

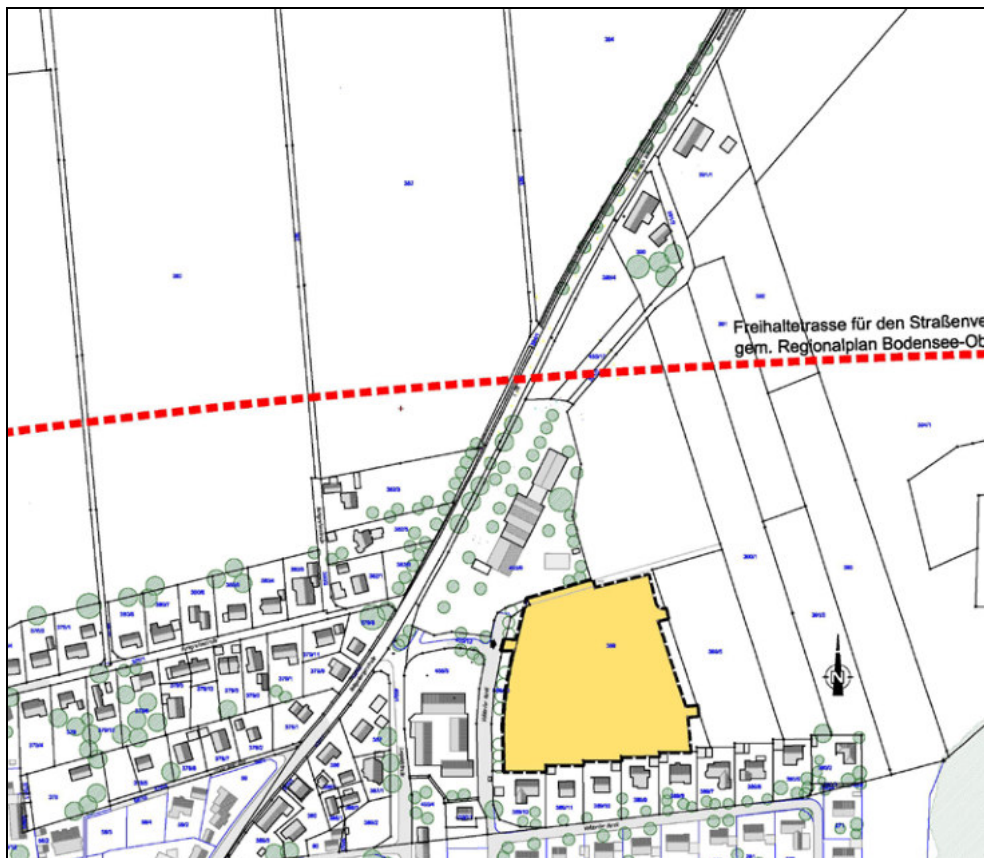
Inhalt

- 1. DAS PLANGEBIET- LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
- 2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE**
 - 2.1 LETIBILD DER GEMEINDE SALEM**
 - 2.2 ALTERNATIVENPRÜFUNG**
- 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
+ EINGRDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**
 - 3.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN**
 - 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**
 - 3.3 SCHUTZGEBIETE**
 - 3.3.1 WASSERSCHUTZGEBIET/ GEWÄSSER/ HOCHWASSERSCHUTZ**
- 4. BESTAND / NUTZUNG**
 - 4.1 BAUGRUND**
- 5. PLANUNG**
 - 5.1 PLANUNG SINHALTE**
 - 5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 5.1.2 BEBAUUNG**
 - 5.1.3 ERSCHESSUNG**
 - 5.1.4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 5.1.5 WEITERE FESTSETZUNGEN**
 - 5.1.6 ÖKOLOGISCHE BAUVORSCHRIFTEN**
- 6. VER- UND ENTSORGUNG**
- 7. UMWELTBERICHT/ EINGRIFF-AUSGLEICHSBILANZIERUNG /
GESCHÜTZTE AREALE**
- 8. FLÄCHENBILANZ**

1. DAS PLANGEBIET- LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Teילות Stefansfeld der Gemeinde Salem und umfasst eine Fläche von ca. 1,22 ha. Es grenzt im Norden unmittelbar an das Wohngebiet 'Weildorfer Hardt' an und beinhaltet die Grundstücke:

Flst.-Nr. 389 - landwirtschaftl. Fläche / Acker
Flst.-Nr. 389/13 (Teilfläche) - Hecke

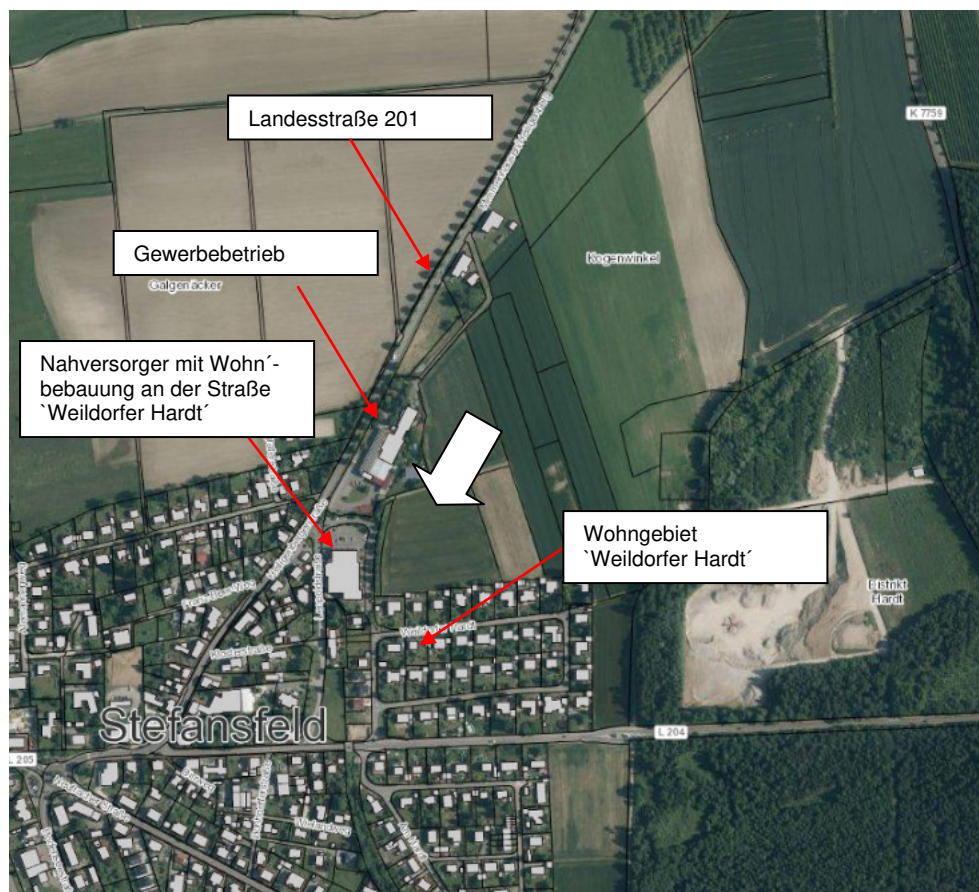


Lageplan (ohne Maßstab)

Das weitgehend ebene Gelände liegt i. M. auf 440 m ü. NN.

