereich des Plangebietes erfolgt die Erschließung über eine Ringstraße, welche den Bereich für die vorgesehen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern bzw. Geschoßwohnungsbauten umschließt.

Städtebauliche Entwurfs-Alternative 6, Bauabschnitt 1

11. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB

Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB durchzuführen, liegen vor. Das Plangebiet schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Mit ihr soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes begründet werden. Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 7.600 m² bzw. mit der Grundfläche des geplanten Kindergartens, welcher sich im räumlichen Zusammenhang befindet, 9.100 m². Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Auch die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde fristgerecht vor dem 31.12.2019 durch Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses eingeleitet. Es ist ein fristgemäßer Abschluss des Bebauungsplanverfahrens mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vor dem 31.12.2021 vorgesehen.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kenntnisvergabeverfahren gem. § 51 LBO).

12. NATUR UND LANDSCHAFT – ABARBEITUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ortsmitte Schmalegg III" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Ortsmitte Schmalegg III" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Ravensburg sieht sich einem erhöhten Siedlungsdruck ausgesetzt und möchte diesem durch die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen zur Deckung des vorhandenen Wohnbedarfes begegnen. Die Notwendigkeit zeigt sich dabei durch die vorhandenen und vielfachen Grundstücksanfragen bei der Ortsverwaltung Schmalegg. Um diesen Wohnraum auch weiterhin zu gewährleisten, ist die Schaffung von weiteren Wohnbauflächen durch Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Die Deckung des vorliegenden Wohnraumbedarfes durch Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten, sind kaum vorhanden. Nachverdichtungspotentiale wurden in den letzten Jahrzehnten stark genutzt und wurden immer wieder durch Neuausweisung von Wohnbauflächen ergänzt. Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,35 (WA1 und WA2) bzw. 0,40 (WA3). Im Südwesten des Plangebietes ist die Schaffung eines Spielplatzes vorgesehen. Darüber hinaus sind mehrere Grünflächen zur Ortsrandeingrünung, als Gewässerrandstreifen und als Fledermauskorridor festgesetzt. Diese sind zum Teil mit Gehölzen zu bepflanzen, bestehende Gehölze sind als zu erhalten festgesetzt.

Übergeordnete Planung:

<u>Regionalplan:</u>

Nach dem Regionalplan der Region Bodensee Oberschwaben sind zu beachtende Ziele der Raumordnung nicht betroffen.

<u>Flächennutzungsplan:</u>

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental mit Stand vom 05.11.2020 stellt für den Bereich des Plangebietes eine landwirtschaftliche Fläche dar. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen (Allgemeines Wohngebiet) nicht mit denen im Flächennutzungsplan übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes

im Rahmen einer Berichtigung gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Zielartenkonzept des Landkreises Ravensburg:

Für den Landkreis Ravensburg wurde ein Zielartenkonzept erarbeitet. Im überplanten Bereich ist das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Hecke westlich Schmalegg" (Biotop-Nr. 1-8123-436-4438) entlang der "Trutzenweiler Straße" als "Streuobstwiese" der Priorität 2 kartiert. Die daran anschließenden Böschungsbereiche weiter südlich entlang der "Trutzenweiler Straße" sind als "Magere Grünlandstruktur" der Priorität 2 kartiert. Aus diesem Grund kommen diesen Bereichen eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung zu. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das geschützte Biotop "Hecke westlich Schmalegg" und damit auch die "Streuobstwiese" der Priorität 2 des Zielartenkonzeptes überplant und zum Teil durch die Lage der Erschließungsstraßen zerstört. Der Eingriff in das Biotop muss ausgeglichen werden (siehe hierzu unter *Schutzgebiete/Biotope*). In diesem Zusammenhang wird auch das Zielartenkonzept des Landkreises Ravensburg gestärkt.

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles "Schmalegg" der Stadt Ravensburg. Der überplante Bereich wird intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Westlich und südlich grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Nördlich und östlich grenzt der überplante Bereich an die Bestandsbebauung des Ortsteiles "Schmalegg" und den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Ortsmitte Schmalegg Kindergarten". Nördlich im Plangebiet verläuft die "Ringgenburgstraße", südöstlich bis östlich die "Trutzenweiler Straße". Die Planung dient der Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes. Der Geltungsbereich umfasst etwa 3,55 ha. In der von der Stadt Ravensburg durchgeführten Ortsentwicklungsplanung "Szenarien zur Ortsentwicklung Schmalegg 2030" vom September 2017 wurden künftige Entwicklungsmöglichkeiten für den Ortsteil Schmalegg aufgezeigt und die Vor- und Nachteile der einzelnen Untersuchungsflächen ausgearbeitet. Der überplante Bereich ist einer der vier betrachteten Untersuchungsflächen.

Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, regelmäßiger Bodenumbruch, Einsaat von Kulturpflanzen) ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt.
- Eine detaillierte botanische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten

Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal/regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.

- Gehölze kommen auf der Fläche lediglich gewässerbegleitend im Uferbereich des "Bühlhäuslebachs" und entlang der "Trutzenweiler Straße" vor. In diesen Bereichen ist von einer höheren Artenvielfalt auszugehen (v. a. Vögel).
- Die ersten 8 m des Gewässerrandstreifens entlang des "Bühlhäuslebachs" sind bereits als Ausgleichsmaßnahme gesichert und dem Radweg Hinzistobel zugeordnet. Neben einem gewässerbegleitenden Gehölz- und Saumstreifen beinhaltet die Maßnahme eine extensive Wiesenfläche.
- In einer artenschutzrechtlichen Untersuchung vom Oktober 2018 konnten entlang des "Bühlhäuslebachs" Zwergfledermäuse und Große Mausohren nachgewiesen werden, die diesen Bereich als Jagdhabitat und als Leitstruktur nutzen. Darüber hinaus konnten bei Begehungen im Juli 2019 nachgewiesen werden, dass der gesamte bebaute Bereich östlich des Plangebietes, ausgehend von der Wohnbebauung entlang der "Trutzenweiler Straße" über die katholische Kirche St. Nikolaus samt Friedhof, der Grundschule, bis zur Wohnbebauung nördlich der "Ringgenburgstraße" von Fledermaus-Vorkommen durchzogen ist und diese sowohl den beschriebenen Bereich als auch die überplante Fläche (v. a. entlang des "Bühlhäuslebachs" samt gewässerbegleitenden Gehölzen) als Flug- und Jagdkorridor in zum Teil hoher Anzahl an Individuen nutzen. Bedeutsam sind in diesem Zusammenhang vor allem die Gehölze entlang des "Bühlhäuslebachs" und der "Trutzenweiler Straße" sowie im Bereich des Friedhofs und der Grundschule.
- In den Grünstrukturen und Gärten der nördlich und östlich benachbarten Bebauung sind im Hinblick auf die Fauna weitere siedlungstypische (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten.
- Die überplante Fläche liegt nicht innerhalb des landesweit berechneten Biotopverbunds. Südlich des Geltungsbereiches entlang des "Bühlhäuslebachs" liegen im Bereich des gem. § 30 BNatSchG geschützten Biotops "Grabenröhricht westlich Schmalegg" (Biotop-Nr. 1-8123-436-4437) Flächen des landesweiten Biotopverbundes feuchter Standorte (Kernflächen und Kernräume). In dem 2004 erstellten Biotopvernetzungskonzept für Schmalegg ist der "Bühlhäuslebach" wesentlicher Bestandteil für die Funktionalität des Biotopverbundes. Als Maßnahme zur Stärkung der Biotopvernetzung wurden stellenweise die Uferböschungen abgeflacht und mit Gehölzen bepflanzt.
- Innerhalb der überplanten Fläche ergeben sich bislang keine Einschränkungen hinsichtlich der Durchgängigkeit für Tiere. Die weitere Umgebung ist jedoch wegen der nördlich und östlich verlaufenden Verkehrswege sowie

der nördlich und östlich vorhandenen Bestandsbebauung in gewissem Maße vorbelastet.

- Im Plangebiet kommt es durch das angrenzende Verkehrsaufkommen zu einer geringen Vorbelastung auf Grund von Lärm und optischen Störungen/Irritationen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Im Norden des Plangebietes liegt entlang des "Bühlhäuslebachs" das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Feuchtgebüsch nordwestlich Schmalegg" (Biotop-Nr. 1-8123-436-4436).
- Entlang der "Trutzenweiler Straße" liegt im Südosten des Plangebietes das geschützte Biotop "Hecke westlich Schmalegg" (Biotop-Nr. 1-8123-436-4438).
- In einem Abstand von über 230 m nördlich bzw. 380 m westlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311). Auf Grund der Entfernung des Plangebietes zum FFH-Gebiet wurde überprüft, ob Beeinträchtigungen der Schutzziele des FFH-Gebietes zu erwarten sind. Aus diesem Grund wurde eine FFH-Vorprüfung ausgearbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden können (siehe hierzu FFH-Vorprüfung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 03.02.2021).
- Das westlich gelegene FFH-Gebiet ist zugleich als Naturschutzgebiet "Schmalegger und Rinkenburger Tobel" (Schutzgebiets-Nr. 4.279) und teilweise als Bannwald "Schmalegger Tobel" (Schutzgebiets-Nr. 1.00.033) geschützt.
- Südwestlich außerhalb des Plangebietes liegt in ca. 60 m Entfernung ein weiteres gem. § 30 BNatSchG kartiertes Biotop "Grabenröhricht westlich Schmalegg" (Biotop-Nr. 1-8123-436-4437).
- Darüber hinaus liegen in größerer Distanz zum Plangebiet (östlich, südlich und westlich) weitere geschützte Biotope.
- In der Umgebung des überplanten Bereiches liegt das Landschaftsschutzgebiet "Schmalegger und Rinkenburger Tobel" (Schutzgebiets-Nr. 4.36.009). Dessen Ausläufer reichen nordöstlich und nordwestlich bis zu ca. 240 m und südwestlich bis zu etwa 600 m an das Plangebiet heran.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- Darüber hinaus liegen keine weiteren geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft im Wirkraum der Planung.

Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Alpenvorland-Region. Gemäß der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg (M 1: 50.000) gehört der überplante Bereich im Osten zur geologischen Einheit der "Tettnang-Subformation". Der Untergrund ist geprägt durch quartäre Würm-Moränensedimente (Diamikte, Kiese, Sande und Feinsedimente).
- Im Westen entlang des "Bühlhäuslebachs" hat sich aus den würmzeitlichen, schluffig-lehmigen Beckensedimenten, oberflächennah verbreitet mit spätglazialer Einmischung von Lösslehm (Decklage), Gley, stellenweise Braunerde-Gley sowie Pararendzina-Gley, ausgebildet.
- Die Bodenfunktion als Standort für naturnahe Vegetation wird hier als hoch bewertet. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen. Die Bodenfruchtbarkeit liegt im mittleren Bereich. Gleiches gilt für die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Hingegen kann die Puffer- und Filterfunktion des Bodens für Schadstoffe als mittel bis hoch bewertet werden.
- In seiner Gesamtbewertung ist der Boden in diesem Bereich als mittel (2,17) einzustufen.
- Im übrigen Plangebiet haben sich aus den schluffig-lehmigen Beckensedimenten laut Bodenkarte (M 1: 50.000) als vorherrschende Bodentypen Parabraunerden entwickelt.
- Gemäß Reichsbodenschätzung handelt es sich dort im Plangebiet um hochwertige Böden (Bodenzahlen von bis zu 59) mit mittlerer bis hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit). Zudem ist der Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf als mittel bewerten. Der Boden weist in seiner Bodenfunktion für Sonderstandorte für naturnahe Vegetation keine hohe bis sehr hohe Bedeutung auf. Da die natürliche Ertragsfähigkeit überwiegend im mittleren bis hohen Bereich liegt, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen. Hingegen kann die Puffer- und Filterfunktion des Bodens für Schadstoffe als hoch bewertet werden.
- In seiner Gesamtbewertung ist der Boden als mittel bis hoch (2,67) einzustufen.
- Die Böden im Plangebiet werden aktuell landwirtschaftlich genutzt und können ihre Funktionen für den Naturhaushalt (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.

- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgut Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die überplante Fläche wird bis auf die Grünstrukturen entlang des "Bühlhäuslebachs" und der "Trutzenweiler Straße" aktuell landwirtschaftlich als Acker genutzt. Versiegelte Bereiche sind nicht vorhanden.
- Grundsätzlich sollten unversiegelte Flächen hinsichtlich des landesweit enormen Flächenverbrauchs wo immer möglich unbebaut bleiben und stattdessen die verstärkte Nutzung von Potenzialen im Innenbereich (Brachen, Leerstände etc.) bevorzugt werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Im Westen des Plangebietes verläuft der "Bühlhäuslebach" (Gewässer-ID 5834), bei dem es sich um ein Gewässer II. Ordnung mit wasserwirtschaftlicher Bedeutung handelt. Dieser ist auch aufgrund stattgefundener Initial- und Ausgleichsmaßnahmen entlang der Uferbereiche (bspw. Uferabflachung, Gehölzpflanzungen) als vergleichsweise naturnah einzustufen.
- Darüber hinaus befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb oder in näherer Umgebung des überplanten Bereiches.
- Gemäß der Moorkarte Baden-Württembergs befinden sich keine moorigen bzw. anmoorigen Flächen innerhalb des Plangebietes. Daher ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.
- Gemäß der Hochwassergefahrenkarte im online Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) und einer Überprüfung der Geländehöhen liegt das Plangebiet nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.
- Das Plangebiet ist aktuell vollständig unversiegelt. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet jedoch nur sehr eingeschränkt möglich.
- Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Das Plangebiet ist von der hydrogeologischen Einheit "Quartäre Becken- und Moränensedimente (GWG)" geprägt, welche als Grundwassergeringleiter wirkt. Bei der durchgeführten Baugrunduntersuchung konnte kein Zutritt von Schicht- oder Grundwasser verzeichnet werden (siehe Geotechnischer Bericht der Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 05.02.2021).

