

Gemeinde Steißlingen - Gemarkung Steißlingen

Bebauungsplan „Korisgaß, 1. Änderung“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13 a BauGB)

- Textteil -



Inhalt

1.	VERFAHRENSVERMERKE	3
2.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	4
2.1.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	4
2.2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
2.3.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
2.4.	AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN	11
2.5.	INKRAFTTRETEN	11
3.	HINWEISE	12
3.1.	ALTLASTEN	12
3.2.	BAUGRUND UND GEOTECHNIK	12
3.3.	WASSERSCHUTZ und LÖSCHWASSER.....	12
3.4.	DENKMALPFLEGE/ARCHÄOLOGISCHE FUNDE.....	13
3.5.	WÄRMEPUMPEN, LÜFTUNGSGERÄTE UND KLIMAGERÄTE.....	13
3.6.	SOLARE ANLAGEN/ PV-ANLAGEN.....	14
4.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	15
4.1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	15
4.2.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
4.3.	AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN	16
4.4.	ORDNUNGSWIDRIGKEITEN.....	16
4.5.	INKRAFTTRETEN.....	16
5.	BEGRÜNDUNG	17
5.1.	LAGE DES PLANGEBIETES.....	17
5.2.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	17
5.3.	EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE UND BESTEHENDE PLANUNG	18
5.3.1.	Landesentwicklungsplan	18
5.3.2.	Regionalplan Regionalverband Hochrhein- Bodensee	18
5.3.3.	Flächennutzungsplan.....	19
5.3.4.	Bestehende Bebauungspläne	19
5.4.	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NACH § 13A BAUGB	19
5.5.	BESTANDSSITUATION IM GELTUNGSBEREICH	20
5.5.1.	Umgebung des Geltungsbereiches.....	20
5.5.2.	Nutzung des Geltungsbereiches.....	20
5.5.3.	Erschließung Bestand	20
5.6.	PLANUNG.....	20
5.6.1.	Art der baulichen Nutzung	20
5.6.2.	Bebauung der Grundstücke.....	21
5.6.3.	Städtebauliches Konzept	21
5.6.4.	Erschließung	21
5.6.5.	Umwelt und Natur	21
5.6.6.	Alternative Standorte.....	22
5.7.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	23
6.	ANLAGEN.....	24

1. VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB | 28.04.2022 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | 19.05.2022 |
| 3. Billigung des Entwurfes des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen und der örtlichen Bauvorschriften und Beschluss der Offenlage gem. § 3 (2) + § 4 (2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung. | 14.11.2022 |
| 4. Ortsübliche Bekanntmachung des Billigungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | 24.11.2022 |
| 5. Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB | 02.12.2022
–
12.01.2023 |
| 6. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | 08.12.2022
–
23.01.2023 |
| 7. Behandlung der Stellungnahmen gem. §§ 3 (2) und 1 (7) BauGB und Billigung des geänderten Entwurfes des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen und der örtlichen Bauvorschriften | 12.06.2023 |
| 8. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung gem. § 10 (3) BauGB | 15.06.2023 |

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund §§ 1, 2, 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der letztgültigen Fassung in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der letztgültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Steißlingen am 12.06.2023 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Korisgaß, 1. Änderung“ als Satzung beschlossen.

2.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Für die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

2.2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich ist die Planzeichnung vom 12.06.2023 maßgeblich.

2.3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (WA)

Teilgebiet WA 1 und WA 2:

1.1. **Zulässig** sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf
- nicht störende Handwerksbetriebe, die dem jeweiligen Wohngebäude mit maximal 25 % untergeordnet sind
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die dem jeweiligen Wohngebäude mit maximal 25 % untergeordnet sind

1.2. **Nicht zulässig** sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke

1.3. Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit ebenfalls **nicht zulässig**:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die Gebäudehöhe in der Planzeichnung definiert.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Die Grundfläche ist im gesamten Geltungsbereich auf 0,4 festgesetzt.

2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist auf 2 beschränkt.

2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Teilgebiet WA 1

Die Firsthöhe ist auf 9,00 m (FH max.) beschränkt

Die Wandhöhe ist auf 5,75 m beschränkt.

Teilgebiet WA 2

Die Firsthöhe ist auf 11,00 m (FH max.) beschränkt

Die Wandhöhe ist auf 7,00 m beschränkt.

Als Bezugspunkt für diese Höhen gilt die jeweils festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe müNN (EFH) wie in der Planzeichnung vorgegeben. Es handelt sich um die Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

3. **Bauweise** (Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m §§ 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise.

Teilgebiet WA 1:

Zulässig sind Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Doppelhäuser.

Teilgebiet WA 2:

Zulässig sind Mehrfamilienhäuser.

Die maximale Länge des Hauptgebäudes ist begrenzt auf 21,00 m.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m §§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung vorgegeben.

Die Baugrenze gilt für das Hauptgebäude.

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Balkone dürfen die Baugrenze bis zu 1,0 m überschreiten.

Die Abstandsregelungen der Landesbauordnung sowie das Nachbarrechtsgesetz sind vorrangig zu berücksichtigen.

Eingetragene Grünflächen lt. Planzeichnung sind nicht überbaubar.