Das Plangebiet ist derzeit noch unbebaut und wird begrenzt:

- Im Westen von der Bepflanzung (Feldgehölz / Feldhecke) entlang der Straße 'Weildorfer Hardt',
- im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen (künftige Erweiterung des Baugebietes = Abschnitt B) und einem Gewerbebetrieb,
- im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- im Süden vom Wohngebiet 'Weildorfer Hardt'.



Luftbild (Quelle: LUBW)

2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

Mit über 11.000 Einwohnern ist Salem die sechstgrößte Gemeinde im Bodenseekreis. Die insgesamt 11 Teilorte haben sich in den letzten Jahrzehnten zu einer lebendigen, vielfältig strukturierten Gesamtgemeinde entwickelt, wobei sich jeder Ort seine eigene Identität bewahrt hat.

Der Ort liegt verkehrsgünstig zu den Mittel- bzw. Oberzentren Überlingen, Friedrichshafen und Ravensburg und ist mit dem Bahnhof Mimmenshausen an die Bodensee-Gürtelbahn angebunden. Das im Teilort Neufach gelegene Gewerbegebiet bietet eine Vielzahl von Arbeits- und Ausbildungsplätzen.

Die bestehende Infrastruktur bietet neben einem breitgefächerten vorschulischen und schulischen Angebot weitere soziale Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote.

Nach wie vor gibt es in der Gemeinde eine lebhaftere Nachfrage nach Bauplätzen für Ein- und Mehrfamilienhäuser, die derzeit aufgrund fehlender Flächen nicht befriedigt werden kann. Mit der vorliegenden Planung soll daher ein entsprechendes Angebot geschaffen werden.

Planungsziel ist die Entwicklung eines familienfreundlichen Wohnquartiers, in dem insbesondere auch die Aspekte des energieeffizienten Bauens berücksichtigt werden sollen.

Das künftige Wohngebiet 'Stefansfeld Nord-Ost' soll eine Gesamtfläche von 3,6 ha umfassen. Es liegt ein entsprechendes städtebauliches Gesamtkonzept vor. Im Norden verläuft aber derzeit noch die Freihaltestrasse für eine Ortsumfahrung (siehe hierzu Pkt. 3.1 – Landesentwicklungsplan / Regionalplan). Für die Herausnahme dieser nicht mehr aktuellen Trasse aus dem Regionalplan wurde ein Zielabweichungsverfahren beantragt. Da der Bedarf an Wohnbauflächen dringend ist, hat sich die Gemeinde Salem entschlossen, auf der Grundlage des Gesamtkonzeptes zunächst für eine ca. 1,22 ha große Teilfläche, die von der Freihaltestrasse nicht betroffen ist, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die vorgesehene Erschließung sowie alle weiteren Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes für diesen Abschnitt A sind so konzipiert, dass er möglichst zeitnah um den Abschnitt B erweitert werden kann.

2.1 LEITBILD DER GEMEINDE SALEM

Das im Jahr 2006 verabschiedete Leitbild der Gemeinde Salem enthält wesentliche Aussagen zur städtebaulichen Entwicklung. So bilden Mimmehausen, Neufraach und Stefansfeld die Kerne der Gemeinde und übernehmen für die Infrastruktur und Versorgung Aufgaben für die Gesamtgemeinde. Sie sind Schwerpunkt der künftigen Wohnbebauung, während bei den acht weiteren Dörfern die Eigenentwicklung und die Erhaltung der dörflichen Identität im Vordergrund stehen. Angestrebt wird die Entwicklung zur familienfreundlichen Wohn Gemeinde mit finanzierbarem Wohnraum.

2.2 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Unter Berücksichtigung der im Leitbild der Gemeinde genannten Aspekte sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan nur wenige Wohnbauflächen dargestellt, die zudem teilweise – wie im Falle eines Bereichs im Teilort Neufraach – in privatem Eigentum sind, so dass ihre Verfügbarkeit von der Gemeinde kaum gesteuert werden kann. Eine Ausnahme bildet die künftige Neue Mitte Zentralbereich am Schlosse in Mimmehausen. Neben der Errichtung eines Rathauses, eines Lebensmittelmarktes und weiterer Dienstleistungseinrichtungen sind hier auch Wohnbauflächen vorgesehen, die jedoch im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept zu sehen und in einer eher verdichteten Bauweise geplant sind. Die vorliegende Planung und die neue Mitte stellen also zwei unterschiedliche Angebote dar, die sich gegenseitig ergänzen.

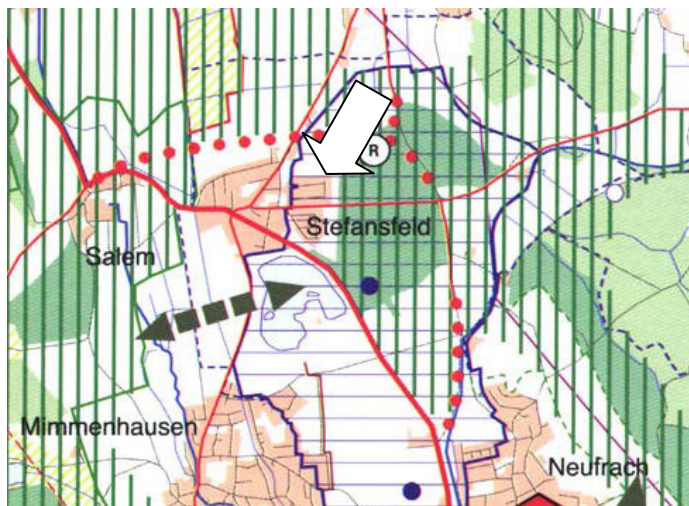
Unabhängig von den Darstellungen des Flächennutzungsplans hat die Gemeinde Salem schon im Jahr 2013 die drei zentralen Orte auf mögliche innerörtliche Potentiale untersucht und kam zum Ergebnis, dass es zwar einzelne kleinere Flächen gibt, die sich für eine behutsame Nachverdichtung eignen, diese jedoch nicht im öffentlichen Eigentum und damit kurz- und mittelfristig nicht verfügbar sind. Die ermittelten Flächen eignen sich darüber hinaus im Regelfall für die Errichtung einzelner oder weniger Wohngebäude und stellen keine Alternative zur Ausweisung eines zusammenhängenden Baugebietes dar.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE + EINGORDNUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