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Innerhalb des Plangebietes fallen derzeit keine Abwässer an. Der Ortsteil "Schmalegg" verfügt über einen Schmutzwasserkanal zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.
- Die Topografie des Plangebietes ist weitestgehend eben. Da die Versickerungsleistung des Bodens aufgrund der Bodenbeschaffenheit eher gering ist, versickert das anfallende Niederschlagswasser nicht gänzlich auf der Fläche, sondern fließt zum Teil oberflächig in den "Bühlhäuslebach" als Vorfluter ab.

Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

- Das Plangebiet liegt innerhalb des südwestdeutschen Alpenvorlandes im Einfluss des Bodenseegebietes, welches generell durch vergleichsweise hohe Niederschläge und eher mildere Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,8°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit etwas über 1.100 mm relativ hoch.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Gemäß des Klimaatlas Bodensee-Oberschwaben hat die überplante Fläche auch eine Funktion als Kaltluftabflussbahn mit Siedlungsrelevanz und dient damit der Belüftung des östlichen Siedlungsgebiets des Ortsteiles Schmalegg.
- Die innerhalb des Geltungsbereiches im Uferbereich des "Bühlhäuslebachs" und entlang der "Trutzenweiler Straße" vorkommenden Gehölze tragen zur Frischluftproduktion bei und haben zumindest in gewissem Umfang eine temperaturregulierende und schadstofffilternde Wirkung.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Auf Grund des vergleichsweise geringen Kfz-Verkehrs aus den angrenzenden Verkehrswegen "Ringgenburgstraße" und "Trutzenweiler Straße" können sich im überplanten Bereich im geringen Umfang Schadstoffe in der Luft anreichern. Größere Gewerbegebiete, die darüber hinaus zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet.
- Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb und angrenzend des Plangebietes kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Ortsteil "Schmalegg" liegt gemäß der naturräumlichen Gliederung Baden-Württembergs innerhalb des Naturraumes des "Oberschwäbischen Hügellandes" in der Großlandschaft des "Voralpinen Hügel- und Moorlandes".
- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) in nordwestlicher Randlage des Ortsteiles "Schmalegg" der Stadt Ravensburg.
- Das Plangebiet ist aufgrund der offenen Umgebung aus allen Himmelsrichtungen gut einsehbar jedoch nicht exponiert. Lediglich aus östlicher Richtung ist die Einsehbarkeit auf Grund der vorhandenen Bestandsbebauung stark eingeschränkt. Aufgrund der Ortsrandlage ist der überplante Bereich für das Ortsbild von gewisser Bedeutung.
- Kulturlandschaftlich oder ökologisch wertvolle Elemente befinden sich innerhalb des Plangebietes entlang des "Bühlhäuslebachs" und entlang der "Trutzenweiler Straße" in Form von Gehölzstrukturen.
- Die nördlich im Plangebiet verlaufende "Ringgenburgstraße" ist Teil eines regionalen sowie überregionalen Wanderwegs. Daher hat das Plangebiet hinsichtlich der Erholungsfunktion als "Ausblick in die freie Landschaft" eine gewisse Bedeutung. Darüber hinaus verläuft entlang des "Bühlhäuslebachs" ein landwirtschaftlicher Weg. Dieser gibt dem Plangebiet eine gewisse Bedeutung für die Naherholung (Spaziergänge, Gassi-Runden, etc.).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Schutzgut Mensch (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die überplante Fläche dient als landwirtschaftlicher Ertragsstandort dem Anbau und der Produktion regionaler Produkte und damit auch dem Erhalt regionaler Arbeitsplätze.
- Etwa 110 m westlich des Geltungsbereiches befindet sich die Sportanlage des SV Schmalegg 1967 e. V. Von dieser gehen während sportlicher Veranstaltungen Lärm-Emissionen aus.
- Durch die angrenzend zum Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen kommt es zu Geruchs- und Lärmimmissionen in das Plangebiet. Gleichzeitig wird durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des überplanten Bereiches auch Geruch und Lärm emittiert.

- Aus den südlich des Plangebietes gelegenen intensiv genutzten Obstbaumplantagen kann es phasenweise zum Eintrag von Pflanzenschutzmitteln in das Plangebiet kommen.
- Von der im Norden des Plangebietes verlaufenden "Ringgenburgstraße" bzw. der im Westen verlaufenden "Trutzenweiler Straße" kommt es zu Lärm-Immissionen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Auswirkungen der Planung

Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Lebensraum der im Bereich des Ackers vorkommenden Tiere und Pflanzen geht im Rahmen der geplanten Bebauung verloren.
- Durch die künftige Bebauung kann sich die Struktur- und Lebensraumvielfalt innerhalb des Plangebietes erhöhen, diese wird jedoch stark anthropogen geprägt sein (Grünflächen, Gärten, etc.). Dies kann sich positiv auf die Artenvielfalt auswirken. Hiervon profitieren jedoch ausschließlich siedlungstypische (störungstolerante) Arten (bspw. Insekten, Kleinsäuger und Vögel).
- Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden und die in den artenschutzrechtlichen Untersuchungen vom Oktober 2018 und Juli 2019 nachgewiesenen Fledermaus-Vorkommen nicht zu gefährden, werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierzu gehört die Festsetzung eines Gewässerrandstreifens als öffentliche Grünfläche. In dieser sind bestehende Gehölze als zu erhalten festgesetzt und die Pflanzung weiterer Gehölze vorgesehen.
- Südöstlich schließt eine weitere öffentliche Grünfläche für das geplante Regenrückhaltebecken an. Diese wird am nördlichen, nordwestlichen und südwestlichen Rand mit einer durchgehenden Strauchpflanzung und der Pflanzung von mind. 8 Solitärbäumen (I. Wuchsklasse) eingegrünt. Gemeinsam sorgen beide Grünflächen für eine angemessene Ortsrandeingrünung in südwestliche bis nordwestliche Richtung.
- Die durch die Planung unbeeinträchtigten Gehölze des Biotops im Bereich der "Trutzenweiler Straße" werden als zu erhalten festgesetzt und durch Neupflanzungen ergänzt.
- Für die Pflanzung der Bäume und Sträucher sind überwiegend standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraumangebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten.
- Um auch in den privaten Grundstücken eine gewisse Durchgrünung zu erreichen wird festgesetzt, dass je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum und ein standortgerechter Solitärstrauch zu pflanzen sind.
- Darüber hinaus wird im Norden des Plangebietes ein Fledermaus-Korridor festgesetzt, welcher mit niedrigwüchsigen Strauchgruppen und zwei Bäumen 2. Wuchsklasse zu bepflanzen ist.
- Die in den Bebauungsplan aufgenommenen grünordnerischen Festsetzungen tragen zum Erhalt und der Stärkung des im überplanten Bereichs und den angrenzenden Flächen vorkommenden Fledermaus-Korridors bei.

- Darüber hinaus wird aus artenschutzrechtlichen Gründen (Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse) und zum Schutz der Biotope im Bereich des "Bühlhäuslebachs" und der "Trutzenweiler Straße" festgesetzt, dass für die öffentliche und private Außenbeleuchtung nur umweltschonende, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Leuchtmittel (warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3000 K) in nach unten strahlenden Lampenträgern verwendet werden dürfen. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23.00 und 5.00 Uhr zu reduzieren. Eine flächige Anstrahlung von Wänden, Fassaden und Gehölzen sowie Bodenstrahler sind nicht zulässig. Um eine nächtliche Beleuchtung des "Bühlhäuslebachs" und des Retentionsbeckens zu vermeiden, dürfen keine Beleuchtungen angebracht werden, die in Richtung des "Bühlhäuslebachs" und des Retentionsbeckens abstrahlen.
- Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- Zum Schutz vor Vogelschlag wird festgesetzt, dass für Fassaden keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig sind. Verglaste Balkone, verglaste Wind- und Sichtschutzelemente sowie verglaste "über-Eck"-Situationen sind nicht zulässig. Für Fenster und transparente Bauteile sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Ab einer zusammenhängenden Glasfläche von 2,5 m² sind spiegelungsarme Scheiben mit einer geeigneten Strukturierung der Scheiben (Strukturglas) zu verwenden.
- Um die im Osten bzw. Südosten an den Geltungsbereich angrenzenden Bäume zu sichern, wird für diese ein Wurzelschutzbereich von 1,5 m zusätzlich zum tatsächlichen Kronenumfang festgesetzt. Hierdurch können irreversible Schäden an den Bäumen im Rahmen geplanter Bauarbeiten vermieden werden. Die Festsetzung ist zeitlich auf die Lebensspanne der Bäume begrenzt und gilt daher bis zu deren Abgang.
- Durch die Bebauung des Plangebietes wird die Durchgängigkeit für Tiere künftig beeinträchtigt. Die wichtigsten Bestandteile für den Biotopverbund und somit auch für die Durchgängigkeit im Plangebiet ist der "Bühlhäuslebach" samt gewässerbegleitender Gehölze sowie die Gehölze im Bereich der "Trutzenweiler Straße". Durch die Festsetzung eines Gewässerrandstreifens entlang des "Bühlhäuslebachs" und dem Erhalt vorhandener Gehölze samt vorgesehener Neupflanzungen in beiden Bereichen, stehen diese auch künftig als Wanderkorridor für unterschiedliche Tierarten zur Verfügung.

- Gemäß § 9 Abs. 1 LBO und §21a NatSchG BaWü müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.
- Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im allgemeinen Wohngebiet nehmen auch Lärm und optischen Störungen/Irritationen zu. Der Umfang des Verkehrsaufkommens ist jedoch als nicht gravierend einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.
- Östlich angrenzend an den überplanten Bereich ist die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ortsmitte Schmalegg Kindergarten" geplant. Die oben aufgeführten Beeinträchtigungen summieren sich durch die benachbarte Lage beider Baugebiete. Da auch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Ortsmitte Schmalegg Kindergarten" umfangreiche grünordnerische Maßnahmen zum Erhalt der Biotopvernetzung und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vorgesehen sind, können die in Summation betrachteten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die entstehenden Beeinträchtigungen ausgleichen.
- Es ist nicht zu erwarten, dass bei Umsetzung des Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten, sofern die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 Abs. 8 BNatSchG ist nicht erforderlich.

<u>Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):</u>

- Die ersten 8 m des Gewässerrandstreifens entlang des "Bühlhäuslebachs" sind bereits als Ausgleichsmaßnahme gesichert und dem Radweg Hinzistobel zugeordnet. Neben einem gewässerbegleitenden Gehölz- und Saumstreifen beinhaltet die Maßnahme eine extensive Wiesenfläche. Die Ausgleichsmaßnahme bleibt im Rahmen der Festsetzung eines Gewässerrandstreifens entlang des "Bühlhäuslebachs" erhalten. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zum Schutz der Ausgleichsfläche ist eine Inanspruchnahme dieser im Rahmen der notwendigen Bauarbeiten verboten. Sofern es dennoch zu Beeinträchtigungen kommt, ist die Wiederherstellung des Zielzustandes der Ausgleichsfläche verbindlich umzusetzen.
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die beiden Biotope "Feuchtgebüsch nordwestlich Schmalegg" (Biotop-Nr. 1-8123-436-4436) und "Hecke westlich Schmalegg" (Biotop-Nr. 1-8123-436-4438) teilweise zerstört bzw. hinsichtlich ihrer Funktionalität beeinträchtigt. Aus diesem Grund wurden bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg Anträge auf Ausnahme gestellt.

- Die Beeinträchtigung der Biotope muss ausgeglichen werden. Der Ausgleich des Biotops "Hecke westlich Schmalegg" erfolgt flächengleich mit dem Faktor 1:1. Die notwendige Ausgleichpflanzung beträgt daher eine Fläche von 75 m². Auf dieser Fläche sind gebietsheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die funktionelle Beeinträchtigung des Biotops "Feuchtgebüsch nordwestlich Schmalegg" wird mit der Pflanzung von jeweils 10 gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern ausgeglichen. Der Ausgleich für beide Biotope erfolgt kombiniert außerhalb des Plangebietes entlang des "Bühlhäuslebachs" südlich des geschützten Biotops "Grabenröhricht westlich Schmalegg" (Biotop-Nr. 1-8123-436-4437) bis zur südlichen Flurstücksgrenze der Fl.-Nr. 349. Als Maßnahme ist vorgesehen, die in diesem Abschnitt des "Bühlhäuslebachs" sehr lückigen Gehölzstrukturen durch standortgerechte Neupflanzungen zu ergänzen. Der Ausgleich darf nicht innerhalb des Biotops "Grabenröhricht westlich Schmalegg" erfolgen.
- Um darüberhinausgehende Beeinträchtigungen der Biotope zu vermeiden wird festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung zum Schutz der Biotope nicht in deren Richtung ausgerichtet werden darf. Des Weiteren werden öffentliche Grünflächen samt der Neupflanzung von Gehölzen festgesetzt, um den Lebensraumwert zu erhöhen.
- Auf Grund der Entfernung des Plangebietes zum FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, um die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes zu überprüfen. Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan im Rahmen der guten naturschutzfachlichen Praxis festgesetzten Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaik-Anlagen sowie Niederschlagswasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des genannten FFH-Gebietes ausgeschlossen (siehe FFH-Vorprüfung der Sieber Consult GmbH vom 03.02.2021).
- Die darüber hinaus in größerer Entfernung zum Plangebiet gelegenen geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sind auf Grund der Distanz nicht durch die Planung betroffen.