5. **Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m §§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen (wie Gartenhäuser, Geräteschuppen oder Gewächshäuser) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sie haben von der Verkehrsfläche einen seitlichen Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

6. **Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen, Carports (= überdachter Stellplatz ohne Wand) und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind die Bereiche für notwendige Sichtfelder an Grundstücksausfahrten sowie an Kreuzungen bzw. Einmündungen.

Vor Garagen ist zwischen Einfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

Vor Carports ist zwischen Einfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.

Garagen und Carports haben zudem von der öffentlichen Verkehrsfläche einen seitlichen Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.

7. **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Teilgebiet WA 1:
Pro Wohngebäude sind maximal 2,0 Wohneinheiten zulässig.
Ein Doppelhaus ist ein Wohngebäude.

Teilgebiet WA 2:
Pro Wohngebäude sind maximal 9,0 Wohneinheiten zulässig.
8. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die Verkehrsflächen sind als öffentliche Straßenflächen und öffentliche Gehwege in der Planzeichnung vorgegeben.
9. **Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
Die verbindliche, maximale EFH bezieht sich auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe und ist in der Planzeichnung vorgegeben. Sie darf unter- aber nicht überschritten werden.
10. **Flächen für die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dach-, Hof- und Stellplatzflächen) ist dezentral, soweit es der Baugrund zulässt, über ausreichend dimensionierte Retentionsmulden zu entwässern bzw. durch eine Retentionszisterne o.ä. zu drosseln und zurückzuhalten. **M7**
Der Überlauf ist an die Gemeindekanalisation (Mischsystem) anzuschließen. Ein Überlauf auf angrenzende Grünflächen ist nicht gestattet.

Die nachfolgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, sowie die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltreport detaillierter dargestellt und sind ergänzend zu berücksichtigen.

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

- a) **Gehölzfällung außerhalb Vogelbrutzeit und Schutz weiterer Arten (Fledermäuse) V1**

Um einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind sämtliche Rodungsarbeiten des vorhandenen Baumbestandes in der vegetationsfreien Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

b) Beleuchtungsanlagen und Dunkelkorridor M1

Zur Beleuchtung sind überall im Plangebiet insektenverträgliche LED-Leuchtmittel (oder andere insektenfreundliche Leuchtmittel) mit warmweißem Licht bis max. 3000 Kelvin (idealerweise unterhalb 2400 Kelvin) zu verwenden. Die Beleuchtung soll konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen. Der Leuchtentyp ist geschlossen auszugestalten.

-Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion

- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren

Die im Planteil mit **M1** versehene Grünfläche im westlichen Plangebiet dient als **Flug- und Dunkelkorridor für Fledermäuse**, weswegen hier u.a. folgende besondere Festsetzungen der Beleuchtung und Bebaubarkeit gelten:

- Bauliche Anlagen und Versiegelungen jeglicher Art sind nicht zulässig

- keine dauerhafte Beleuchtung an der Westseite der Gebäude

*Die vollständige Maßnahmenbeschreibung der Beleuchtung und des Dunkelkorridors **M1** ist dem Umweltreport zu entnehmen.*

c) Vorhandene Bäume und Grünstrukturen M2

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und RAS-LP 4). Fällarbeiten und sonstige Maßnahmen zur Freiräumung der Baugrundstücke dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen grundsätzlich nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres durchgeführt werden.

d) Vermeidung von Grundstücksversiegelungen M3

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Grundstücke sind Wegeflächen, Hofflächen und sonstige Belagsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Schotter- und Steingärten sind nicht erlaubt.

Alle Dachflächen mit einer Dachneigung bis 15 ° sind zwingend extensiv zu begrünen (Substratstärke min. 10 cm).

Zäune sind kleintierdurchlässig zu errichten. **M8**

e) Vogelkollisionsschutz M4

Größere Fensterfronten sind durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu schützen

(z.B. <https://www.vogelglas.vogelwarte.ch/>).

Stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht sind zu vermeiden.

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**Ein- und Durchgrünung des Baugebiets M5**

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Schotter- und Steingärten sind nicht erlaubt.

Pflanzgebot 1: Einzelbäume auf den Baugrundstücken

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Bäume zu pflanzen. Je Baugrundstück (bzw. je angefangene 500 m²) ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die genaue Position ist frei wählbar.

Pflanzgebot 2: Sträucher auf den Baugrundstücken

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Sträucher zu pflanzen. Je Baugrundstück (bzw. je angefangene 500 m²) ist ein standortgerechter Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die genaue Position ist frei wählbar.

Erhaltungsgebot: Bäume als Flugkorridor auf Flst. 8077/2

Entlang der westlichen Gebietsgrenze befindet sich eine Baumreihe, welche als Flug/ Dunkelkorridor für Fledermäuse dient. Von diesem sind mindestens 12 gebietsheimische Bäume zu erhalten (innerhalb WA 2), bzw. 1 Baum neu zu pflanzen (WA 1).

13. Schutz des Bodens (§ 202 BauGB)

Überschüssiger Erdaushub ist soweit als möglich innerhalb des Plangebiets wiederzuverwenden.

Oberboden und kulturfähiges Bodenmaterial ist separat abzutragen und sachgerecht, unter Verwendung von leichtem Gerät zu lagern.