3.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist Salem als Kleinzentrum dem Ländlichen Raum im engeren Sinne und dem Mittelzentrum Überlingen zugeordnet. Allerdings hat sich der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben bereits im Jahr 2008 in seiner 'Studie zur zentralörtlichen Struktur der Region Bodensee-Oberschwaben' für die Aufstufung der Gemeinde Salem vom Kleinzentrum zum Unterezentrum ausgesprochen. Im Zuge der anstehenden Fortschreibung des Regionalplans wird dies weiterhin angestrebt.

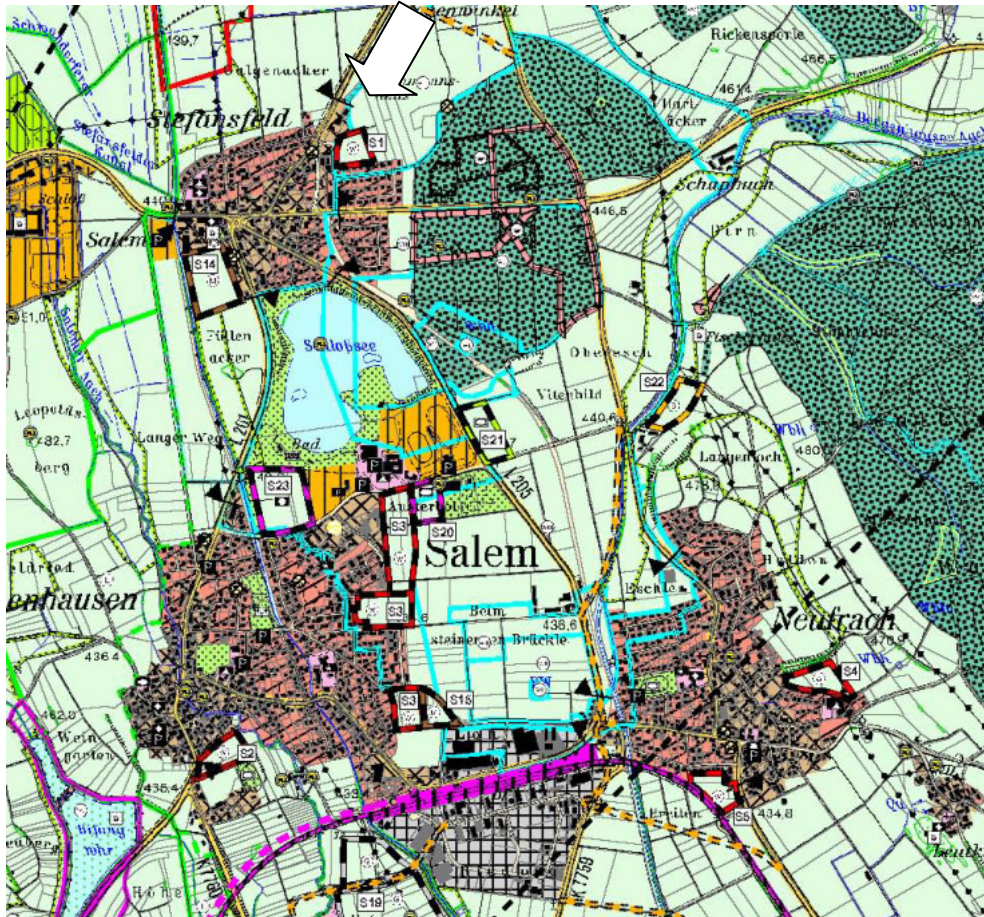
Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben liegt das Plangebiet innerhalb eines Wasserschutzbereichs (siehe hierzu Pkt. 3.3.1) und innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für die Wasserwirtschaft. Von Norden und Osten reicht ein regionaler Grünzug bis an den Geltungsbereich heran, östlich ist eine Kleinentnahmestelle ausgewiesen, welche die Planung jedoch nicht berührt. An der im Regionalplan noch ausgewiesenen Ortsumgebung wird seitens der Gemeinde nicht mehr festgehalten, die Planung ist überholt und im Flächennutzungsplan nicht enthalten. Für die Herausnahme aus dem Regionalplan ist ein Zielabweichungsverfahren erforderlich, das mittlerweile eingeleitet wurde.



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

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der südwestliche Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Für die weiteren Bereiche ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dieses FNP-Änderungsverfahren wurde bereits eingeleitet. Es soll nach Abschluss des Zielabweichungsverfahrens fortgeführt werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Salem (ohne Maßstab)

3.3 SCHUTZGEBIETE

Die Kartierung der LUBW weist im Plangebiet und seinem näheren Umfeld keine geschützten Biotope bzw. Schutzgebietstakategorien aus.