<u>Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):</u>

- Die im überplanten Bereich vorhandene landwirtschaftliche Ertragsfläche geht durch das Vorhaben dauerhaft und unwiederbringlich verloren.
- Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das

eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden.
- Hierzu zählt die Sicherstellung eines sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgangs mit Grund und Boden sowie die Abtragung und Wiederverwendung unbelasteter Böden gemäß § 202 BauGB i. V. m. BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4.
- Des Weiteren werden für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge festgesetzt, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens teilweise zu erhalten. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.
- Darüber hinaus wird festgesetzt, dass zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen werden.
- Weiter wird festgesetzt, dass unbelastete Böden abzutragen und wieder zu verwenden sind. Bei Lagerung von Oberboden in Mieten darf die Höhe 1 m nicht überschreiten. Bei Lagerungen von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb der Baugrundstücke und Verkehrsflächen zulässig. Oberboden ist gesondert abzutragen, vor Beeinträchtigungen zu schützen und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Die einschlägigen Normen wie die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben") sind in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten und anzuwenden.
- Des Weiteren sind Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile mit einer durchwurzelbaren kulturfähigen Bodenschicht/Substratschicht von mindestens 0,6 m zu versehen und zu begrünen.
- Zur Sicherstellung einer ausreichenden Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes wurde die Gesellschaft für Geotechnik (Baugrund Süd) in Abstimmung mit dem Ingenieurbüro Haag + Noll beauftragt ein Bodenmanagementkonzept auszuarbeiten. Das Konzept wird parallel mit der Ausführungsplanung erstellt und die Ergebnisse werden bei der Ausschreibung und Ausführung berücksichtigt.
- Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut deutlich verringert werden. Dennoch muss der Eingriff in das Schutzgut als hoch bewertet werden.

Schutzgut Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Beim Vorhaben handelt es sich um die geplante Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes in Ortsrandlage. Für die Planung liegen konkrete Anfragen vor (vgl. hierzu obiges Kapitel zur *Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans*).
- Darüber hinaus wurde die überplante Fläche im Rahmen der von der Stadt Ravensburg durchgeführten Ortsentwicklungsplanung "Szenarien zur Ortsentwicklung Schmalegg 2030" vom September 2017 als eine von vier künftigen Entwicklungsmöglichkeiten für den Ortsteil Schmalegg dargestellt. Die Entwicklungspotenziale in der Ortschaft Schmalegg sind damit relativ stark limitiert. Nachverdichtungspotentiale wurden in den letzten Jahrzehnten stark genutzt und wurden immer wieder durch Neuausweisung von Wohnbauflächen ergänzt.
- Die Planung beansprucht eine Fläche von insgesamt ca. 3,55 ha. Die maximal versiegelbare Fläche berechnet sich wie folgt:

Art der baul. Nutzung	Fläche (m²)	GRZ	Versiegelbar (m²)	Max. zulässige Überschreitung	Max. versiegelbare Fläche (m²)
WA1 & WA2	11.596	0,35	4.059	0,80	9.277
WA3	8.442	0,40	3.377	0,80	6.754
Verkehrsflächen (Straßen/Wege)	7.465				7.465
Summe	**27.503**				**23.496**

- Zusammenfassend kann die Planung aus dem Bedarf an Wohnraum hinsichtlich des Schutzgutes Fläche als vertretbar bewertet werden. Dennoch ist die maximal mögliche Neuversiegelung mit gut 2,3 ha insgesamt als hoch einzustufen.

Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Im Bereich des "Bühlhäuslebachs" wird ein Gewässerrandstreifen von 10 m festgesetzt.
- Durch die grünordnerischen Festsetzungen entlang des "Bühlhäuslebachs" (Schaffung von Grünflächen und dem Erhalt bzw. der Neupflanzung von Gehölzen) und den im Uferbereich außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen der beeinträchtigten Biotope (siehe oben unter Schutzgebiete/Biotope) wird die Naturnähe des "Bühlhäuslebachs" aufgewertet.
- Durch die Entwässerung in den "Bühlhäuslebach" als Vorfluter (siehe hierzu Wasserwirtschaft) kann es phasenweise zu Stoffeinträgen und Trübungen kommen.

- Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate.
- Da die Versickerungsleistung des Bodens sehr gering ist, sind spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt nicht zu erwarten.
- Die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens wird durch die Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge ohne verdichteten Unterbau für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken minimiert, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens teilweise zu erhalten. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.
- Durch die extensive Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sowie der Begrünung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen mit einer Substratschicht von mindestens 0,6 m wird die anfallende Niederschlagsmenge anteilig zurückgehalten und durch Verdunstung in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt.
- Zur Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser wird festgesetzt, dass für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig sind, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Das Plangebiet ist von der hydrogeologischen Einheit "Quartäre Becken- und Moränensedimente (GWG)" geprägt, welche als Grundwassergeringleiter wirkt. Bei der durchgeführten Baugrunduntersuchung konnte kein Zutritt von Schicht- oder Grundwasser verzeichnet werden (siehe Geotechnischer Bericht der Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 05.02.2021).
- Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut als gering bewertet werden.

<u>Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):</u>

- Durch die künftige Bebauung kommt es zu anfallendem Abwasser. Das anfallende Schmutzwasser wird über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der Sammelkläranlage Langwiese zugeführt.
- Durch die geplante Neuversiegelung im Plangebiet verringert sich die Versickerungsleistung über die belebte Bodenschicht. Um zu verhindern, dass anfallendes Niederschlagswasser ungehindert in den "Bühlhäuslebach" abfließen kann, wird im ersten Entwässerungsabschnitt anfallendes Nieder-

schlagswasser über öffentliche Regenwasserkanäle gesammelt und dem nordwestlich festgesetzten Regenrückhaltebecken zugeführt. In diesem Becken wird das Niederschlagswasser zwischengespeichert und über Regeleinrichtungen zur Reduzierung hydraulischer Belastungen gedrosselt in den "Bühlhäuslebach" als Vorfluter abgeleitet. Im zweiten Entwässerungsabschnitt wird das Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) über öffentliche Regenwasserkanäle gesammelt und in den Mischwasserkanal in der „Trutzenweiler Straße“ eingeleitet.

- Im Rahmen der Entwässerungsplanung kann so gewährleistet werden, dass es hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen im Plangebiet nicht zu nachteiligen Auswirkungen für die nachfolgende Bebauung in der Ortslage kommt. Das geplante Retentionsbecken ist daher so dimensioniert, dass Niederschlagswasser bis einschließlich einem Bemessungsregen HQ_{100} zurückgehalten werden kann.
- Die Wasserversorgung erfolgt über Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.

Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

- Durch die Neuversiegelung im Plangebiet wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und zusammen mit dem verstärkten oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser wird das Mikroklima innerhalb des Plangebietes trockener und wärmer ("städtische Wärmeinsel").
- Durch die Bebauung der offenen landwirtschaftlichen Flächen wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen im Westen und Süden beschränkt.
- Die Funktion der überplanten Fläche als Kaltluftabflussbahn mit Siedlungsrelevanz wird durch die Bebauung in ihrer Funktionalität eingeschränkt. Zwar erfüllen die westlich und südlich des Plangebietes verbleibenden offenen Flächen auch weiterhin diese Funktion, dennoch wird im Rahmen der Bebauung die Effektivität der Belüftung spürbar beeinträchtigt.
- Um das Plangebiet klimaangepasst umzusetzen, werden die vorhandenen Gehölze weitestgehend als zu erhalten festgesetzt und durch geplante Neupflanzungen ergänzt. Hierdurch kann im Vergleich zur gegenwärtigen Situation die Produktion von Frischluft ebenso wie die temperaturregulierende und schadstofffilternde Wirkung der Gehölze verbessert werden, was sich wiederum positiv auf das Mikroklima im Plangebiet und der näheren Umgebung auswirkt.
- Durch die extensive Begrünung von Flachdächern sowie der Begrünung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen mit einer Substratschicht von mindestens 0,6 m wird Niederschlag zurückgehalten und durch Verdunstung in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt.

Dies trägt als Klimaanpassung zur Kühlung des Plangebietes und damit zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei.

- Durch das Verkehrsaufkommen im Zuge der geplanten Bebauung kommt es im Plangebiet und direkt angrenzend zu erhöhten Schadstoff- und Lärmemissionen und damit auch zu einem erhöhten CO2-Ausstoß. Auf Grund des Umfangs der geplanten Bebauung sind insgesamt keine kleinklimatischen Auswirkungen zu erwarten.
- Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut als mittel bewertet werden.

Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ergibt sich vor allem aus den eingeschränkten Blickbeziehungen von der nördlich und östlich angrenzenden Bebauung des Ortsteiles "Schmalegg" aus nach Westen und Süden in die freie Landschaft. Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.
- Die für das Landschaftsbild bedeutenden und ökologisch hochwertigen Gehölzstrukturen entlang des "Bühlhäuslebachs" und entlang der "Trutzenweiler Straße" bleiben im Rahmen der Planung weitestgehend erhalten und werden durch Neupflanzungen ergänzt.
- Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (siehe oben zum Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt) in den gut einsehbaren Richtungen im Südosten und im Nordwesten bzw. Westen des Plangebietes werden Ortseingrünungen geschaffen, wodurch das geplante Baugebiet besser in die Landschaft integriert wird.
- Die "Ringgenburgstraße" als Teil eines regionalen sowie überregionalen Wanderwegs bleibt in dieser Funktion erhalten.
- Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut als mittel bewertet werden.

Schutzgut Mensch (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Bebauung geht der landwirtschaftliche Ertragsstandort verloren und die Anbaufläche regionaler Produkte verkleinert sich. Ein Verlust an Arbeitsplätzen ist aufgrund der nach landwirtschaftlichen Maßstäben geringen Flächengröße nicht zu erwarten.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Fläche entfallen künftig Geruchsemissionen aus dem Plangebiet. Aufgrund der in der Umgebung ver-

bleibenden landwirtschaftlichen Flächen kann es jedoch auch weiterhin zu Geruchsimmissionen kommen.

- Die südlich des Plangebietes gelegenen intensiv genutzten Obstbaumplantagen bleiben im Rahmen der Planung erhalten. Aufgrund des Abstandes von etwa 75 m von den intensiv genutzten Obstbaumplantagen zur geplanten Wohnbebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Gesundheit des Menschen zu erwarten.
- Etwa 110 m westlich des Geltungsbereiches befindet sich die Sportanlage des SV Schmalegg 1967 e.V. Von dieser gehen während sportlicher Veranstaltungen Lärm-Emissionen aus. Gemäß den durchgeführten Berechnungen des Büro Sieber (jetzt Sieber Consult GmbH) kommt es in den Bereichen der geplanten Wohnbebauung zu keinen Überschreitungen der Grenzwerte (siehe unter Ziffer 15).
- Von der nördlich verlaufenden "Ringgenburgstraße" bzw. der westlich verlaufenden "Trutzenweiler Straße" kommt es zu Verkehrslärm-Immissionen ins Plangebiet. Um die notwendigen Grenzwerte im Rahmen einer künftigen Wohnbebauung einzuhalten, werden auf Grundlage von durchgeführten Berechnungen des Büro Sieber (jetzt Sieber Consult GmbH) im Bereich der Grundstücke entlang der "Trutzenweiler Straße" entsprechende Festsetzungen aufgenommen (siehe unter Ziffer 15).
- Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut als gering bewertet werden.

<u>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):</u>

- Um bei der Durchführung des Bebauungsplans (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB) unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Stadt Ravensburg als Überwachungsmaßnahme vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Stadt Ravensburg darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

Zusammenfassung

- Die Planung dient der Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes. Der Geltungsbereich umfasst etwa 3,55 ha.
- Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles "Schmalegg" der Stadt Ravensburg. Der überplante Bereich wird intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Westlich und südlich grenzen weitere

landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Nördlich und östlich grenzt der überplante Bereich an die Bestandsbebauung des Ortsteiles "Schmalegg" und den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Ortsmitte Schmalegg Kindergarten". Nördlich im Plangebiet verläuft die "Ringgenburgstraße", südöstlich bis östlich die "Trutzenweiler Straße".

- Die Stadt Ravensburg sieht sich einem erhöhten Siedlungsdruck ausgesetzt und möchte diesem durch die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen begegnen. Um diesen Wohnraum auch weiterhin zu gewährleisten, ist die Schaffung von weiteren Wohnbauflächen durch Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.
- Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,35 (WA1 und WA2) bzw. 0,40 (WA3). Im Südwesten des Plangebietes ist die Schaffung eines Spielplatzes vorgesehen. Darüber hinaus sind mehrere Grünflächen zur Ortsrandeingrünung, als Gewässerrandstreifen und als Fledermauskorridor festgesetzt. Diese sind zum Teil mit Gehölzen zu bepflanzen, bestehende Gehölze sind als zu erhalten festgesetzt.
- Nach dem Regionalplan der Region Bodensee Oberschwaben sind zu beachtende Ziele der Raumordnung nicht betroffen.
- Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen (allgemeines Wohngebiet) nicht mit denen im Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental mit Stand vom 05.11.2020 übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.
- Innerhalb des Plangebietes befinden sich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft. Im Norden des Plangebietes liegt entlang des "Bühlhäuslebachs" das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Feuchtgebüsch nordwestlich Schmalegg" (Biotop-Nr. 1-8123-436-4436). Entlang der "Trutzenweiler Straße" liegt im Südosten des Plangebietes das geschützte Biotop "Hecke westlich Schmalegg" (Biotop-Nr. 1-8123-436-4438). Darüber hinaus liegen in der näheren Umgebung des Plangebietes weitere geschützte Biotope und das Landschaftsschutzgebiet "Schmalegger und Rinkenburger Tobel" (Schutzgebiets-Nr. 4.36.009).
- Die ausgearbeitete FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzziele des nördlich bzw. westlich gelegenen FFH-Gebietes "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311) ausgeschlossen werden können (siehe hierzu FFH-Vorprüfung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 03.02.2021).
- Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Ortsmitte Schmalegg III" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5

BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

- Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen können die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie vermieden werden. Des Weiteren wird das Lebensraumangebot für vorkommende Tierarten verbessert und der Erhalt der Funktonalität des Fledermauskorridors gewährleistet. Auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können hierdurch verringert werden.
- Durch festgesetzte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Geologie reduziert.
- Insgesamt ergibt sich durch die Planung eine maximal zulässige Neuversiegelung von gut 2,3 ha. Der Eingriff in das Schutzgut Fläche ist demnach insgesamt als hoch einzustufen.
- Durch festgesetzte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen soll unter anderem die Versickerungsleistung des Bodens möglichst erhalten bleiben und der Wasserrückhalt innerhalb des Plangebietes verbessert werden. Durch die Festsetzung eines Retentionsbereiches kann gewährleistet werden, dass Niederschlagswasser bis einschließlich einem Bemessungsregen HQ100 zurückgehalten werden kann.
- Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Das Plangebiet ist von der hydrogeologischen Einheit "Quartäre Becken- und Moränensedimente (GWG)" geprägt, welche als Grundwassergeringleiter wirkt. Bei der durchgeführten Baugrunduntersuchung konnte kein Zutritt von Schicht- oder Grundwasser verzeichnet werden (siehe Geotechnischer Bericht der Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 05.02.2021).
- Durch festgesetzte klimaangepasste Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen der Planung auf das Mikroklima gemildert werden.
- Die Auswirkungen der Planung (Lärm, Geruch, Verlust landwirtschaftlicher Flächen) sind in Hinblick auf die Belange des Menschen und die menschliche Gesundheit nicht als erheblich einzustufen.

13. ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet wird im Norden durch die "Ringgenburgstraße" und im Osten durch die "Trutzenweiler Straße" erschlossen. Im Plangebiet selbst verlaufen die Verkehrsflächen ringförmig und erschließen die Baugrundstücke optimal. Eine Erschließung durch zwei Straßen verhindert ein zu großes Verkehrsaufkommen im Plangebiet, da der Verkehr besser zu- und abfließen kann.

Im Ortskern unweit des Baugebietes befindet sich die Haltestelle „Schmalegg Ortsmitte“, womit der gesamte Ort an den ÖPNV angebunden wird. Die Haltestelle

ist sehr gut fußläufig zu erreichen. An den maßgeblichen Stellen im Baugebiet sind Fußwegeverbindungen vorgesehen.

Differenziert wird zwischen Haupt- und Nebenerschließung. Die Haupterschließung bekommt eine Fahrbahnbreite von ca. 5,25 m zzgl. einseitigem Gehweg mit 2,00 m Breite (ca. 7,50 m brutto). Hier ist eine maximale Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h angedacht. Die Nebenstraßen (Wohnstraßen als gemischte Verkehrsfläche) sollen ebenfalls eine Breite von 5,25 m (5,75 m brutto) bzw. 4,75 m (5,25 m brutto) im Bereich der Stichstraße haben. Hier ist kein Gehweg erforderlich. Die Nebenstraßen können später verkehrsberuhigt ausgestaltet werden. Bei der Ringgenburgstraße (5,25 m) wird der bestehende Gehweg mit einer Breite von 1,70 m Gehweg weitergeführt (Gesamtfahrbahnbreite 7,20 m).

Die zugewiesenen Straßenbreiten lassen es zu, dass seitlich entlang der Straßen Parken möglich ist.

Die Ringgenburgstraße ist nur eine provisorische Straße und wurde bisher noch nicht plangemäß hergestellt und abgerechnet. Da im Zuge der erstmaligen Herstellung des Straßenraums der Kanal sowie die Leitungen neu geordnet werden sollen, ist für die Ringgenburgstraße ist ein Vollausbau notwendig.

Mit der Erschließungsplanung des neuen Baugebiets wird auch die Ringgenburgstraße mit einer Straßenbreite von ca. 5,25 m ausgebaut. Der bestehende Gehweg wird auf einer Breite von 1,70 m weitergeführt, damit die Fläche als sicherer Raum für den Fußgänger wahrgenommen wird. Somit ergibt sich eine Gesamtfahrbahnbreite von ca. 7,20 m.

Für die Herstellung der Straße entstehen Erschließungsbeiträge.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt über einen Anschluss an die im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen herzustellenden Frischwasserleitungen bzw. deren Anschlüsse an die vorhandenen Versorgungsleitungen im Bereich der "Ringgenburgstraße" sowie der "Trutzenweiler Straße".

Technische Infrastruktur

Die festgesetzte Erschließungsstraße wurde bisher noch nicht hergestellt. Bei planmäßiger Herstellung entstehen Erschließungsbeitragspflichten für alle erschlossenen Grundstücke. Die zum jetzigen Zeitpunkt geplante Höhenlage der Erschließungsstraße lässt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Höhen des Deckenbuchs ablesen. Im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung kann es jedoch zu geringfügigen Abweichungen um bis zu ca. 0,10 m kommen.

Im Rahmen der Erschließung wird eine Umspannstation von etwa 24 m² zu errichten sein. Die genaue Lage kann sich im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Erschließungsplanung ändern und auf Grundlage des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angepasst werden.

Soziale Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets liegen ein geplanter Kindergarten, eine Grundschule und die Ortsverwaltung von Schmalegg. Aufgrund der räumlichen Beschaffenheit des Ortes ist die wichtigste Infrastruktur ohne Probleme fußläufig zu erreichen.

14. ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

In dem Baugebiet wird anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser aus den Dach- und befestigten Flächen der privaten und öffentlichen Grundstücke gesammelt und im Trennsystem abgeleitet. Aus topographischen Gründen müssen für das Baugebiet zwei Entwässerungsabschnitte gebildet werden. Der erste Abschnitt entwässert vom Geländehochpunkt nach Norden in Richtung der "Ringgenburgstraße". Der zweite kleinere Abschnitt entwässert vom Geländehochpunkt nach Südosten in Richtung der "Trutzenweiler Straße". Das anfallende Schmutzwasser wird über öffentliche Schmutzwasserkanäle den bestehenden Mischwasserkanälen in der "Ringgenburgstraße" bzw. der "Trutzenweiler Straße" zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser (Regenwasser) im gesamten Baugebiet kann wegen den geologischen Verhältnissen nicht versickert werden.

Das Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) wird deshalb im ersten Entwässerungsabschnitt über öffentliche Regenwasserkanäle gesammelt und dem nordwestlich gelegenen Regenrückhaltebecken zugeführt. In diesem Becken wird das Niederschlagswasser zwischengespeichert und über Regeleinrichtungen gedrosselt in den "Bühlhäuslebach" abgeleitet.

Im zweiten Entwässerungsabschnitt wird das Niederschlagswasser ebenfalls in öffentlichen Regenwasserkanälen gesammelt. Da sich im Bereich der "Trutzenweiler Straße" keine natürlichen Gewässer befinden, die mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand zu erreichen sind, wird das Regenwasser vorläufig in den Mischwasserkanal in der bestehenden Straße eingeleitet. Es ist geplant das Regenwasser aus diesem Entwässerungsabschnitt zukünftig dem Regenwasserkanalsystem des Baugebiets „Brachwiese III“ zuzuführen. Für dieses Baugebiet ist ebenfalls geplant ein Regenrückhaltebecken zu errichten, welches das Niederschlagswasser gedrosselt in den „Bächebach“ einleiten wird.

Im Zuge von Starkregen-Ereignissen kann es mit einem in diesem Zusammenhang auftretenden, erhöhten Aufkommen an Wasserabfluss im Bereich der Erschließungsstraßen kommen. Aus diesem Grund wurden in der Planung Erdgeschossrohfußbodenhöhen mit einem Abstand von ca. 0,30 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt. Die Bauherren werden angehalten, auch Luftschächte, Kellerzugänge oder Tiefgaragenzufahrten auf diese Höhe zu führen. Dies soll vermeiden, dass es durch Eindringen von Wasser über diese Anlagen zu Sachschäden an Gebäuden kommt.

15. IMMISSIONEN

Schallimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten vom 24.08.2020). Dabei wurden zum einen die zu erwartenden Straßenverkehrslärm-Immissionen der Kreisstraße K 7975 (Trutzenweiler Straße) im Plangebiet gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 ermittelt und bewertet. Zum anderen wurden die Lärm-Immissionen der südlich des Plangebiets befindlichen Intensivobstanlage gemäß den Vorgaben der TA Lärm ermittelt und bewertet. Außerdem wurden die Sportlärm-Immissionen der nordwestlich des Plangebiets gelegenen Sportanlagen des SV Schmalegg 1967 e.V. gemäß der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) ermittelt und bewertet. Gleichzeitig wurde geprüft, ob im Falle einer zukünftigen Umsetzung des planungsrechtlich zulässigen weiteren Fußballplatzes Konflikte zu erwarten sind.

Die Berechnung der Verkehrslärm-Immissionen der Kreisstraße K 7975 zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 1, Beiblatt 1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Bereich der zur Straße nächstmöglichen Bebauung tagsüber um bis zu 5 dB und nachts um bis zu 6 dB überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tagsüber um bis zu 1 dB und nachts um bis zu 2 dB überschritten.

Um die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 1, Beiblatt 1 im Plangebiet zu gewährleisten, sind Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich. Aktive Lärmschutz-Maßnahmen (z.B. Wälle oder Wände) sind an dieser Stelle aufgrund der Erschließung des Plangebietes über die Kreisstraße K 7975 (Trutzenweiler Straße) städtebaulich nicht sinnvoll umsetzbar. Die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen wäre hier in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Zudem werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV lediglich in einem kleinen Teilbereich geringfügig überschritten.

Der Konflikt wird daher durch die Festsetzungen passiver Lärmschutz-Maßnahmen gelöst. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zu den Gesamtschalldämm-Maßen der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sowie Orientierungsauflagen von zur Lüftung von Aufenthalts- und Ruheräumen erforderlichen Fensteröffnungen enthalten.

Zur Bewertung von Lärm-Immissionen von Intensivobstplantagen bestehen keine einschlägigen Verordnungen oder technischen Regelwerke. Lärm-Immissionen aus genehmigungsbedürftigen oder nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen sind gemäß der TA Lärm zu bewerten. Nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen sind jedoch gemäß Nr. 1c) TA Lärm aus dem Anwendungsbereich der Norm ausgeschlossen. In Ermangelung geeigneterer Normen kann die TA Lärm hilfsweise als Erkenntnisquelle zur Konkretisierung des Begriffs schädlicher Umwelteinwirkungen durch Schalleinwirkungen herangezogen werden. Eine schematische Anwendung der Norm ist jedoch nicht sachgerecht.

Bei der Ermittlung der Schallemissionen der Intensivobstanlage auf das Plangebiet wurde davon ausgegangen, dass der Einsatz des Spritzgerätes beim Spritzen

von Pflanzenschutzmitteln schalltechnisch maßgeblich ist. Gemäß dem Urteil des VGH Mannheim zum Bebauungsplan „Brachwiese III“ dürfen keine Lärmemissionen zugrunde gelegt werden, die an bereits im Bestand vorhandener Wohnbebauung zu deutlichen Lärmkonflikten führen.

Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden bestehenden Wohngebäude befinden sich im reinen Wohngebiet (WR) der Bebauungspläne "Brachwiese" und "Brachwiese II" der Stadt Ravensburg. In einem iterativen Prozess wurde ermittelt, welche Lärmemissionen von der Fläche der Intensivobstplantage ausgehen dürfen, ohne dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den bestehenden Einwirkorten überschritten werden. Das Spritzen im Nachtzeitraum wird dabei als seltenes Ereignis betrachtet und entsprechend mit dem zulässigen Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse im Nachtzeitraum verglichen. Die ermittelten zulässigen Schallleistungspegel für die beiden auftretenden Betriebsweisen des Spritzens von Pflanzenschutzmitteln, einreihiges und zweireihiges Spritzen, wurden herangezogen, um die Schallimmissionen im Plangebiet zu berechnen.

Der Vergleich der zu erwartenden Beurteilungspegel im Plangebiet mit den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm zeigt, dass unter Berücksichtigung der aufgrund der Bestandsbebauung zulässigen Schallleistungspegel die Werte tagsüber und nachts für beide der auftretenden Betriebsweisen eingehalten werden können.

Im Plangebiet sind daher keine Lärmschutzkonflikte aufgrund von Gewerbelärm-Immissionen der Intensivobstplantage zu erwarten. Gleichzeitig wird die Intensivobstplantage durch die Planung zum Wohngebiet „Ortsmitte Schmalegg III“ aus schalltechnischer Sicht in den Schallemissionen nicht weiter beschränkt als bereits in der Bestandssituation durch die bestehende Wohnbebauung.

Bei der Ermittlung der Sportlärm-Immissionen der nordwestlich des Plangebiets gelegenen, bestehenden Sportanlagen des SV Schmalegg 1967 e.V. wurden als maßgebliche Nutzungen bzw. maßgebliche Beurteilungszeiträume zum einen der gleichzeitige Spielbetrieb auf dem neuen Fußballplatz und den Beachvolleyballplätzen innerhalb der mittäglichen Ruhezeit am Sonntag zwischen 13:00 und 15:00 Uhr betrachtet. Zum anderen wurde ein Gaststättenbetrieb im Vereinsheim mit Parkplatznutzungen innerhalb der lautesten Nachtstunde betrachtet. Es wird davon ausgegangen, dass bei einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte innerhalb dieser Beurteilungszeiträume auch bei sämtlichen anderen Nutzungen sowie Beurteilungszeiträumen keine Konflikte zu erwarten sind.

Die Berechnung der Sportlärm-Immissionen zeigen, dass durch die vorgenannten Nutzungen mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV im überbaubaren Bereich des Plangebietes zu rechnen ist. Die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden gesunden Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind somit im Plangebiet hinsichtlich der Lärmeinwirkungen der bestehenden Sportanlagen gewährleistet.

Um eine Umsetzung des gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Sportanlage Schmalegg" planungsrechtlich zulässigem Fußballplatz in Richtung des Plangebietes zu überprüfen, wurde zum einen ein gleichzeitiger Trainingsbetrieb

auf allen Fuß- und Volleyballplätzen in der abendlichen Ruhezeit von 20:00 bis 22:00 Uhr betrachtet, zum anderen ein gleichzeitiger Spielbetrieb auf dem noch nicht umgesetzten Fußballplatz als auch den Volleyballplätzen innerhalb der mittäglichen Ruhezeit am Sonntag zwischen 13:00 und 15:00 Uhr.