Der abgeschobene Oberboden ist abseits vom Baubetrieb zwischenzulagern und bis zu seinem Einbau zu pflegen (vgl. DIN 18915). Der abgeschobene Oberboden ist überwiegend für die Grünflächen und Gehölzpflanzungen innerhalb des Baugebietes zu verwenden. **M6**

14. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) V2

Die Bauabwicklung (Baustelleneinrichtung, Lagerflächen,..) ist nur auf bereits bebauten, versiegelten Flächen oder Flächen, die später für die Bebauung sowieso in Anspruch genommen werden, durchzuführen. Die Flächenversiegelung der neuen Bebauung ist auf ein Minimum zu beschränken.

15. Flächen oder Maßnahmen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Ersatzquartiere für Fledermäuse und Vögel CEF 1

Anbringung von alternativen Quartieren für Fledermäuse im östlichen Umfeld des Plangebiets als vorgezogene funktionssichernde Maßnahme. Es wurden sechs Ersatzhabitate als Kompensation veranschlagt, welche bereits im Frühjahr 2022 aufgehängt wurden (auf Flst. 8068). Sie sind bis zu 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme im Plangebiet dort zu erhalten. Nach der Fertigstellung der Baumaßnahme sind an den Neubauten innerhalb des Teilgebiets WA 2 je zwei Ersatzquartiere anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Zwei weitere Ersatzquartiere werden an den bestehenden Bäumen mit Erhaltungsgebot dauerhaft angebracht.

Anbringung von alternativen Quartieren für Vögel innerhalb des Plangebiets. Es wurden vier Ersatzquartiere als Kompensation veranschlagt. Nach der Fertigstellung der Baumaßnahme sind an den Neubauten innerhalb des Teilgebiets WA 2 je zwei Ersatzquartiere anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Zwei weitere Ersatzquartiere werden an den bestehenden Bäumen mit Erhaltungsgebot dauerhaft angebracht.

Eingrünung und Artenschutz

Totholztorsi aus dem Plangebiet auf externe Fläche - Flst. 9212 und Flst. 221/2 CEF 2

Zum Ausgleich der Beseitigung der Fledermaus-, Grünspecht- und Buntspecht-Habitate sind in räumlich-funktionalem Umfeld die Torsi der beseitigten Höhlenbäume bodenschlüssig aufzustellen (2 Stück auf Flurstück 221/2 als Bestandteil der Umwandlung des Streuobstbestands, sowie 2 Stück auf Flst. 9212, Gemarkung Steißlingen, Lage „Obere Weg“). Hierfür sollen die vier artenschutzfachlich wertvollsten Bestandsbäume genutzt werden: d.h. die Obstbäume, welche bereits Spechthöhlen, natürliche Höhlenbildung oder einen hohen Totholzanteil aufweisen. Die Stämme können dabei einschließlich eines Wurzelreststückes in den Boden der neuen Streuobstfläche eingegraben oder mit geeigneten Hilfsmitteln wie Dreiböcken gestützt werden. Es ist darauf zu achten, dass die Torsi der Höhlenbäume in derselben

Ausrichtung (Himmelsrichtung) wie sie im Geltungsbereich standen, auch auf der neuen Streuobstwiese stehen und noch einige Äste der Bestandsbäume erhalten bleiben.

Hecke bzw. Gebüschpflanzung auf extern. Fläche- Flst. 1533 CEF 3

Zum Ausgleich des Habitatverlustes der freibrütenden Vogelarten sind auf dem Flurstück 1533 (Gemarkung Steißlingen, Lage Ziegelweg) Hecken- und Gebüschstrukturen aus gebietsheimischen Straucharten von mindestens 150 m² zu pflanzen. Dabei sind min. 5 verschiedene Arten aus der beiliegenden Pflanzliste zu verwenden. Min. 30 % der Sträucher müssen Dornsträucher sein (Weißdorn, Schlehe, Kreuzdorn, Rose). Es ist ein Pflanzabstand von ca. 1,5 m zu wählen.

16. Ausgleichsmaßnahme von Streuobstwiesen im Zuge der Umwandlung (§ 33a NatSchG)

Streuobstausgleich

Mit der Umwandlung einer Streuobstwiese innerhalb des Plangebiets gehen vorhandene Strukturen verloren, welche auf der Kompensationsfläche Flurstück 221/2 der Gemarkung Steißlingen durch eine Neuentwicklung einer Fläche von mindestens 1.500 m² ausgeglichen wird.

Einbringen von Totholz (Totholztorsi)

Ergänzend zu den Streuobst-Neupflanzungen auf den Kompensationsfläche Flst. Nr. 221/2 der Gemarkung Steißlingen wird durch das dortige Aufstellen von Totholzstümpfe ein weiteres Ausgleichsangebot für Vögel, Fledermäuse, Totholzkäfer sowie weitere Insektenarten geschaffen, vgl. **CEF 2**

2.4. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

2.5. INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

3. HINWEISE

3.1. ALTLASTEN

Im räumlichen Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Gerüche, Verfärbungen) ist das Landratsamt Konstanz umgehend darüber zu informieren.