Biotopekartierung LUBW

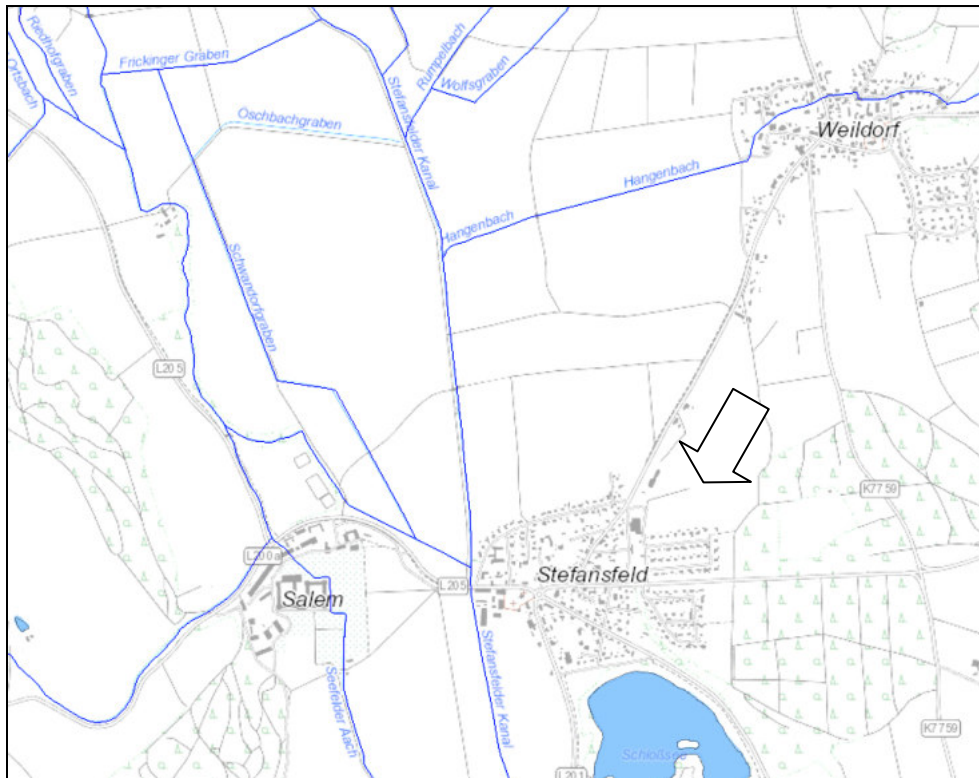
3.3.1 WASSERSCHUTZGEBIET/ GEWÄSSER/ HOCHWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzbezugszone IIIA des Wasserschutzgebietes 'Salemmer Becken', Teilgebiet Tiefbrunnen 'Hardtwald' (Schutzbezugsverordnung vom 12.03.2004).



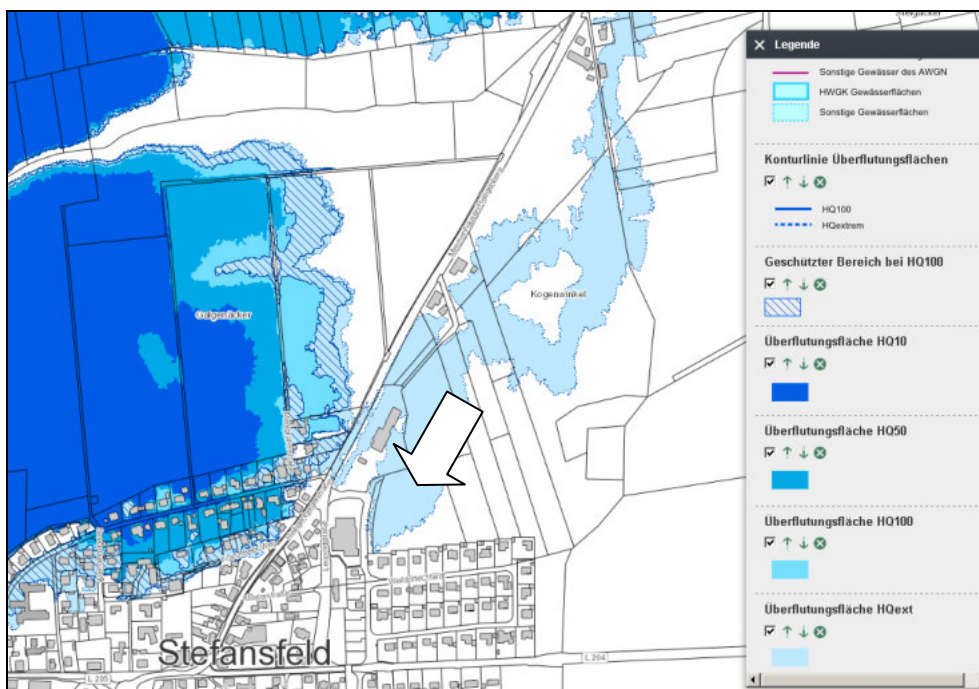
Darstellung der Wasserschutzbezugszonen (Quelle LUBW)

Gewässer sind von der Planung nicht betroffen.



Gewässerkartierung LUBW

Das Plangebiet liegt außerhalb des HQ100-Bereichs und teilweise innerhalb des HQextrem.



Überflutungsfächen

4. BESTAND / NUTZUNG

Das unbebaute Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die westliche Grenze des Plangebietes bildet ein dichter, feldheckenartiger Gehölzbestand, der entlang der Straße `Weildorfer Hardt` verläuft.



Blick von Norden über das Plangebiet, im Hintergrund die Wohnbebauung `Weildorfer Hardt`



Blick von Süden, links die Gehölzstruktur entlang der Straße `Weildorfer Hardt`, in der Bildmitte der bestehende Gewerbebetrieb

4.1 BAUGRUND

Für das Gesamtgebiet liegt eine Baugrunduntersuchung der Firma HPC AG, Ravensburg, vom 13.10.2015 vor. In den durchgeführten Rammkeimsondierungen (im Abschnitt A Rammkeimsondierungen 5 und 6) wurde unter dem Oberboden bis ca. 1,1 m – 2,3 m Tiefe ein Auelehm aus Schluff mit wechselnden Anteilen von Kies, Sand und Ton angetroffen. Er besitzt eine weiche bis steife Konsistenz. Die Wassergehalte liegen bei 10 – 15 %. Darunter folgen bis zur maximalen Aufschlusstiefe von 5 m Schmelzwasser sedimente aus schluffigem bzw. schwach schluffigem Sand und Kies in wechselnden Anteilen und einem geringen Steinteil. Die Sondierungen lassen ab einer Tiefe von ca. 1,5 m auf eine gute Tragfähigkeit der Sande und Kiese schließen.

Ab ca. 3,7 m unter Gelände wurde Grundwasser angetroffen.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg ist bei HQ 100 mit einer Wasserspiegellage von 439,00 m ü. NN und bei HQ 50 von 438,80 m ü. NN zu rechnen. Das Gutachten empfiehlt deshalb in Anlehnung an die Hochwassergefahrenkarten der LUBW als Bemessungswasserstand 440,70 m ü. NN (HQ extrem=) anzunehmen.