Die Berechnungsergebnisse für den Trainingsbetrieb zeigen, dass mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV im überbaubaren Bereich des Plangebietes zu rechnen ist.

Die Berechnungsergebnisse für den Spielbetrieb zeigen, dass der Immissionsrichtwert in einem Teilbereich das Plangebiets um bis zu 6 dB überschritten wird. Da sich der Überschreitungsbereich mit der geplanten Retentionsfläche deckt und im Bereich der Bebauung der Immissionsrichtwert bereits wieder um mindestens 1 dB unterschritten wird, wird die Nutzbarkeit des gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Sportanlage Schmalegg" planungsrechtlich zulässigen Fußballplatzes sowohl für Trainings als auch für Spiele durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt.

Nordöstlich des Plangebietes liegt die Kirche St. Nikolaus mit einem Glockenturm, von welchem liturgisches und außerliturgisches Geläut (Zeitläuten) ausgeht. In rund 40 m Abstand zum Glockenturm befinden sich südöstlich Wohngebäude im reinen Wohngebiet (WR) des Bebauungsplans "Brachwiese" der Stadt Ravensburg. Weitere Wohnbebauung befindet sich im Norden in einem Abstand von etwa 80 m zum Glockenturm. Die Wohnbebauung im Plangebiet kann maximal bis zu einem Abstand von etwa 80 m im Süden und 90 m im Westen an den Glockenturm heranrücken.

Unter der Annahme, dass im Bestand keine Lärmkonflikte bestehen, wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet ebenfalls keine Konflikte aufgrund der Lärm-Immissionen des Glockengeläuts zu erwarten sind. Gleichzeitig wird die Nutzung der Kirchenglocken durch die Planung zum Wohngebiet „Ortsmitte Schmalegg III“ aus immissionsschutzfachlicher Sicht in den Schallemissionen nicht weiter beschränkt als bereits in der Bestandssituation durch die bestehende Wohnbebauung.

In der Satzung ist ein ergänzender Hinweis enthalten, dass mit liturgischem und außerliturgischem Geläut ebenso zu rechnen ist wie mit Geräusch-Immissionen während religiöser Veranstaltungen (z.B. Prozessionen) und diese Beeinträchtigungen im gesetzlichen Rahmen zu dulden sind.

Durch den Einsatz von Festbrennstoffen (z.B. Holz, Pellets, Kohle usw.) in Feuerungsanlagen ist vermehrt mit Immissionen von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen zu rechnen. Dies kann in schädlichen Umweltwirkungen gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG resultieren. Gemäß § 3 Abs 1 BImSchG ist eine schädliche Umwelteinwirkung dann gegeben, wenn die Immissionen nach ihrer Art, ihres Ausmaßes oder ihrer Dauer geeignet sind, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen herbeizuführen. Die beim Betrieb von Festbrennstofffeuerungen freigesetzten Rauchgase enthalten erheblich gesundheitsschädliche Luftschadstoffe (z.B. Kohlenmonoxid, Stickoxide, Stäube, organische Kohlenwasserstoffe etc.). Bereits bei einer Deckung von 10% des Wärmebedarfs in einem Bau-

gebiet mit dem Stand der Technik entsprechenden, holzbeschickten Feuerungsanlagen ist im Vergleich zu den Brennstoffen Heizöl EL und Gas mit einer erheblichen Zunahme des Feinstaubgehaltes, der Stickoxide und der organischen Kohlenwasserstoffverbindungen zu rechnen (Umweltbundesamt Bericht Nr. UBA-FB 001355).

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung enthalten, dass Festbrennstoffe jeglicher Art (z.B. Holz, Pellets, Kohle usw.) in Zentralheizungsanlagen und Einzelöfen (z.B. Kachelöfen, Heizungsherde, Kaminöfen) sowie offenen Kaminen im gesamten Geltungsbereich unzulässig sind.

Die Stadt beabsichtigt mit dieser Festsetzung allerdings nicht die Förderung von Öl- und Gasheizungen. Eine Erweiterung des bestehenden Gasnetztes soll nach Möglichkeit vermieden werden. Stattdessen ist beispielsweise eine zentrale Bereitstellung von Energie und Wärme wie beispielsweise ein Niedertemperaturnetz zur Versorgung des Gebiets angedacht, um dem Klimakonsens der Stadt gerecht zu werden.

16. ENERGIE

Die Zielsetzungen des European Energy Award® (eea) sind regelmäßige Abwägungsbelange der kommunalen Bauleitplanung. Die Darstellungen/ Festsetzungen wurden – soweit dies bei der Weiterentwicklung eines Bestandsgebietes möglich ist - unter besonderer Gewichtung folgender Zielsetzungen des EEA erarbeitet: Beschränkung der Parkplatzanzahl durch die Förderung von Rahmenbedingungen, die das motorisierte Verkehrsaufkommen minimieren und verträglich lenken. Förderung kompakter, dichter und günstig orientierter Bauformen mit der Möglichkeit einer energieeffizienten Bauweise. Vorrang der Versickerung von Niederschlagswasser bzw. der alternativen Ableitung mittels Trennsystemen. Anwendung geeigneter Auflagen zur Energieeffizienz. Förderung der Begrünung, der Grünflächenvernetzung und Erhalt und Verbesserung der natürlichen Durchlüftung, sowie von Regelungen, zur Schaffung von autofreien Bereichen, zu Gunsten des Fuß- und Radverkehrs.

17. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA 1-3) festgesetzt. Innerhalb des Bereichs ist eine Gliederung in ein allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1), ein allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) sowie ein allgemeines Wohngebiet 3 (WA 3) vorgenommen. Die zulässigen Nutzungen sind in allen drei festgesetzten Wohngebieten gleich, die Unterscheidung erfolgt ausschließlich hinsichtlich weiterer Festsetzungen, u.a. zur Grundflächenzahl, Zahl der Wohnungen. Die gewünschte Verknüpfung von Wohnen und weiteren Nutzungen wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ermöglicht und ist als solches auch erwünscht.

Grundsätzlichen Ausschluss nach § 1 BauNVO erfahren in den allgemeinen Wohngebieten 1, 2 und 3 (WA 1, WA 2, WA 3) die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO

angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 bis 3 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,35 (WA 1 und WA 2) bis 0,40 (WA 3) befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete (WA).

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 (WA 1 und WA 2) sowie 1,2 (WA 3) stellt sicher, dass eine städtebaulich unangemessene Nutzungsverdichtung durch die Ausbildung weiterer mit der vorhandenen Topografie nicht vereinbarer Nichtvollgeschosse vermieden wird. Durch die Berücksichtigung der Nichtvollgeschoße bei der Berechnung der GFZ wird dennoch ausreichender Spielraum zur Schaffung von Nutzraum im untersten, wie im obersten Geschoss geschaffen.

Höhenfestsetzungen:

Die gleichzeitige Festsetzung von Gebäude- und Wandhöhen anhand der EFH über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Gebäudehöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Gebäude- sowie Wandhöhen beziehen sich auf die in Metern über der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH). Dies ist auch dann zu beachten, wenn das Grundstück von mehreren Seiten erschlossen ist. Hiermit wird eine von der festgesetzten Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) unabhängige Vorgabe getroffen, um zu vermeiden, dass die Gebäude- sowie Wandhöhen mit

einer höher umgesetzten Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) mitwachsen. Im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung kann es jedoch zu geringfügigen Abweichungen um bis zu ca. 0,10 m kommen. Die festgesetzten Gebäude- sowie Wandhöhen sind jedoch ausreichend, um trotz der geringen Abweichungen im Zuge der konkreten Erschließung sinnvolle Gebäudehöhen umzusetzen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB:

Die festgesetzte offene Bauweise im WA1 und WA 2 kann frei umgesetzt werden. Es wird auf die Beschränkungen der offenen Bauweise im Rahmen der Vergabe der kleinteiligen Grundstücke hingewiesen, d. h. die Eignung zur Bebauung sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im WA 3 beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 27 m. Diese Länge spiegelt sich in den die Ortsstruktur prägenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden wider.

Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:

Garagen, Tiefgaragen, Carports, Nebenanlagen sowie Swimmingpools sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie einen Abstand von 2,50 m zu den Verkehrsflächen einhalten. Dies hat den Grund, dass die überbaubaren Grundstücksflächen bestmöglich genutzt werden sollen und die überbaubaren Grundstücksflächen einzig dem Zweck der Wohnbebauung zugeführt werden können. Durch Sichtwinkel können sich weitere Einschränkungen ergeben.

Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (z.B. technisch bedingte Auslagerung von Anlagen wie Trafostation). Die Abstände zu anderen baulichen Anlagen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen.

ALLGEMEIN ZU STELLPLÄTZEN

Grundsätzlich wird sichergestellt, dass die für die privaten Nutzungen erforderlichen Stellplätze auf dem privaten Grundstück selbst nachgewiesen werden können.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Gebäuden im WA2 erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der vorgesehenen Gebäudekörper in diesem Bereich, des starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewoh-

nerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus sicherstellen, dass es zu keiner zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).

Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Einzel-, Doppel- sowie Reihenhäusern ausgelegt. So wird die Zahl der Wohnungen im WA2 auf 3 für Einzelhäuser, 2 für Doppelhäuser sowie 2 für Reihenhäuser begrenzt. Im Gebiet WA3 wird die Zahl der Wohnungen nicht beschränkt, um Geschosswohnungsbau zu ermöglichen und damit auch die städtebauliche Mitte des Baugebietes zu betonen. Es sollen hierdurch zudem, nach dem Bündnis für bezahlbaren Wohnraum, auch durchmischte Hausaufteilungen mit kleinen, bezahlbaren Wohneinheiten begünstigt werden. Im Gebiet WA1 wird die Zahl der Wohnungen ebenfalls nicht beschränkt, um innovative Konzepte kompakter Wohnformen (wie bspw. Tiny Houses) zu ermöglichen.

Von Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB:

Für den fließenden Verkehr muss im Bereich der Einmündungen in die übergeordneten Straßen "Trutzenweiler Straße" und "Ringgenburgstraße" eine Sichtfläche zwischen einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m freigehalten werden. Dies wurde ausschließlich festgesetzt, um sicherzustellen, dass andere Verkehrsteilnehmer rechtzeitig gesehen werden. Diese ist von sichtbehindernder Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten. Auf diese Weise werden dort verkehrssichere Verhältnisse gewährleistet.

Weiterhin muss zum örtlichen Friedhof ein Pietätsabstand mit Hauptbaukörpern von 10 m eingehalten werden. Dies stellt die ungestörte Totenruhe sicher.

Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB:

Die Straßenverkehrsflächen sollen einen geordneten Verkehrsfluss für die Bewohner des Plangebiets sicherstellen. Radfahrer und Fußgänger werden durch die ausreichenden Breiten der Verkehrsflächen optimal geschützt.

An erforderlichen und städtebaulich sinnvollen Stellen sind zudem Fußwegeverbindungen vom und ins Baugebiet vorgesehen.

Die festgesetzten Breiten für Einfahrten gewährleisten einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und gewährleisten zudem eine ausreichende verkehrliche Funktionalität.

Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB:

Die Retentionsfläche im Nordwesten des Plangebiets wurde angelegt, da das anfallende Niederschlagswasser aufgrund der geologischen Beschaffenheit des Plangebiets nicht versickert werden kann. Dementsprechend muss das Niederschlagswasser auf der Retentionsfläche gesammelt und dem "Bühlhäuslebach" zugeführt werden. In diesem Bereich (Regenrückhaltebecken) ist das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Flächen zwischen zu speichern und über Regeleinrichtungen gedrosselt (15 l/s*ha) in den "Bühlhäuslebach" abzuleiten. Das Retentionsbecken wurde bei der Rückhaltung auf ein 100 jährliches Niederschlagsereignis ausgelegt. Mit der jetzigen Herstellung des Retentionsbeckens für das gesamte geplante Einzugsgebiet (BA I bis BA III+KIGA) wird damit bis zur Enderschließung aller Bauabschnitten die Hochwassersituation im "Bühlhäuslebach" und somit für Schmalegg verbessert. Die erforderlichen Nachweise erfolgen im Verfahren für das wasserrechtliche Benehmen für die Erschließungsplanung.

Flächen für den Erhalt der Funktionalität des Fledermauskorridors:

Ohne spezifische Maßnahmen. Es gelten die grünordnerischen Festsetzungen der zugeordneten Grünflächen.

Öffentliche Grünfläche als Fledermauskorridor:

Zur Erhaltung eines Fledermauskorridors. Ohne bauliche Anlagen. Die öffentliche Grünfläche als Fledermauskorridor ist mit niedrigwüchsigen Strauchgruppen und zwei Bäumen 2. Wuchsklasse zu bepflanzen.

Öffentliche Grünfläche als Gewässerrandstreifen:

Zur Einhaltung des Gewässerrandstreifens von 10 Metern sowie einer angemessenen Ortsrandeingrünung in südwestliche bis nordwestliche Richtung. Ohne bauliche Anlagen. Die öffentliche Grünfläche als Gewässerrandstreifen ist insektenfreundlich als Extensivwiese zu gestalten und zu pflegen. Zur Anlage sind blütenreichen Wiesenmischungen aus autochthonem Saatgut zu verwenden. Zur Entwicklung als Extensivwiese ist die öffentliche Grünfläche als Gewässerrandstreifen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor Mitte Juni; 2. Mahd Ende September) zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Auf die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Im Gewässerrandstreifen (gem. § 38 WHG i.V.m. § 29 WG) ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (z.B. Mauern, feste Zäune, Wegebefestigungen aller Art durch Befestigungen des Bodens in Form von Platten, bekiesten oder bituminösen Geh- oder Fahrwege o.ä., Auffüllungen/Abgrabungen, Gartenhütten, Überdachungen, Stellplätze. Lagerplätze, Kompostanlagen usw.) verboten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Die Grünfläche dient dem Erhalt der Funktionalität des Fledermauskorridors.