3.2. BAUGRUND UND GEOTECHNIK

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Ablagerungen der Kißlegg-Subformation sowie im südlichen Randbereich der Hasenweiler-Schotter.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die Kißlegg-Subformation neigt zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

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

3.3. WASSERSCHUTZ und LÖSCHWASSER

Auf die Lage des Plangebietes in Schutzzone IIIB der hydrogeologisch abgegrenzten Wasserschutzgebiete „WSG TB VIEHWEIDE, Böhringen“ (LUBW Nr.: 335047) und "WSG TB SAURIED, Radolfzell" (LUBW Nr.: 335046) wird hingewiesen [(hydrogeologische Abschlussgutachten des LGRB vom 02.09.2004, Az. 1358.05//91-4763 (WSG TB Viehweide) und vom 24.01.1994, Az. 0419.02/90-4763 (WSG TB Sauried)].

Sollte in der Bauphase Grundwasser angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Konstanz zu benachrichtigen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig. **V3**

Für das Plangebiet wird eine Löschwasserversorgung mit über 48 m³/h auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblatt W 405 eingerichtet. Bei Sonderbauten kann abhängig von der Bauausführung eine höhere Löschwassermenge notwendig sein. Diese sind im Zuge des Bauantragsverfahrens mit dem Wasserversorger abzustimmen.

3.4. DENKMALPFLEGE/ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Der Beginn aller Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel.: 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel.: 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Gemäß § 20 Denkmal-schutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. **V4**

3.5. WÄRMEPUMPEN, LÜFTUNGSGERÄTE UND KLIMAGERÄTE

Durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Klimaanlage o.ä. kann es bei ungünstiger Aufstellung durch Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Es wird deshalb empfohlen, solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen.

Auf jeden Fall sollte der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) an der benachbarten Baugrenze oder dem Wohngebäude nicht überschritten werden.

Abhängig vom Gerät und dessen Schalleistung ist die Einhaltung entsprechende Abstände zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung eine einfache und effektive Schutzmaßnahme. Daher werden die in der Abstandstabelle des Leitfadens des Bayerischen Landesamts für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“ (Tab. 8, S. 42) genannten Abstände für die jeweils relevante Gebietsart, in diesem Gebiet ein WA (allgemeines Wohngebiet), empfohlen.

Tab. 8: Erforderliche Abstände in Abhängigkeit der Baugebietsnutzung (Prognose), Ansätze für die Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 E: Punktquelle vor Wand, überwiegend poröser Boden, freie Schallausbreitung, Höhe EO: 1,5 m, Höhe IO: 2 m, $C_{met} = 0$; berechnet mit einem EDV-Programm, in ungünstigen Fällen (Reflexionen) kann sich der Abstand verdoppeln; WR: reine Wohngebiete, WA: allgemeine Wohngebiete, MI: Mischgebiete, GE: Gewerbegebiete, IRW: Immissionsrichtwert

Schalleistungspegel der Wärmepumpe	Zuschlag für Ton- und Informations-haltigkeit (z. B.)	Nutzungszeit	Erforderlicher Abstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem			
			WR	WA	MI	GE
			Nacht- IRW jeweils um 6 dB(A) reduziert			
45 dB(A)	6 dB	Nachts	6,7 m	3,4 m	1,6 m	< 1 m
50 dB(A)	6 dB	Nachts	12,4 m	6,7 m	3,4 m	1,6 m
55 dB(A)	6 dB	Nachts	22,2 m	12,4 m	6,7 m	3,4 m
60 dB(A)	6 dB	Nachts	31,8 m	22,2 m	12,4 m	6,7 m
65 dB(A)	6 dB	Nachts	48,8 m	31,8 m	22,2 m	12,4 m
70 dB(A)	6 dB	Nachts	79,2 m	48,8 m	31,8 m	22,2 m
75 dB(A)	6 dB	Nachts	133,0 m	79,2 m	48,8 m	31,8 m

Quelle: Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden (Auszug Teil III), abrufbar unter <https://www.lfu.bayern.de> .

3.6. SOLARE ANLAGEN/ PV-ANLAGEN

Der Einsatz von thermischer und Solarenergie und Photovoltaik ist im gesamten Baugebiet zulässig und ist im Rahmen des Klimaschutzgesetzes verpflichtend. Durch eine optimierte Stellung der Gebäude zur Sonne, Wahl einer geeigneten Firstrichtung und Dachneigung sowie Dachform, ist die Solarenergienutzung zu begünstigen.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der letztgültigen Fassung in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der letztgültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Steißlingen am 12.06.2023 die Örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Korisgaß, 1. Änderung“ als Satzung beschlossen.

4.1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich ist die Planzeichnung vom 12.06.2023 maßgeblich.

4.2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

a. Dachform/Dachneigung

Hauptgebäude

Es sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 - 45° zulässig

Nebengebäude

Bei den Nebengebäuden sind zusätzlich auch Flachdächer und geringere Dachneigungen zulässig.

Alle Dächer mit einer Dachneigung bis 15° sind zwingend extensiv zu begrünen (Substratstärke min. 10 cm).

b. Dacheindeckung

- Glänzende Dachziegel sind nicht zulässig

c. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen und / oder solarthermische Anlagen) zulässig.

2. Gestaltung der privaten Grundstücksflächen und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- Entlang der Erschließungsstraße dürfen im Abstand von 0,50 m keine Einfriedungen errichtet werden.