Die Wasserdurchlässigkeit der oberflächennahen Schichten wurde bei zwei Versuchsversuchen in zwei Schürfen ermittelt. Sie liegt an diesen Stellen innerhalb des entwässerungstechnisch wirksamen Durchlässigkeitsbereichs nach dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138. Die Versickerung von Regenwasser auf der Fläche ist also prinzipiell möglich. Das Gutachten weist allerdings darauf hin, dass für eine Versickerung von Regenwasser in Grundflurabstand von größer 1 m erforderlich ist und im Falle eines extremen Hochwassers keine weitere Regenwasser versickerung möglich ist.

Auszüge und zitiert aus: BG „Stefansfeld“, Salem, Bodenseekreis – Baugrundgutachten (HPC AG, Ravensburg, 13.10.2015)

5. PLANUNG

5.1 PLANUNG SINHALTE

5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die gem. § 4 (3) Nr. 1 sowie 3 bis 5 als Ausnahmen zulässigen Nutzungen sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden, da sie entweder der angestrebten ruhigen, familiengerechten Wohnlage widersprechen und die Erschließungssituation überfordern würden (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) oder aber bevorzugt in der Ortsmitte untergebracht werden sollen (Anlagen für Verwaltungen).

Tankstellen und Gartenbaubetriebe weisen in der Regel zudem einen hohen Flächenverbrauch auf und würden auch dem Ziel widersprechen, klare städtebauliche Raumkanten zu bilden. Darüber hinaus gehen von Tankstellen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, oftmals bis in die späten Abendstunden (Lärmemissionen, Abgase, Gerüche).

5.1.2 BEBAUUNG

Die Planung weist 15 Baugrundstücke für freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser und 2 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) auf. Diese bilden den westlichen Abschluß des Quartiers. Die entlang einer Anliegerstraße angeordneten Baukörper sind zugunsten einer solaren energie-optimierten Bebauung fast ausschließlich nach Süden orientiert. Eine Ausnahme stellt ein Mehrfamilienhaus am westlichen Rand des Plangebietes dar. Es ist zugunsten einer städtebaulich wirksamen Raumkante traufseitig in West-Ost-Richtung angeordnet und bildet das 'Gegenüber' zum auf der anderen Straßenseite der Straße 'Weildorfer Hardt' gelegenen Nahversorger. Die Abstände der Gebäude sind insgesamt so bemessen, dass auch unter ungünstigen Bedingungen die gegenseitige Verschattung nahezu ausgeschlossen wird.

Angestrebt wird die zweigeschossige Bebauung, da diese nicht nur flächensparend ist, sondern auch die Gestaltung flexibler Grundrisse und unterschiedliche Wohnformen ermöglicht. So lassen sich beispielsweise aus einem großzügigen, familiengerechten Grundriss später zwei gleichwertige Wohnungen bilden, von denen eine im Erdgeschoss altersgerecht ist und die zweite über Mietinnahmen zum Erhalt des Lebensstandards beiträgt. Die Bebauung im südlich gelegenen 'Weildorfer Hardt' ist zwar durchwegs eingeschossig, die Gebäude aber alle nach Süden orientiert. Durch die nördliche Lage des Plangebietes und entsprechende Abstände ist der Sprung zur Zweigeschossigkeit städtebaulich und unter dem Aspekt des Nachbarschutzes vertretbar.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen lassen sowohl die ein- als auch die zweigeschossige Bebauung zu, um auf individuelle Bauwünsche möglicherweise eingehen zu können.

Für die zwei Mehrfamilienhäuser ist ein drittes Geschoss zulässig und auch ausdrücklich erwünscht, weil damit wirksame Raumkanten und Abschlüsse gebildet werden. Das dritte Geschoss muss dabei zur Gliederung der Baumasse an einer Fassaden-Längsseite einen Rücksprung von mindestens 1,50 m aufweisen.

5.1.3 ERSCHESSUNG

Die Erschließung erfolgt über den von der Heiligenbergerstraße abzweigenden Abschnitt der Straße 'Weildorfer Hardt', der nach Osten verlängert wird. Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit wird mittelfristig die Begründung dieses Abschnitts und die Verschiebung nach Norden – gegenüber der Einmündung der Markgrafenstraße in die Heiligenbergerstraße – angestrebt. Diese Überlegungen sind jedoch nicht Inhalt der vorliegenden Planung.