Öffentliche Grünfläche als Flächen zur Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser:

In diesem Bereich (Regenrückhaltebecken) ist das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Flächen zwischen zu speichern und über Regeleinrichtungen gedrosselt (15 l/s*ha) in den "Bühlhäuslebach" abzuleiten. Um den Hochwasserabfluss des „Bühlhäuslebach“ nicht zu erhöhen, ist das Niederschlagswasser bis zum HQ_{100} im Regenrückhaltebecken zurück zu halten und nur der gedrosselte Abfluss in den Vorfluter einzuleiten. Die öffentliche Grünfläche als Flächen zur Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser ist entlang der nördlichen, nordwestlichen und südwestlichen Grenze, also parallel zum Gewässerrandstreifens des "Bühlhäuslebachs" und der südwestlichen Plangebietsgrenze, mit einer durchgehenden Strauchpflanzung (freiwachsende Hecke) einzugrünen. Notwendige Zufahrten sind ausgenommen und zulässig. Die Strauchpflanzung ist durch die Pflanzung von mind. 8 Solitärbäumen (I. Wuchsklasse) zu ergänzen. Für alle anzupflanzenden Gehölze sind Arten entsprechend der Pflanzenliste in der Anlage zu verwenden. Bezüglich der verwendeten Pflanzqualität ist die Festsetzung zu "Gehölzpflanzungen und Pflanzqualitäten" anzuwenden. Die Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichartige Neupflanzung zu ersetzen. Sofern das Retentionsbecken eingezäunt werden soll, muss die Einfriedung - mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente - zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Die Grünfläche dient dem Erhalt der Funktionalität des Fledermauskorridors.

Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung:

Zur Schaffung einer angemessenen Ortsrandeingrünung zwischen der geplanten Wohnbebauung und der "Trutzenweiler Straße". Ohne bauliche Anlagen. Die öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung ist insektenfreundlich als Extensivwiese zu gestalten und zu pflegen. Zur Anlage sind blütenreichen Wiesenmischungen aus möglichst autochthonem Saatgut zu verwenden. Zur Entwicklung als Extensivwiese ist die öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung durch zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Zwischen den zwei Schnitten ist ein Abstand von mind. 8 Wochen einzuhalten. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Auf die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Um Einwüchse der Gehölzbestände in den Fahrbahnraum zu verhindern, sind regelmäßige fachgerechte Pflegeschnitte zur Herstellung der Verkehrssicherheit sowie des Lichtraumprofils zulässig. Die Grünfläche dient dem Erhalt der Funktionalität des Fledermauskorridors.

Öffentliche Grünfläche als Spielplatz:

Zur Schaffung eines innerörtlichen Spielplatzes. Die öffentliche Grünfläche als Spielplatz ist im Bereich der geplanten Pflanzungen (Teilfläche), insgesamt jedoch auf mindestens 10 % der Fläche, als Extensivwiese zu gestalten und zu pflegen.

Zur Anlage der extensiven Teilbereiche sind blütenreichen Wiesenmischungen aus möglichst autochthonem Saatgut zu verwenden. Zur Entwicklung als Extensivwiese sind die Teilbereiche der öffentlichen Grünfläche als Spielplatz durch zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Zwischen den zwei Schnitten ist ein Abstand von mind. 8 Wochen einzuhalten. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Auf die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Geh-/ Fahr-/ u. Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB:

Im Nordwesten des Plangebiets ist eine Fläche mit einem Ausführungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet. Diese Festsetzung dient dem Zuführen des Niederschlagswassers zur Retentionsfläche.

Erhalt und Sicherung von bestehenden Gehölzen und markanter Solitärbäume; Baumschutz:

Die bestehenden Bäume innerhalb des Geltungsbereichs entlang der "Trutzenweiler Straße" und entlang des "Bühlhäuslebachs" sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Für die in den Allgemeinen Wohngebieten zu erhaltenden Gehölze sind Arbeiten im Wurzelschutzbereich nicht zulässig. Innerhalb des dargestellten Wurzelschutzbereiches der Bäume sind bauliche Nebenanlagen nach § 14 und § 23 (5) BauNVO sowie Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. In öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, den Flächen des Gewässerrandstreifens sowie den Wurzelschutzbereichen der in den öffentlichen Grünflächen zu erhaltenden Gehölze sind ausnahmsweise Arbeiten zur Anlage der Grünflächen, der Gewässerunterhaltung sowie Tiefbau-arbeiten für Straßen und Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig. Bei diesen Arbeiten sind entsprechende (Wurzel)Schutzmaßnahmen einzuhalten. Der Rückschnitt von Ästen sowie bauliche Maßnahmen im Wurzelraum sind ausschließlich durch geeignete Fachfirmen auszuführen. Die Festsetzung bezüglich des Wurzelschutzes ist zeitlich auf die Lebensspanne der Bäume begrenzt und gilt daher nur bis zu deren Abgang.

Gehölzpflanzungen und Pflanzqualitäten:

Für alle Anpflanzungen sind standortgerechte Gehölze in vorgegebenen Pflanzqualitäten zu verwenden.

Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort:

Gemäß Eintragung im Lageplan zu pflanzender Baum (II. Wuchsklasse), verbindlicher Standort, der innerhalb der Fläche des Allgemeinen Wohngebiets (WA) und der öffentliche Grünfläche als Fledermauskorridor um bis zu 5,00 Meter verschiebbar ist.

Pflanzgebot von Bäumen mit variablem Standort:

Zu pflanzender Baum (I. Wuchsklasse), variabler Standort; im Bereich des Spielplatzes, der Verkehrsfläche im östlichen Plangebiet und in der öffentlichen Grünfläche entlang der "Trutzenweiler Straße".

Pflanzgebot von Sträuchern mit variablem Standort:

Zu pflanzender Strauch, variabler Standort.

Pflanzung in den Grundstücken des WA1, WA2 und WA3:

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum (II. Wuchsklasse) und ein standortgerechter Solitärstrauch zu pflanzen.

Minderung von Lichtimmissionen; Verwendung insektenschonender Straßenbeleuchtung:

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung dürfen nur umweltschonende vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Leuchtmittel (warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3000 K) in nach unten strahlenden Lampenträgern verwendet werden. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23.00 und 5.00 Uhr zu reduzieren. Eine flächige Anstrahlung von Wänden, Fassaden und Gehölzen sowie Bodenstrahler sind nicht zulässig. Um eine nächtliche Beleuchtung des "Bühlhäuslebachs" und des Retentionsbeckens zu vermeiden, dürfen keine Beleuchtungen angebracht werden, die in Richtung des "Bühlhäuslebachs" und des Retentionsbeckens abstrahlen.

Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen:

Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 6 % polarisiertes Licht (3 % je Solarseite) reflektieren. Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen. Es sind entspiegelte und monokristaline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Unterhaltungswegen und Zufahrten:

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

Minderung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser:

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden. Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Kupfer, Zink, Titan-Zink oder Blei sind nicht zulässig. Autowaschen ist auf Privatflächen nicht zulässig, da das Niederschlagwasser in den Vorfluter geleitet wird.

Bodenschutz:

Unbelastete Böden sind abzutragen und wieder zu verwenden (siehe §202 BauGB i. V. m BodSchG Baden-Württemberg §§1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als ein Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Baustelleneinrichtungsflächen sind nur innerhalb der Baugrundstücke und Verkehrsflächen zulässig. Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der als pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist. Die DIN19731 ("Bodenbeschaffenheit Verwertung von Bodenmaterial") und DIN18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau Bodenarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Dachbegrünung:

Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Carports mit einer Neigung von weniger als 12° sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,12 m zu versehen und extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind ausschließlich Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind ebenfalls extensiv zu begrünen.

Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen:

Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind mit einer durchwurzelbaren kulturfähigen Bodenschicht/Substratschicht von mindestens 0,6 m, im Bereich von Pflanzungen

- kleinkroniger Bäume von mindestens 0,8 m
- mittelkroniger Bäume von mindestens 1,2 m
- großkroniger Bäume von mindestens 1,5 m

zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Zufahrten sowie Zuwege für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind extensiv zu begrünen.

Artenschutz:

Rodungen und die Freiräumung der Baufelder sind ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Schutz vor Vogelschlag:

Für Fassaden sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Verglaste Balkone, verglaste Wind- und Sichtschutzelemente sowie verglaste "über-Eck"-Situationen sind nicht zulässig. Für Fenster und transparente Bauteile sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Ab einer zusammenhängenden Glasfläche von 2,5 m² sind spiegelungsarme Scheiben mit einer geeigneten Strukturierung der Scheiben (Strukturglas) zu verwenden. Alternativ sind andere geeignete Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen gemäß den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach (Schweizer Vogelwarte/Schmid, H.; Doppler, W.; Heynen, D. & Rössler, M.; 2012: Vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage. Sempach) zu wählen.

Ausgleich für die Beeinträchtigung geschützter Biotope:

Im Rahmen der Planung werden zwei geschützte Biotope teilweise zerstört bzw. hinsichtlich ihrer Funktionalität beeinträchtigt. Für diese Zerstörung bzw. Beeinträchtigung ist ein entsprechender Ausgleich zu erbringen. Der Ausgleich des Biotops "Hecke westlich Schmalegg" erfolgt flächengleich mit dem Faktor 1:1. Die notwendige Ausgleichpflanzung beträgt daher eine Fläche von 75 m². Auf dieser Fläche sind gebietsheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die funktionale Beeinträchtigung des Biotops "Feuchtgebüsch nordwestlich Schmalegg" wird mit der Pflanzung von jeweils 10 gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern ausgeglichen. Der Ausgleich für beide Biotope erfolgt kombiniert außerhalb des Plangebietes entlang des "Bühlhäuslebachs" südlich des geschützten Biotops "Grabenröhricht westlich Schmalegg" (Biotop-Nr. 1-8123-436-4437) bis zur südlichen Flurstücksgrenze der Fl.-Nr. 349. Als Maßnahme ist vorgesehen, die in diesem Abschnitt des "Bühlhäuslebachs" sehr lückigen Gehölzstrukturen durch standortgerechte Neupflanzungen zu ergänzen. Der Ausgleich darf nicht innerhalb des Biotops "Grabenröhricht westlich Schmalegg" erfolgen.

Geländeanpassung an die Verkehrsflächen:

An den an die Straßenverkehrsfläche und an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzenden privaten Grundstücksflächen sind unterirdische

Stützbauwerke (z.B. Randsteineinfassungen) entlang der Grundstücksgrenze in einem Streifen mit einer Tiefe von 1,00 m erforderlich. Diese Flächen können von den privaten Grundstückseigentümern weiterhin oberirdisch genutzt werden. Aufgrund der Randlage dieser Flächen auf den privaten Grundstücken können die Flächen zusätzlich als Freiflächen für z.B. Einfriedungen, Grundstücksauffahrten oder Stellplätze genutzt werden, so dass die Grundstückseigentümer durch die Festsetzung in der Regel nur geringfügig beeinträchtigt werden. Soweit für die unterirdischen Stützbauwerke auf den privaten Grundstücksflächen Dienstbarkeiten erforderlich werden, sind diese mit der Stadt Ravensburg außerhalb des Bebauungsplanes zu treffen.

Eine alternative Festsetzung dieser Flächen als öffentliche Verkehrsfläche würde zu erheblich größeren Beeinträchtigungen führen, da zum einen diese Flächen der privaten Nutzung entzogen werden würden und zum anderen aufgrund der dann geringeren Grundstücksgröße sich die bauliche Ausnutzung der betroffenen Grundstücke verringern würde.

Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH):

Zur rechtssicheren Bestimmung der Höhenlage, der Auswirkungen der Bebauung durch deren Höhenentwicklung und den geeigneten Anschluss der Gebäude an die öffentlichen Verkehrsflächen werden die Erdgeschoßfußbodenhöhen als Mindesthöhen in m ü. NHN festgesetzt. Ausschlaggebend ist hier die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und damit die Oberkante der statisch erforderlichen Bauteile des Fußbodens des Erdgeschosses.

Die festgesetzte EFH ist dabei jeweils ca. 0,30 m über dem höchsten am Grundstück angrenzenden Höhenpunkt der geplanten Erschließungsstraße orientiert. Entlang des Retentionsbeckens ist die EFH um jeweils ca. 0,20 über dem höchsten am Grundstück angrenzenden Höhenpunkt der geplanten Erschließungsstraße orientiert, um den Übergang in die freie Landschaft abzumindern.

Die zum jetzigen Zeitpunkt geplante Höhenlage der Erschließungsstraße lässt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Höhen des Deckenbuch ablesen. Im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung kann es jedoch zu geringfügigen Abweichungen um bis zu ca. 0,10 m kommen.

Die Festsetzung von Erdgeschoß-Fußbodenhöhen als Mindesthöhen erfolgt aus Gründen des Schutzes vor Starkregen-Ereignissen. Somit wird sichergestellt, dass im Falle eines Starkregen-Ereignisses kein Wasser über Lichtschächte in die Keller oder tieferliegende Zufahrten eindringen kann.

Auf Grund der festgesetzten EFH kann es vor allem bei Grundstücken, die von mehreren Seiten erschlossen werden (z.B. im Bereich des WA3), zu einem erhöhten Bedarf an Aufschüttungen im Grundstück von mehr als 0,50 m kommen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen. Des Weiteren werden die notwendigen Erschließungsflächen (Straßen) und Ausgleichsflächen (öffentliche Grünflächen) gesichert.

18. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Baugebiet wurden nur wenige Vorgaben bezüglich der baulichen Gestaltung getroffen, um den Bauherren viel gestalterische Freiheit bei der Errichtung der Bauwerke zu lassen. Es wurden allgemein nur Dachformen von Hauptbaukörpern, Dachneigung, Dachdeckung, Fassadengestaltung und Einfriedungen festgesetzt.

Zur Sicherung grundlegender baugestalterischer Ziele werden einzelne, rahmensetzende Vorschriften getroffen. Dies ist im Plangebiet erforderlich, da es einer orts- und landschaftsbildverträglichen Bebauung im Ortsbereich Schmalegg dient.