- zur Vermeidung von Unfallgefahren sind an Grundstücksausfahrten sowie an Kreuzungen bzw. Einmündungen die notwendigen Sichtfelder ab einer Höhe von 60 cm dauerhaft freizuhalten. Darüber hinaus darf zur Straße hin die Einfriedung das max. Maß von 1 m nicht übersteigen.

- Einfriedungen sind als transparente, hinterpflanzte Drahtgeflechtzäune (kleintierdurchlässig) zulässig.
Mauern (auch Gabionenwände) sind als Einfriedung unzulässig.

- Veränderungen des Geländeverlaufs beziehen sich auf die vorgegebene EFH-Höhe und sind auf ein Minimum zu begrenzen. Entlang der Grundstücksgrenzen müssen sich die Höhen den Nachbargrundstücken anpassen. Ist ein Übergang durch Böschungen nicht möglich, sind kleinere Stützmauern (bis max. 0,50 m) zulässig, bei gegenseitigem Einvernehmen dürfen sie ausnahmsweise höher sein.

Darüber hinaus richten sich die Höhen der Einfriedungen nach den Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG BW) und der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO).

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

Abweichend von § 37 Abs.1 LBO sind für jede Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Dabei kann ein Stauraum (5,0 m) vor der Garage angerechnet werden. Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze ist die Bruchzahl aufzurunden.

4.3. **AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN**

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO in Verbindung mit § 56 LBO.

4.4. **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

4.5. **INKRAFTRETEN**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

5. BEGRÜNDUNG

5.1. LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der besiedelten Fläche von Steißlingen, in welchem überwiegend Wohnbebauung vorhanden ist. Der Geltungsbereich ist rund 6.400 m² groß und umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 8077/2, 8076, 8070, 8069 (Teil), 8071 (Teil), 8070/2 (Teil), 8068/3, 8068/1 (Teil) und 8132/1. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

5.2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Korisgaß, 1. Änderung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde geschaffen werden. Basierend auf den grundsätzlichen Entwicklungszielen der Gemeinde, zu welchen die Schaffung von Wohnraum gehört, ist es auch städtebauliches Ziel, die hierfür geeigneten Flächen zu entwickeln.

Der vorliegende Geltungsbereich „Korisgaß, 1. Änderung“ ist Bestandteil des Baulückenkatasters und hat sich insbesondere im Zuge der Erstellung des Innenentwicklungskonzepts 2015/2016 für eine solche Entwicklung als grundsätzlich geeignet qualifiziert. Über den allgemeinen Wohnraumbedarf hinaus sollen im Baugebiet verstärkt Entwicklungsmöglichkeiten für verschiedene Wohngebäude u.a. Wohnraum für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf vorgegeben werden.

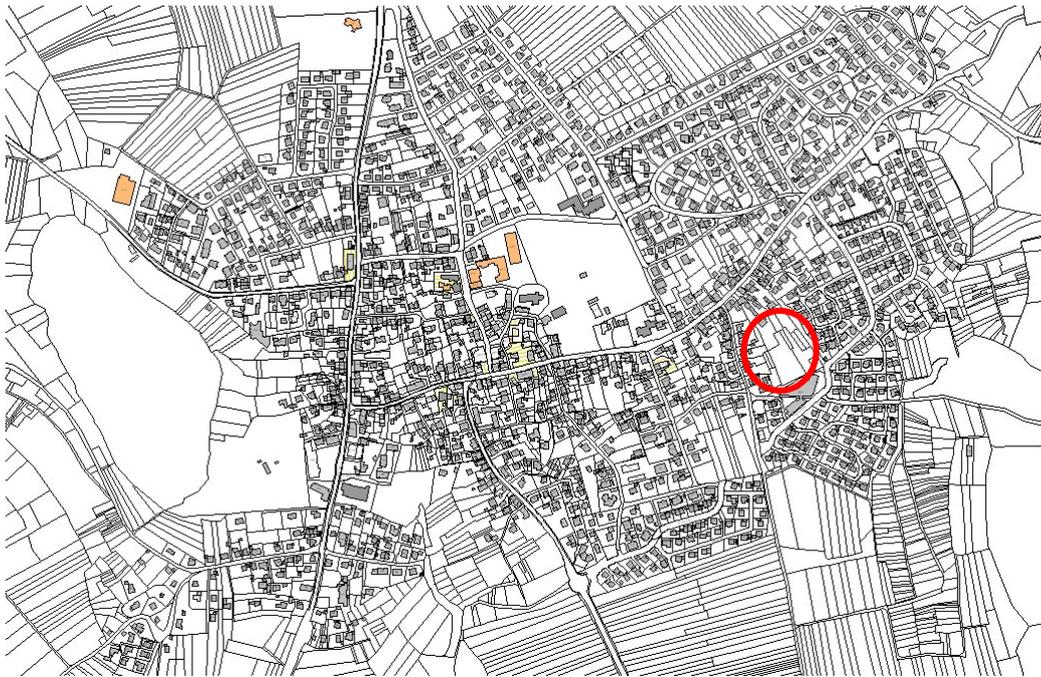
In den letzten 20 Jahren wurden Baugebiete östlich und südlich des Plangebiets erschlossen und vollständig bebaut, sodass es sich bei diesem Änderungsverfahren um eine Innenbereichsentwicklung einer größeren Baulücke handelt. Derzeit sind die Flächen im Plangebiet als private Grünfläche festgesetzt und sind somit nicht bebaubar.