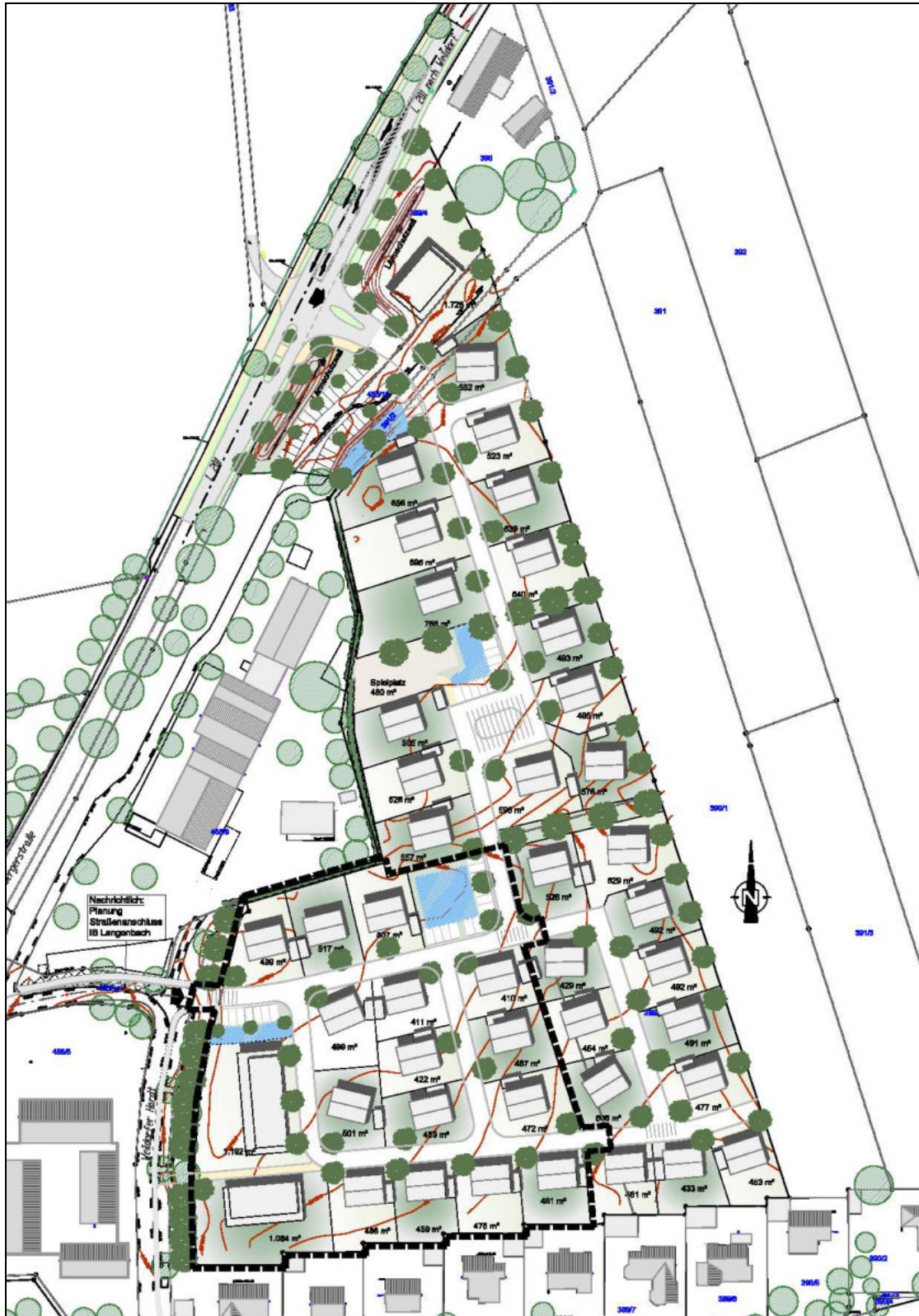
Die Straße entwickelt sich im Plangebiet zur Ringstraße und kann im späteren Abschnitt B nach Westen und nach Norden in Richtung der Landesstraße 201 erweitert werden. Hier ist dann ein neuer Anschluss vorgesehen, für den eine mit dem Straßenbauamt vorabgestimmte Planung des Ingenieurbüros Langenbach, Sigmaringen, vorliegt. Mit diesem Anschluss wird die Straße 'Weildorfer Hardt' deutlich entlastet, gleichzeitig entsteht aus Richtung Weildorf ein neuer Ortseingang.

Die Verkehrsflächen sind als Mischflächen konzipiert, an denen öffentliche Pkw-Steplplätze als Senkrechtparker angeordnet sind. Sie sollen „multifunktional“ als Aufenthalts-, Kommunikations- und Spielflächen dienen. Ein kleiner Quartiersplatz mit angeschlossenen Spielbereich stellt den Mittelpunkt des neuen Wohnquartiers dar.

Die Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan mit einer Bruttobreite von 5,50 m ausgewiesen. Abzüglich der Randeinfassungen kann damit die eigentliche Straßenbreite bis zu 5,20 m betragen. Die Tiefe der senkrecht zur Straße angeordneten Pkw-Steplplätze beträgt 6,00m, um das ungehinderte Ein- und Ausfahren zu ermöglichen.



Einmündung der Straße 'Weildorfer Hardt' in die Landesstraße 201 mit vorgesehene Anschluss des neuen Baugebietes



Städtebaulicher Vorentwurf für das Gesamtgebiet und Geltungsbereich Abschnitt A (ohne Maßstab)

5.1.4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

- **Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO**
- **Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BAUNVO**

Die festgesetzten Werte der Grundflächenzahl unterbreiten im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser die in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen zugunsten einer ortsgerechten Bau- und Freiflächenstruktur mit reduzierter Flächenversiegelung. Sie ermöglichen jedoch die wirtschaftliche Bebauung und eine großzügige Grundstücksgestaltung.

- **Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 (1) BauNVO**

Zugunsten einer wirtschaftlichen und flexiblen Nutzung ist die ein- und zweigeschossige Bauweise zulässig. Bei den am südlichen Rand gelegenen Grundstücken für Mehrfamilienhäuser ist ein drittes Geschoss zugunsten eines kräftigen, städtebaulich wirksamen Abschlusses des Quartiers zulässig. Das dritte Geschoss muss jedoch an einer Fassaden-Längsseite um mindestens 1,50 m eingegrückt werden, um die Baumasse zu gliedern.

- **Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO**

Durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe wird die städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung für das gesamte Baugebiet sicher gestellt. Gleichzeitig trägt die Festsetzung zur Planungssicherheit für die künftigen Grundstückseigentümer bei.

- **Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Die Zahl der Wohneinheiten ist auf 2 je Gebäude begrenzt, um eine ortstypische Verdichtung zu vermeiden. Eine Ausnahme stellen die Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser dar. Damit soll dem Bedarf an familiengerechten Geschosswohnungen Rechnung getragen werden.

5.1.5 WEITERE PLANUNG SRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Weitere Festsetzungen im Planteil und den planungsrechtlichen Festsetzungen betreffen die

- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen eindeutig definiert. Die stringente Süd-Ausrichtung stellt die Fortsetzung des südlich angrenzenden Wohngebietes 'Weildorfer Hardt' dar und ermöglicht solarenergetisch optimierte Bauweisen. Durch die Drehung eines einzelnen größeren Baukörpers im Westen entsteht ein räumlicher Abschluss des Bauquartiers.

- **Bauweise gem. § 22 BauNVO**

zulässig ist die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Zerschneidung und Größe der überwiegenden Zahl der Grundstücke lassen eine variable Nutzung zu. Mit dieser Festsetzung wird das städtebauliche Ziel einer kleinteilig strukturierten, aufgelockerten Bebauung unterstützt.

- **Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Die festgesetzten Hauptföhrrichtungen orientieren sich an der optimierten solaren energetischen Nutzung. Von den Hauptföhrrichtungen kann zugunsten individueller Bauwünsche um maximal 10° abgewichen werden

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

Für jedes Baufenster wird im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse und des Bemessungswasserstandes HQ extrem auf der Grundlage der Straßenplanung die maximale Erdgeschoss-Fußbodenhöhe festgesetzt. Mit dieser Festsetzung bleibt die vorhandene Topographie weitgehend erhalten.