Dachform

Die Dachformen für die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind auf Satteldach und Walmdach beschränkt. Diese sind außerdem symmetrisch auszuführen. Hierdurch wird die Entstehung einer ruhigen Dachlandschaft gesichert. Diese prägen derzeit bereits das bauliche Umfeld im Ort Schmalegg. Durch die Beschränkung der Vorgaben auf die Hauptdächer der Hauptgebäude verbleibt der Bauherrschaft ein weiter individueller Gestaltungsspielraum, in erster Linie bei der Gestaltung von untergeordneten Bauteilen, überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden.

Ergänzend ist ein Flachdachanteil bis zu 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes zulässig, um der Bauherrschaft einen zeitgemäßen Gestaltungsspielraum für z.B. Vorbauten oder überdachte Terrassenbereiche offen zu halten.

Die Dachflächen von Dachaufbauten werden beim Flachdachanteil nicht dazugerechnet, da es sich bei diesen um gestalterisch nicht wesentlich wirkende Gebäudebauteile handelt und dieser Belang dem Nutzungsbedürfnis im Gebäude nachsteht.

Dachneigung

Das Spektrum der zulässigen Dachneigungen für das Plangebiet ist zu Gunsten der Bauherrschaft bewusst weit gefasst. Es orientiert sich am gebauten Bestand im Umkreis des Ortskerns von Schmalegg. Diese Vorschrift ermöglicht die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen und begünstigt eine effektive Nutzung des Dachraumes.

Dachdeckung

Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie grau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie sonstige Dachdurchbrechungen

Die getroffenen Vorschriften zur Ausformung der zulässigen Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie sonstige Dachdurchbrechungen verbinden die Erfordernisse an eine gute Nutzbarkeit des Dachraumes und setzen nur insoweit Schranken, als diese für das städtebaulich erwünschte dörfliche Erscheinungsbild des Siedlungszusammenhangs charakteristisch und prägend ist. Hierfür ist es erforderlich, dass ein Mindestmaß an Dachfläche gestalterisch wirksam und damit erlebbar bleibt. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Wahrnehmbarkeit der geneigten Dachflächen in ihrer Silhouette. Diese besteht im Wesentlichen aus dem First und den geneigten Giebelkanten. Auf diese Weise wird das Nutzungspotenzial weitgehend ausgeschöpft und gleichzeitig ein ausreichend harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft gesichert.

Bei grundstücksübergreifenden Gebäuden

Bei grundstücksübergreifenden Gebäuden (Doppel- und Reihenhäuser) wird eine nachbarschaftliche Abstimmung zur harmonischen Gestaltung ausdrücklich begrüßt. Eine einheitliche Dachform mit einheitlichen First- und Trauflinien kann deutlich zur Beruhigung der städtebaulichen Situation beitragen. Diese ist daher anzustreben.

Fassadengestaltung

Die diesbezüglich getroffenen Vorschriften lassen der Bauherrschaft umfassenden Gestaltungsspielraum. Sie schließen gestalterisch wesentlich störende Farb- und Materialwahlen aus.

Einfriedungen

Die Vorschrift zu Einfriedungen dient der Harmonisierung des Straßenraums und gewährleistet einen ortsbildverträglichen Übergang von der Landschaft zu den privaten Hausgärten.

Stellplatzverpflichtung

Ausschlaggebend für die Mindestanzahl der Stellplätze für die Nutzung "Wohnen" ist im vorliegenden Fall die jeweils gültige sogenannte Stellplatzsatzung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war dies die "Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Ravensburg vom 10.06.1996" (Stellplatzsatzung

der Stadt Ravensburg), welche in verschiedene Zonen eingeteilt ist. Die Stellplatzverpflichtung der Landesbauordnung (§ 37 Abs. 1 LBO) sieht je Wohnung einen Stellplatz vor. Dieser wird derzeit in der Altstadt als ausreichend angesehen und angewandt. In den Ortschaften wird die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze durch die Stellplatzverpflichtung gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg erhöht. Grund hierfür ist insbesondere der zunehmend höhere Mobilitätsbedarf in zentrumsfernen Wohnlagen, dem die Vorgaben der LBO nicht ausreichend gerecht werden. Für die übrigen Nutzungen richtet sich die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze nach den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW).

Derzeit befindet sich eine neue Stellplatzsatzung im Verfahren. Gegebenenfalls wird die *Stellplatzverpflichtung* im Laufe des Bebauungsplanverfahrens aktualisiert.

Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Einschränkung von Geländeveränderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen.

Andere bauordnungsrechtliche Grundlagen sind einzuhalten, auch wenn sie nicht explizit festgesetzt sind.

19. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Umgrenzung von Biotopen gem. § 30BNatSchG:

- "Feuchtgebüsch nw Schmalegg" (Biotop-Nr. 1-8123-436-4436)
- "Hecke westlich Schmalegg" (Biotop-Nr. 1-8123-436-4438)

Gewässerrandstreifen im Verlauf des Bühlhäuslebachs

Zum Schutz des Bühlhäuslebachs vor Beeinträchtigungen, wird ab der Böschungsoberkante ein Gewässerrandstreifen von 10 Metern als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Schutz der bestehenden Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Die ersten 8 Meter des Gewässerrandstreifens entlang des "Bühlhäuslebachs" sind bereits als Ausgleichsmaßnahme gesichert und dem Radweg Hinzistobel zugeordnet. Neben einem gewässerbegleitenden Gehölz- und Saumstreifen beinhaltet die Maßnahme eine extensive Wiesenfläche. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zum Schutz der Ausgleichsfläche ist eine Inanspruchnahme der Ausgleichsfläche im Rahmen von Arbeiten im Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet verboten. Sollte es dennoch zu Beeinträchtigungen kommen, ist die

Wiederherstellung des Zielzustandes der Ausgleichsfläche verbindlich umzusetzen.

20. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN

Fläche des Geltungsbereiches:

ca. 3,55 ha

Flächenanteile:

Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 2,01 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,73 ha
Begleitgrün	ca. 0,03 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,78 ha

21. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Der Stadt Ravensburg und dem Eigenbetrieb Abwasser entstehen bei Umsetzung Planung Kosten für die verkehrs- und abwassertechnische Erschließung des Baugebietes (insb. Verkehrsanlagen, Beleuchtung, Abwasser- und Niederschlagsbeseitigung, Retention), für die öffentlichen Grünflächen und die erforderlichen Ausgleichspflanzungen für die beeinträchtigten Biotope.

Kostenrahmen:

Zum derzeitigen Zeitpunkt liegen noch keine detaillierten Ausführungsplanungen vor. Es kann daher nur ein grober Kostenrahmen auf Grund erster konzeptioneller Planungsansätze aufgestellt werden.

Verkehrserschließung:	1.075.000,- €
- Neubau von Erschließungsstraßen	690.000,- €
- Neubau von Gehwegen	160.000,- €
- Neubau von Parkplätzen	45.000,- €
- Straßenbeleuchtung	70.000,- €
- Umbau best. Straßen	110.000,- €
Anlagen für Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung:	1.100.000,- €
- Kosten für Schmutzwasserkanalisation	380.000,- €
- Kosten für Regenwasserkanalisation	625.000,- €
- Kosten für Retentionsbecken	95.000,- €

Öffentliche Grünflächen:	148.000,- €
- Kosten Gehölzpflanzungen	14.000,- €
- Kosten Ausgleichspflanzungen Biotope	9.000,- €
- Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen	70.000,- €
- Kosten für die Herstellung des öffentlichen Spielplatzes	55.000,- €
Summe ca.:	**2.323.000,- €**

Für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge gem. §§ 20 ff Kommunalabgabengesetz, für die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen erhebt der Eigenbetrieb Abwasser Abwasserbeiträge.

22. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen folgende gutachterliche Aussagen vor bzw. wurden bei der Erarbeitung der Planinhalte verwendet:

- Schalltechnische Untersuchung des Büro Sieber, Lindau, vom 24.08.2020
- FFH-Vorprüfung der Sieber Consult GmbH, Lindau, vom 03.02.2021
- Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 13.11.2018
- Geotechnischer Bericht der Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, vom 05.02.2021).

Aufgestellt:

Ravensburg, den 03.02.2021 / 30.04.2021

gez.	gez.
Herr Herrling	Frau Hofmann
Stadtplanungsamt	Sieber Consult GmbH

Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG bzw. § 33 Abs. 3 Ziff. 2 NatSchG Baden-Württemberg

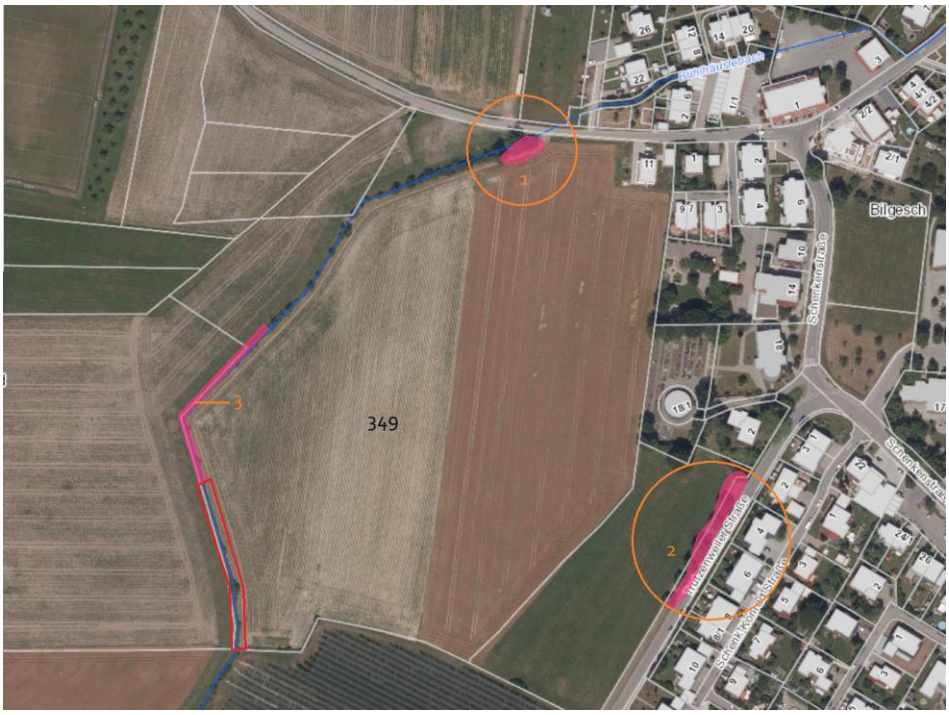
Datum des Antrags: 30.04.2021

Durch die Planung betroffenes Biotop

Bezeichnung:	"Hecke westlich Schmalegg" (Biotop-Nr. 1-8123-436-4438)
Lage:	Entlang der "Trutzenweiler Straße" am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Schmalegg der Stadt Ravensburg. Westlich des Biotops liegen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, in den übrigen Himmelsrichtungen kommt Bestandsbebauung vor (siehe Abbildung unten).
Fl.-Nrn.:	311 und 351 (Gemarkung Schmalegg)
Flächengröße:	661 m² (Gesamtgröße des Biotops)
Beschreibung:	Das Biotop schützt eine dichte Hecke zwischen landwirtschaftlich genutztem Grünland und der "Trutzenweiler Straße". Es kommen nur wenig Arten vor. Vorkommende Baumarten sind Berg Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Gewöhnliche Hainbuche (*Carpinus betulus*). Daneben kommen als Sträucher Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hunds Rose (*Rosa canina*) oder Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguined*) vor.
Konflikt:	Zur Schaffung notwendigen Wohnraums werden für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Ortsmitte Schmalegg III" die Fl.-Nrn. 331 und 349 (Teilflächen) der Gemarkung Schmalegg herangezogen. Die im Plangebiet entlang der "Trutzenweiler Straße" bestehende und als Biotop gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG bzw. § 33 Abs. 3 Ziff. 2 NatSchG BW geschützte Hecke muss zur Schaffung einer Zufahrt in das Wohngebiet teilweise zerstört werden. Der Eingriff ist notwendig, da auf Grund des Flächenzuschnitts des geplanten Wohngebietes keine Erschließungsvariante möglich war, bei der das Biotop in Gänze in die Planung integriert werden konnte. Die entfallende Teilfläche des Biotops umfasst eine Größe von 75 m². Darüber hinaus kommt es für die verbleibende Teilfläche des Biotops zu einer funktionellen Beeinträchtigung. Der Funktionsverlust ergibt sich aus der durch das Heranrücken der künftigen Bebauung zunehmenden Kulissenwirkung für die innerhalb und angrenzend zum Biotop potenziell vorkommenden Arten (v.a. Vogel-Arten). Durch die künftig angrenzende Bebauung kann das Biotop vor allem für störungsempfindliche Arten nicht mehr in vollem Umfang als Lebensraum oder Nahrungshabitat dienen. Darüber hinaus sind durch die Nähe zum künftigen Siedlungsrand des Ortsteiles Schmalegg zunehmende, direkte menschliche Einflüsse nicht auszuschließen (bspw. spielende Kinder, freilaufende Hunde während Gassi-Spaziergängen, Ablagerungen von Müll und Schnittgut, Einbringung von nichtheimischen Arten, etc.).

Ausgleichsfläche/Ersatzbiotop

Lage: Die Ausgleichsfläche liegt außerhalb des Plangebietes entlang des "Bühlhäuslebachs" südlich des geschützten Biotops "Grabenröhricht westlich Schmalegg" (Biotop-Nr. 1-8123-436-4437) bis zur südlichen Flurstücksgrenze der Fl.-Nr. 349. Als Maßnahme ist vorgesehen, die in diesem Abschnitt des "Bühlhäuslebachs" sehr lückigen Gehölzstrukturen durch standortgerechte Neupflanzungen zu ergänzen. Der Ausgleich **darf nicht** innerhalb des Biotops "Grabenröhricht westlich Schmalegg" erfolgen.



Gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope

(1) "Feuchtgebüsch nw Schmalegg" (Biotop-Nr. 1-8123-436-4436)

(2) "Hecke westlich Schmalegg" (Biotop-Nr. 1-8123-436-4438)

(3) "Grabenröhricht westlich Schmalegg" (Biotop-Nr. 1-8123-436-4437)

Lage der Ausgleichspflanzungen

Fl.-Nr.: 349 (Gemarkung Schmalegg)

Ausgleichskonzept: Als Ausgleich für die flächige Beeinträchtigung des Biotops "Hecke westlich Schmalegg" (Biotop-Nr. 1-8123-436-4438) von 75 m², sind mit dem Faktor von 1:1 Ausgleichspflanzungen von gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Der Ausgleich wird mit dem notwendigen Ausgleich für das beeinträchtigte Biotop "Feuchtgebüsch nw Schmalegg" (Biotop-Nr. 1-8123-436-4436) kombiniert:

- Das neue Biotop soll sich zu einer mehr oder weniger geschlossenen, linearen Gehölzstruktur entlang des "Bühlhäuslebachs" mit vereinzelten Überhältern entwickeln.
- Als Sträucher sind Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schwarzer Holunder

(*Sambucus nigra*), Grau Weide (*Salix cinerea*), Korb Weide (*Salix viminalis*), Purpur Weide (*Salix purpurea*), Kübler Weide (*Salix smithiana*), Wasser Schneeball (*Viburnum opulus*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) und Hunds Rose (*Rosa canina*) in einer angemessenen Durchmischung zu pflanzen. Als Überhälter sind Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hänge Birke (*Betula pendula*) und Schwarz Erle (*Alnus glutinosa*) zu verwenden.

- Das Pflanzmaterial sollte gemäß Herkunftsnachweis gebietsheimisch sein.
- Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

  Bäume: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mindestens 18 - 20 cm Stammumfang, 250 - 350 cm Höhe

  Sträucher: 2 x verpflanzt, mindestens 125 - 150 cm Höhe.
- Um eine Verjüngung des Gehölzbestandes und ein Nebeneinander von jungen und alten Gehölzen zu gewährleisten, ist die Hecke abschnittsweise zu gliedern. Erstmalig nach 10 Jahren ist alle 5 Jahre ein Teilabschnitt durch auf den Stock setzen zu pflegen (Überhälter bleiben unberührt).
- Die Pflegemaßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.v.m. § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres durchzuführen.
- Bei Abgang sind die Bäume (Überhälter) bevorzugt als Totholz stehen zu belassen. Sofern eine Entnahme abgestorbener Bäume aus Gründen der Sicherungspflicht unabdingbar werden sollte, sind diese zeitnah durch eine Neupflanzung zu ersetzen.
- Die Pflanzung der Gehölzstruktur entlang des "Bühlhäuslebachs" schafft in angemessener Zeit ein gleichartiges Biotop, in dem auch die Ansiedlung wertgebender Arten wahrscheinlich ist. Darüber hinaus dient die lineare Anpflanzung der Gehölze den dort jagenden Fledermäusen als Leitstruktur.

Sicherung: Die Ausgleichsfläche wird im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Ortsmitte Schmalegg III" der Stadt Ravensburg als solche festgesetzt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Ravensburg. Die Stadt verfügt als Eigentümerin über die geplante Maßnahmenfläche. Somit ist die Durchführbarkeit sowie der dauerhafte Erhalt gesichert.

Monitoring: Gem. § 4c BauGB ist die Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahme für das gesetzlich geschützte Biotop einer Überwachung zu unterziehen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln. Die Verantwortung hierfür liegt bei der Stadt Ravensburg. Diese sieht daher als Überwachungsmaßnahme vor, die Herstellung, ordnungsgemäße Entwicklung und ökologische Wirksamkeit der im Bebauungsplan "Ortsmitte Schmalegg III" festgesetzten Ausgleichsmaßnahme und der oben unter dem "Ausgleichskonzept" beschriebenen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Bei Bedarf sind weitere Maßnahmen umzusetzen, um den Zielzustand eines gleichwertigen Biotops zu

erreichen. Die Monitoringberichte werden der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg zur Abstimmung vorgelegt.

Antrag gestellt am: 30.04.2021

Durch: Sieber Consult GmbH, Lindau (B) / (i.A. M. Sc.) Martin Werner

Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG bzw. § 33 Abs. 3 Ziff. 2 NatSchG Baden-Württemberg

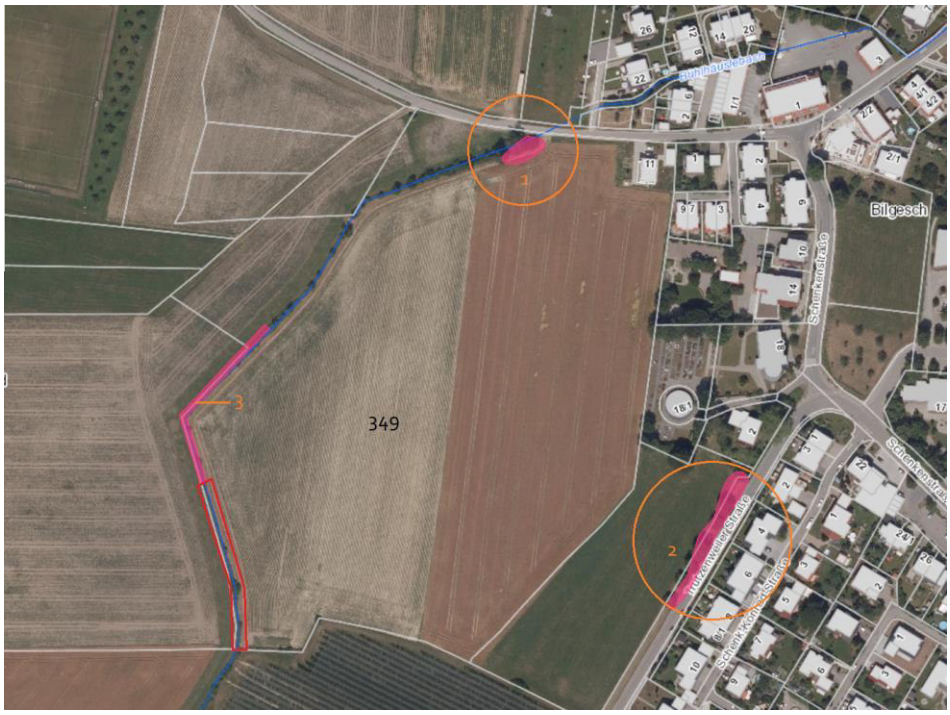
Datum des Antrags: 30.04.2021

Durch die Planung betroffenes Biotop

Bezeichnung:	"Feuchtgebüsch nw Schmalegg" (Biotop-Nr. 1-8123-436-4436)
Lage:	Südlich der "Ringgenburgstraße" entlang des "Bühlhäuslebachs" am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Schmalegg der Stadt Ravensburg. Nördlich bis westlich verläuft der "Bühlhäuslebach" mit vereinzelten gewässerbegleitenden Gehölzen. In den übrigen Himmelsrichtungen liegen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen (siehe Abbildung unten).
Fl.-Nr.:	349 (Gemarkung Schmalegg)
Flächengröße:	233 m^2 (Gesamtgröße des Biotops)
Beschreibung:	Das Biotop schützt ein dichtes Feuchtgebüsch entlang des "Bühlhäuslebachs". Im Bestand finden sich in der Baumschicht Hänge Birke (*Betula pendula*), Grau Weide (*Salix cinerea*), Purpur Weide (*Salix purpurea*) oder Kübler Weide (*Salix smithiana*). Daneben kommen in der Strauchschicht Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa* agg.), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Wein Rose (*Rosa rubiginosa*) und Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) vor.
Konflikt:	Zur Schaffung notwendigen Wohnraums werden für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Ortsmitte Schmalegg III" die Fl.-Nrn. 331 und 349 (Teilflächen) der Gemarkung Schmalegg herangezogen. Das im Plangebiet südlich der "Ringgenburgstraße" entlang des "Bühlhäuslebachs" bestehende und als Biotop gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG bzw. § 33 Abs. 3 Ziff. 2 NatSchG BW geschützte Feuchtgebüsch bleibt im Rahmen der Planung zwar in seiner vollen Flächenausdehnung erhalten, dennoch führt die Planung zu einem Funktionsverlust welcher ausgeglichen werden muss. Der Funktionsverlust ergibt sich aus der durch das Heranrücken der künftigen Bebauung zunehmenden Kulissenwirkung für die innerhalb und angrenzend zum Biotop potenziell vorkommenden Arten (v.a. Vogel-Arten). Durch die künftig angrenzende Bebauung kann das Biotop vor allem für störungsempfindliche Arten nicht mehr in vollem Umfang als Lebensraum oder Nahrungshabitat dienen. Darüber hinaus sind durch die Nähe zum künftigen Siedlungsrand des Ortsteiles Schmalegg zunehmende, direkte menschliche Einflüsse nicht auszuschließen (bspw. spielende Kinder, freilaufende Hunde während Gassi-Spaziergängen, Ablagerungen von Müll und Schnittgut, Einbringung von nichtheimischen Arten, etc.).

Ausgleichsfläche/Ersatzbiotop

Lage: Die Ausgleichsfläche liegt außerhalb des Plangebietes entlang des "Bühlhäuslebachs" südlich des geschützten Biotops "Grabenröhricht westlich Schmalegg" (Biotop-Nr. 1-8123-436-4437) bis zur südlichen Flurstücksgrenze der Fl.-Nr. 349. Als Maßnahme ist vorgesehen, die in diesem Abschnitt des "Bühlhäuslebachs" sehr lückigen Gehölzstrukturen durch standortgerechte Neupflanzungen zu ergänzen. Der Ausgleich **darf nicht** innerhalb des Biotops "Grabenröhricht westlich Schmalegg" erfolgen.



Gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope

(1) "Feuchtgebüsch nw Schmalegg" (Biotop-Nr. 1-8123-436-4436)

(2) "Hecke westlich Schmalegg" (Biotop-Nr. 1-8123-436-4438)

(3) "Grabenröhricht westlich Schmalegg" (Biotop-Nr. 1-8123-436-4437)

Lage der Ausgleichspflanzungen

Fl.-Nr.: 349 (Gemarkung Schmalegg)

Ausgleichskonzept: Als Ausgleich für die funktionelle Beeinträchtigung des Biotops "Feuchtgebüsch nw Schmalegg" (Biotop-Nr. 1-8123-436-4436) ist die Pflanzung von jeweils 10 gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Der Ausgleich wird mit dem notwendigen Ausgleich für das beeinträchtigte Biotop "Hecke westlich Schmalegg" (Biotop-Nr. 1-8123-436-4438) kombiniert:

- Das neue Biotop soll sich zu einer mehr oder weniger geschlossenen, linearen Gehölzstruktur entlang des "Bühlhäuslebachs" mit vereinzelten Überhältern entwickeln.
- Als Sträucher sind Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schwarzer Holunder

(*Sambucus nigra*), Grau Weide (*Salix cinerea*), Korb Weide (*Salix viminalis*), Purpur Weide (*Salix purpurea*), Kübler Weide (*Salix smithiana*), Wasser Schneeball (*Viburnum opulus*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) und Hunds Rose (*Rosa canina*) in einer angemessenen Durchmischung zu pflanzen. Als Überhälter sind Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hänge Birke (*Betula pendula*) und Schwarz Erle (*Alnus glutinosa*) zu verwenden.

- Das Pflanzmaterial sollte gemäß Herkunftsnachweis gebietsheimisch sein.
- Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

  Bäume: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mindestens 18 - 20 cm Stammumfang, 250 - 350 cm Höhe

  Sträucher: 2 x verpflanzt, mindestens 125 - 150 cm Höhe.
- Um eine Verjüngung des Gehölzbestandes und ein Nebeneinander von jungen und alten Gehölzen zu gewährleisten, ist die Hecke abschnittsweise zu gliedern. Erstmalig nach 10 Jahren ist alle 5 Jahre ein Teilabschnitt durch auf den Stock setzen zu pflegen (Überhälter bleiben unberührt).
- Die Pflegemaßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.v.m. § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres durchzuführen.
- Bei Abgang sind die Bäume (Überhälter) bevorzugt als Totholz stehen zu belassen. Sofern eine Entnahme abgestorbener Bäume aus Gründen der Sicherungspflicht unabdingbar werden sollte, sind diese zeitnah durch eine Neupflanzung zu ersetzen.
- Die Pflanzung der Gehölzstruktur entlang des "Bühlhäuslebachs" schafft in angemessener Zeit ein gleichartiges Biotop, in dem auch die Ansiedlung wertgebender Arten wahrscheinlich ist. Darüber hinaus dient die lineare Anpflanzung der Gehölze den dort jagenden Fledermäusen als Leitstruktur.

Sicherung: Die Ausgleichsfläche wird im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Ortsmitte Schmalegg III" der Stadt Ravensburg als solche festgesetzt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Ravensburg. Die Stadt verfügt als Eigentümerin über die geplante Maßnahmenfläche. Somit ist die Durchführbarkeit sowie der dauerhafte Erhalt gesichert.

Monitoring: Gem. § 4c BauGB ist die Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahme für das gesetzlich geschützte Biotop einer Überwachung zu unterziehen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln. Die Verantwortung hierfür liegt bei der Stadt Ravensburg. Diese sieht daher als Überwachungsmaßnahme vor, die Herstellung, ordnungsgemäße Entwicklung und ökologische Wirksamkeit der im Bebauungsplan "Ortsmitte Schmalegg III" festgesetzten Ausgleichsmaßnahme und der oben unter dem "Ausgleichskonzept" beschriebenen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Bei Bedarf sind weitere Maßnahmen umzusetzen, um den Zielzustand eines gleichwertigen Biotops zu

erreichen. Die Monitoringberichte werden der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg zur Abstimmung vorgelegt.

Antrag gestellt am: 30.04.2021

Durch: Sieber Consult GmbH, Lindau (B) / (i.A. M. Sc.) Martin Werner