Die Gebietsentwicklung in der „Korisgaß, 1. Änderung“ ist notwendig um dem Wohnraumbedarf der Gemeinde nachkommen zu können. Das Gebiet soll einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsdrucks sowie zur Schaffung sozial stabiler Wohnstrukturen leisten. Bei einer geplanten kommunalen Projektvergabe von zwei Mehrfamilienhäusern im Plangebiet ist die Bereitstellung von Wohnraum unterhalb des durchschnittlichen Mietlevels verbindliches Vergabekriterium. Diese Zielausrichtung der Neubebauungen im Plangebiet ist durch den Gemeinderat Steißlingen beschlossen worden.

Bei der Entwicklung des Baugebiets „Korisgaß, 1. Änderung“ sind die zentralen Flächen zwar ohne Baumbestand und somit für eine Bebauung gut geeignet. Durch den Beibehalt von Bäumen in den Randbereichen des Plangebiets werden diese Grünflächen ins Baugebiet integriert und dauerhaft erhalten.

Nach Abzug dieser zu sichernden Grünflächen im Plangebiet verbleibt eine Fläche von ca. 0,59 ha. Diese allein kann den derzeitigen Wohnflächenbedarf

lt. der Hochrechnung des stat. Landesamts und auch den Gegebenheiten und Einwohnerentwicklungen vor Ort nicht sicherstellen. Konkret sollte der aktuelle Einwohnerstand von 5076 Einwohnern (zum 01.01.2023) laut Vorausberechnung des stat. Landesamts BW erst ungefähr im Jahr 2033 eintreten, sodass das Baugebiet „Seebühl II“ parallel entwickelt wird. Insgesamt werden so im Jahr 2023 Bauflächen mit ca. 25.000 m² (2,5 ha) entwickelt, welche den mittelfristigen Bedarf der kommenden Jahre decken soll.



5.3. EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE UND BESTEHENDE PLANUNG

5.3.1. Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Steißlingen dem Mittelbereich Singen zu und in die Randzone des Verdichtungsraumes Bodensee ein.

Sie liegt an der Landesentwicklungsachse Singen – Stockach – (Überlingen), Region Hochrhein-Bodensee.

5.3.2. Regionalplan Regionalverband Hochrhein- Bodensee

Im Regionalplan sind Ziele für die Entwicklungsachse Singen – Stockach definiert:

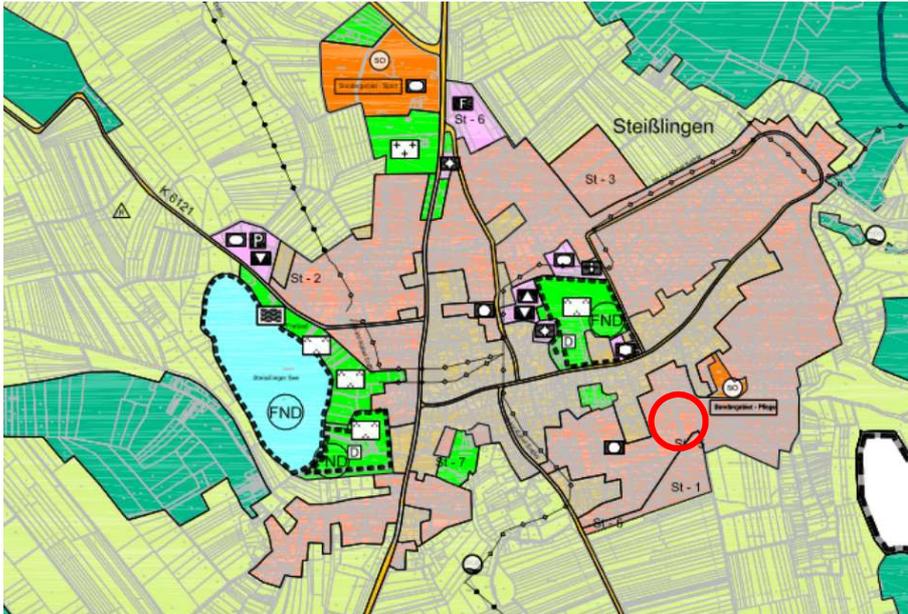
- Zur Ordnung und Entwicklung der Siedlungsstruktur und als Grundgerüst eines regionalen Siedlungskonzeptes ist die Siedlungstätigkeitschwerpunktmäßig in den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen zu konzentrieren.

- Im Einklang mit der regionalen Freiraumstruktur sind die Siedlungsbereiche entsprechend ihrer Funktionszuweisung so zu entwickeln, dass sie auch Entlastungsfunktionen für den Bodensee-Uferbereich übernehmen können.

Die Gemeinde Steißlingen ist von einem regionalen Grünzug umrahmt, welcher jedoch nicht bis ins Plangebiet reicht.

5.3.3. Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen weist die Planfläche als Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach aus dem Flächennutzungsplan heraus.



5.3.4. Bestehende Bebauungspläne

Diese 1. Änderung bezieht sich auf einen Teilbereich des Bebauungsplans „Korisgaß“ (rechtskräftig seit 24.05.2007), in welchem die nun zu ändernden Flächen als private Grünfläche festgesetzt sind. Östlich des Gebiets und der östlich liegenden Bohlstraße befindet sich zwar nicht unmittelbar, aber in direkter Nähe das Allgemeine Wohngebiet „Ziegelweg-Süd“ (rechtskräftig seit 29.07.2002).