- **Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und Festsetzungen für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**

Zur Reduzierung der Freiraumstruktur werden Festsetzungen zur Lage von Garagen und Carports getroffen. Sie sollen zugunsten ruhiger, unbebauter Bereiche vorzugsweise in den Baufenstern auf den der Erschließungsstraße zugewandten Bereichen angeordnet werden.

Bauliche Nebenanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 3,00 m nicht überschreiten, um sich den Hauptbaukörpern deutlich unterzuordnen.

- **Öffentliche Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Im Abschnitt A sind 19 öffentliche Pkw-Stellplätze als Senkrechtparkre entlang der Straßen angeordnet.

- **Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Im Baugelbiet selbst sind öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Sie gliedern das Quartier. Sie dienen der Anlage von Rückhalte- und Versicherungsmulden für das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser und sind Standorte für Baumpflanzungen.

Im künftigen Abschnitt B ist ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen.

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

Eine entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ausgewiesene private Grünfläche dient der Sicherung der bestehenden freiwachsenden Hecke, die ein markantes, gliedermes Element darstellt.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen – entsprechend dem angestrebten Charakter des Wohnquartiers – als Garten- und Grünflächen angelegt werden.

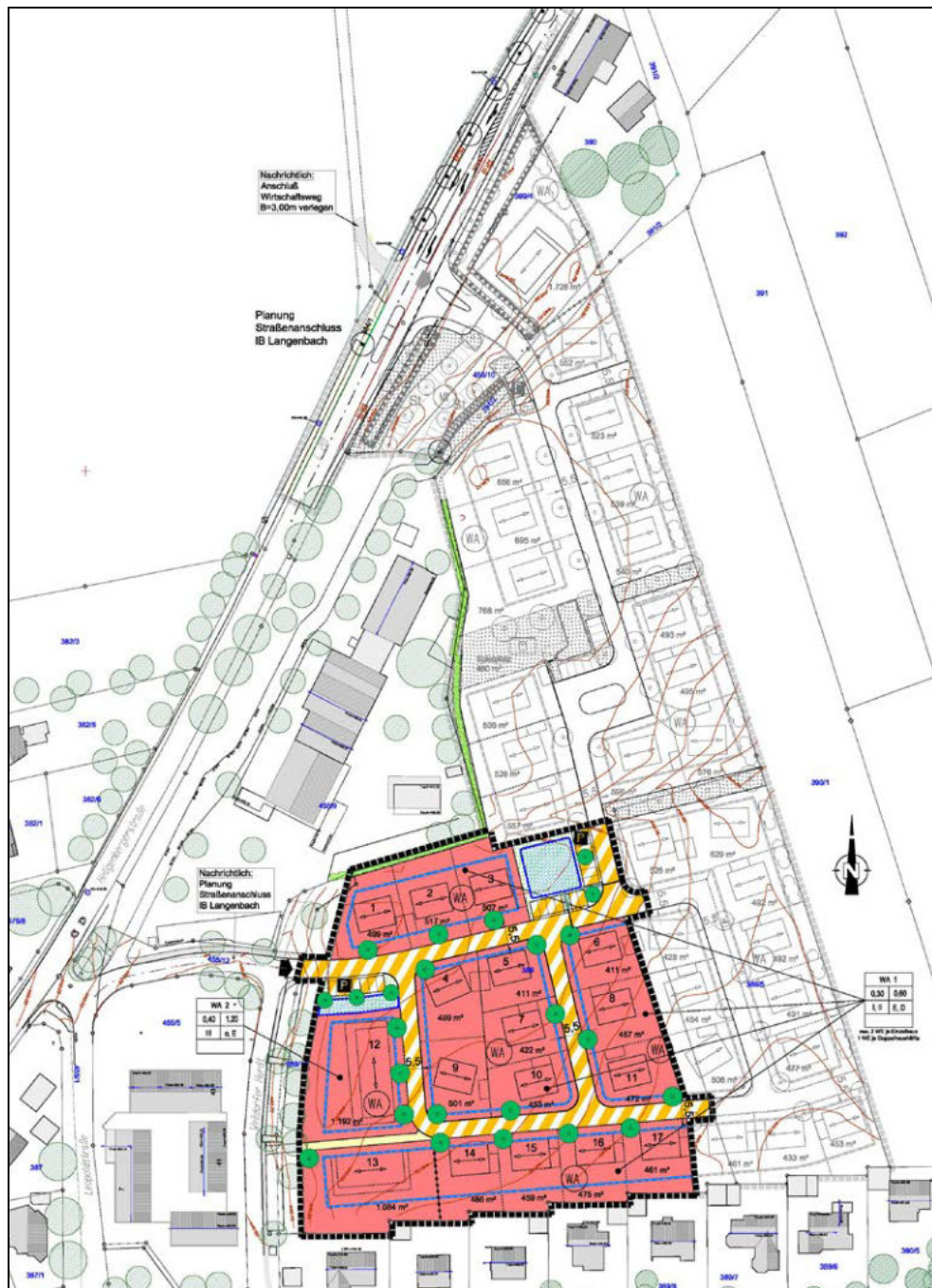
- **Pflanzgebote für Bäume und Sträucher (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Entlang der Verkehrsflächen in den Randbereichen des Bauquartiers sind Pflanzgebote für Bäume ausgewiesen. Diese Bäume gewährleisten die Durchgrünung des Wohngebietes und die Gestaltung des Straßenraumes. Darüber hinaus tragen sie zur Frischluftproduktion bei, leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und bilden Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten.

- **Regenwasserbewirtschaftung**

Auf jedem Baugrundstück sind Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nachzuweisen. Die anstehenden Böden weisen ausreichende Versickerungseigenschaften auf (siehe hierzu Pkt. 4.1 – Baugrund).

Alternativ können Retentionsraumzisternen installiert werden, mit denen auch die sinnvolle Nutzung von Regenwasser für die Gartenbewässerung gewährleistet ist. Erforderliche Notüberläufe werden an Versickerungsflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken angeschlossen. Für die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen wurde vom Ingenieurbüro Langenbach eine Konzeption erarbeitet und mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgestimmt. Sie sieht die Ableitung des Oberflächenwassers über Quergefälle, Pflastermulden und Rinnen in zentrale Versickerungsflächen vor, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesen sind.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.1.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 IBO werden aufgrund der Lage im Übergang zur freien Landschaft erlassen.

Sie sollen zu einem harmonischen Siedlungsbild führen und gestalterische Auswüchse vermeiden.

Insbesondere betreffen sie die

Dachgestaltung, Dachaufbauten

Die Beschränkung der zulässigen Materialien trägt zu einer ruhigen Dachlandschaft bei, ebenso die Begrenzung der zulässigen Gaupenlänge auf max. 1/3 der Gebäudelänge. Grundsätzlich sind Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 32° zulässig, bei geringeren Dachneigungen würden sie das Dach dominieren und zu massiv in Erscheinung treten.

Fassaden- und Wandgestaltung

Glänzende Materialien sind mit Rücksicht auf das Ortsbild und nachbarschaftliche Belange auszuschließen.

Zur Ermöglichung der passiven Nutzung der Solarenergie sind die süd-, südwest- und südostorientierten Fassaden als transparente Wärmedämmfassaden zulässig.

Werbeanlagen, Automaten

Gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet die vertragliche gewerbliche Nutzung in begrenztem Umfang möglich. Da diese im Regelfall mit der Anbringung von Werbeanlagen verbunden ist, sind hierfür Festsetzungen zur Größe und Gestaltung erforderlich. Diese wurden in der vorliegenden Planung so gewählt, dass der angestrebte Gebietscharakter nicht beeinträchtigt wird.

Antennen, elektrische Freileitungen

Die willkürliche Ansammlung unterschiedlicher Antennenanlagen könnte zu einer empfindlichen Beeinträchtigung des Siedlungsbildes führen. Deshalb sind je Gebäude maximale eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig.

Ebenso beeinträchtigen Freileitungen das Orts- und Straßensbild und werden deshalb ausgeschlossen.

Gestaltung der Freiflächen

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

Ein besonderes Augenmerk wird auf den weitgehenden Erhalt der vorhandenen Topographie gelegt. Willkürliche und bautechnisch nicht erforderliche Veränderungen sind zu unterlassen.

Die Zulässigkeit bestimmter Materialien, Ausführungen und Pflanzensorten für Einfriedungen orientiert sich an ländlichen Vorbildern und soll einen allzu willkürlichen, sich negativ auf das Siedlungsbild auswirkenden Material- und Farbmix verhindern.

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen ausschließliche wasserundurchlässige Beläge zulässig.

Stellplatzverpflichtung

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Diese Bauvorschrift entspricht der Lebensrealität im ländlichen Raum, zumal die Infrastruktur der Gemeinde über mehrere Teile verteilt ist. Das ÖPNV-Angebot hat sich zwar in den letzten Jahren deutlich verbessert, trotzdem sind die Einwohner für Fahrten zum Arbeitsplatz, zu Schulen und Einkaufsmöglichkeiten häufig auf das Auto angewiesen, so dass 2 Pkws je Familie die Regel sind. Im Baugelände selbst werden öffentliche Stellplätze ausgewiesen, diese sollen aber in erster Linie Besuchern und Gästen dienen. Die Verkehrsflächen sind als Mischflächen vorgesehen, auf denen das Abstellen von Autos unerwünscht ist.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene, ausreichend dimensionierte Kanal- und Leitungnetz, das in das Plangebiet hinein erweitert wird. Es liegt die Erschließungsplanung des Ingenieurbüros Langenbach, Sigmaringen, vor.

7. UMWELTBERICHT/ EINGRIFF-AUSGLEICHSBILANZIERUNG / GESCHÜTZTE AREALE

Für das Gesamtgebiet 'Stefansfeld Nord-Ost' wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Die Bewertung der Planung ergab, dass Eingriffe insbesondere in das Schutzgut 'Landschaftsbild' durch die Inanspruchnahme der bislang unbebauten Flächen am Ortsrand und in das Schutzgut 'Boden' durch die geplante Überbauung und die Anlage von Verkehrsflächen zu erwarten sind. Für den Abschnitt A wurde ein Biotopewertdefizit in Höhe von 61.591 Biotopewertpunkten ermittelt.

Für den Ausgleich des errechneten Biotopewertdefizits wird eine Gewässerentwicklungsmaßnahme an der Deggenhauser Aach herangezogen. Auf der Gemarkung Neufraach, Fluß-km 2,414, soll ein Fischaufstieg zur Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit des Fließgewässers hergestellt werden. Die Bilanzierung stellt sich wie folgt dar:

Baukosten	€ 126.140,00
Planungskosten 10 %	€ 12.614,00
Gesamt	€ 138.754,00
<u>Abzügl. 70 % Zuschuss</u>	<u>€ 97.127,80</u>
Gemeindeanteil	€ 41.626,20

Daraus ergeben sich $41.626,20 \times 4 = 166.504$ Biopwertpunkte. Bis zur endgültigen Abrechnung der Baumaßnahme werden bis zu 80 % anerkannt = gerundet 133.000,00 Biopwertpunkte. Damit kann das aus dem vorliegenden Abschnitt A des Baugebietes 'Stefansfeld Nord-Ost' resultierende Biopwertdefizit ausgeglichen werden. Die verbleibenden Biopwertpunkte werden zum Ausgleich des Abschnitts B herangezogen.

Vom Büro SeeConcept, Uhdlingen-Mühlhofen, wurde im Auftrag des Verfassers des Umweltberichtes eine artenschutzrechtliche Einschätzung des Plangebietes erarbeitet. Sie kommt zum Ergebnis, dass die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen aus naturschutzfachlicher Sicht von unterdruschschnittlicher Bedeutung sind. Ein alter Kirschaum im Norden des Plangebietes (künftiger Abschnitt B) ist jedoch als potentielles Brut- und Nahrungshabitat zu bewerten und sollte außerhalb der Brutzeit der Avifauna entfernt werden. Der Baum ist völlig auseinandergebrochen und kann nicht mehr erhalten werden. Für den Erhalt ökologischer Funktionen im Plangebiet wird die Anbringung je eines Nistkastens für Vögel und Fledermäuse vorgeschlagen. Diese Maßnahme wird als planungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan 'Abschnitt B' übernommen.

8. FLÄCHENBILANZ

Im Plangebiet werden ausgewiesen:

Allgemeines Wohngebiet	9.316 m ²	= 76,5 %
Verkehrsflächen	2.273 m ²	= 18,5 %
davon		
Öffentliche Stellplätze	300 m ²	
Fußweg	100 m ²	
öffentliche Grünflächen	535 m ²	= 4,5 %
private Grünflächen	63 m ²	= 0,5 %
Gesamt	12.187 m ²	= 100 %