Südlich befindet sich das Allgemeine Wohngebiet „Steinrenne“ (rechtskräftig seit 23.08.2007). In diesem sind eine Grundflächenzahl von 0,35 sowie zwei Vollgeschoss bei einer Firsthöhe von max. 8,60 bzw. 10,85 m festgesetzt. Der Bebauungsplan „Korisgaß, 1. Änderung“ überlappt einen Teilbereich dieses Baugebiets „Steinrenne“ südlich der Remigiusstraße. Mit Inkrafttreten der „Korisgaß, 1. Änderung“ treten in diesem neuen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Steinrenne“ zeitgleich außer Kraft.

5.4. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB sind erfüllt:

- Die Grundfläche nach § 13a Absatz 1 Satz 2 beträgt weniger als 20 000 m²
- eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bestehen nicht

5.5. BESTANDSSITUATION IM GELTUNGSBEREICH

5.5.1. Umgebung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich mit insgesamt ca. 6.400 m² Fläche liegt eingebettet zwischen der Remigiusstraße, Homburger Straße, Korisstraße und Bohlstraße. Direkt angrenzend ist lediglich die südlich gelegene Remigiusstraße, über welche die Grünflächen erschlossen sind. Weitere vorhandene Grünflächen insbesondere östlich und den zwei westlichen Ecken des Plangebiets umrahmen den Geltungsbereich bleiben bestehen. Die umliegenden Gebäude sind überwiegend in zweigeschossiger Bauweise errichtet, teilweise mit ausgebauten Dachgeschoss. Ebenfalls angrenzend ist eine ehemalige Hofstelle nordöstlich des Plangebiets.



Abbildung der bebauten Straßenzüge Korisstraße und Homburger Straße der direkt ans Plangebiet angrenzenden Grundstücke

5.5.2. Nutzung des Geltungsbereiches

Im Geltungsbereich befinden sich Grünflächen und Baumbestände, welche im Sinne einer Grünlandbewirtschaftung gepflegt werden.

5.5.3. Erschließung Bestand

Die Grünflächen sind von der Remigiusstraße befahrbar. Es besteht ein geringes natürliches Gefälle von der Homburger Straße zur Remigiusstraße.

5.6. PLANUNG

5.6.1. Art der baulichen Nutzung

Diese Siedlungsflächen der Gemeinde gehören nicht zum ursprünglichen historischen Siedlungsbereich der Gemeinde Steißlingen.

Ziel ist es, den Charakter der primären Wohnnutzung in der Umgebung aufzunehmen und zu stärken. Das Baugebiet wird demnach als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit eingeschränkten weiteren Nutzungen ausgewiesen. Die Hauptnutzung der jeweiligen Gebäude muss mit ca. 75 % ausschließlich dem Wohnzweck dienen.

5.6.2. Bebauung der Grundstücke

Bei einer Neubebauung des Gebiets mit Wohngebäuden wird eine flächensparendere Bauweise angestrebt. Die umliegenden Gebäude haben teilweise großzügige Außenbereiche, deren Erweiterungspotentiale bestehen bleiben. Mit der Erschließung bzw. Bebauung der einzelnen Baugrundstücke soll nach Rechtskraft des Verfahrens zeitnah begonnen werden.

5.6.3. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Durchmischung für verschiedene Gebäude und Wohnformen vor, weswegen zwei Teilbereiche vorgesehen sind. Das gesamte Plangebiet bietet Platz für ca. 5 Einzelbauplätze für Ein-, Zweifamilienwohnhäusern oder Doppelhäuser. Dort wo kleinere Baugrundstücke nicht erschlossen werden können, sind im zentralen Bereich zwei Mehrfamilienwohnhäuser vorgesehen.

Durch die zwingende Vorgabe von Sattel- oder Walmdächern soll keine stark abweichende Gebäude- und Dachform im Vergleich zu den bestehenden Wohnhäusern der Umgebung entstehen.

5.6.4. Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über eine Stichstraße von der Remigiusstraße aus kommend, welche in einen Wendehammer mündet. Es wird zudem ein zweites Gehweg entlang der Remigiusstraße ergänzt. Dieser wird zwar auf der Nordseite der Remigiusstraße außerhalb des Plangebiets nicht direkt weitergeführt, doch so soll diese Option für einen späteren Zeitpunkt offen gehalten werden.

Die vollständige infrastrukturelle Versorgung des Gebiets wird ebenfalls über diese neue Stichstraße an die Remigiusstraße angebunden.

5.6.5. Umwelt und Natur

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist damit formal nicht erforderlich.

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde durchgeführt und dabei eine artenschutzrechtliche Relevanz für Vögel und Fledermäuse nicht ausgeschlossen.

Durch Festlegung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie einer vorgezogener funktionssichernden Maßnahme können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Für den Schutz der Fledermäuse und Vögel sind zudem Ersatzquartiere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen herzustellen.

Weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind festgelegt.

Des Weiteren ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich des Streuobstbestands sowie eine Befreiung von § 33a NatSchG BW zu beantragen. Der Umwandlungsantrag ist bereits bei der Naturschutzbehörde eingereicht. Der Verlust bestehender Streuobstbestände kann hier durch eine Neuanpflanzung ausgeglichen werden.

Für eine detaillierte Darstellung der Umweltbelange sowie der Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Umweltreport verwiesen.

5.6.6. Alternative Standorte

Für die Umwandlung einer Streuobstfläche ist zu untersuchen, ob besser geeignete, verfügbare Entwicklungsflächen vorhanden sind, bei welchen die Eingriffe in Natur und Umwelt geringer sind.

Derzeit stehen in der Gemeinde Steißlingen keine sonstigen freien, durch Flächennutzungsplan gesicherten, ausweisbaren Wohnflächen zur Verfügung, welche überplant werden können.

Auch ohne Vorliegen von ausgewiesenen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan sind kleinere Abrundungen der Bebauung durch vereinfachte Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB möglich und angedacht, diese könnten Alternativstandorte ohne Streuobstbestände darstellen. Insgesamt ist der Bebauungsrand von Steißlingen jedoch speziell im südwestlichen und nordöstlichen Bereich mit Streuobstgürteln versehen. Weitere „natürliche Barrieren“ stellen im Westen der Steißlinger See, sowie im Osten die Waldflächen Kirnberg sowie Koriswinkel (Gemarkung Radolfzell) dar. Alternative Standorte sind daher nicht vorhanden.

Kommunales und bundesweites Ziel ist es, die Nutzbarmachung geeigneter Innenbereichsflächen zu priorisieren, bevor Flächen im Außenbereich überplant werden. Das Plangebiet „Korisgaß, 1. Änderung“ ist mit einer Bruttofläche von ca. 6.400 m² für ein Baugebiet relativ kleinflächig und bietet sich für eine Wohnraumentwicklung in innerörtlichen Bereich an. Aufgrund allseitig bestehender Bebauungen lässt sich die Entwicklung als innerörtliche Baulückenschließung bezeichnen.

Es handelt sich somit um eine Nutzbarmachung von Entwicklungspotentialen, durch welche ein vollständiger Neueingriff und ein Vorstoß in die freien Außenbereichsflächen ohne bauliche Vorbelastungen vermieden werden.

Bereits seit 2015 ist die Gemeinde vertragliche Verpflichtungen mit den Grundstückseigentümern eingegangen und hat eine Überplanung konkret anvisiert.

Aus diesem Grund kamen die gesetzlichen Änderungen zum Erhaltungsschutz der Streuobstbäume ab 31.07.2020 während der konkreten

Planungsphase zu tragen, sodass diese Vorgaben neu zu bewerten und zu berücksichtigen sind.

Die durch das Landwirtschaftsamt festgestellte, zusammenhängende Streuobstfläche liegt mit ca. 4.700 m² (davon ca. 3.855 m² außerhalb des Baugebiets) überhalb eines zu erhaltenden Flächenbestands ab 1.500 m², sodass hier durch den fachlichen Ausgleich von 14 Streuobstbäumen die bereits weit fortgeschrittenen Gebietsplanungen abgeschlossen werden sollen. Durch Ausgleichspflanzungen ist sichergestellt, dass eine neue Streuobstfläche die Mindestgröße von 1.500 m² erreicht. Die artenschutzrechtliche Wertigkeit sowie das kulturelle Gut der Streuobstwiesen ist erkannt und durch diese Maßnahme dauerhaft geschützt.

5.7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zusätzlich zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen werden einige wenige Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen.

Das städtebauliche Erscheinungsbild wird durch Dachformen und -neigungen maßgeblich beeinflusst. Durch die Gestaltungsvorschrift wird ein vertretbares Maß an Übereinstimmung mit dem bestehenden Orts- und Straßenbild erreicht. Der Ausschluss von glänzenden Dachziegeln beugt einem wesentlichen Störfaktor im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Die Regelungen zur Gestaltung der Einfriedungen sichern, dass die Übersichtlichkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird, zudem sollen nachbarschaftsrechtliche Fragestellungen vorgebeugt werden. Zudem wird durch den Ausschluss von toten Einfriedungen und der Herstellung kleintierdurchlässiger Zäune die Umweltbelange so wenig wie möglich beeinträchtigt.

Weiter wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, weitergehende Angaben für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze zu erlassen. Gem. § 74 Abs. 2 S.1 Nr. 1 LBO wird eine erhöhte Stellplatzverpflichtung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheiten festgesetzt. Grund ist der hohe Motorisierungsgrad im ländlichen Raum, wodurch die bauordnungsrechtlich vorgegebene Mindestzahl von 1 Stellplatz je Wohneinheit in den meisten Fällen in der praktischen Umsetzung nicht ausreichend ist. Die private Erschließungsstraße ist nicht geeignet ruhenden Verkehr aufzunehmen, sodass der Parkdruck durch Erhöhung des Stellplatzschlüssels reduziert ist.

6. ANLAGEN

- Umweltreport mit Artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung und Pflanzliste vom 31.10.2022
- Geotechnische Untersuchung, Fa. GEO TEAM aus Rottweil vom 31.08.2021

Ausgefertigt: Steißlingen, 13.06.2023

Bekanntmachung/ Inkrafttreten: 15.06.2023

gez.
Benjamin Mors
Bürgermeister