



GEMEINDE  
**SEITINGEN-OBERFLACHT**

Ortsteil Oberflacht

Gemeindeverwaltung  
Obere Hauptstraße 8  
78606 Seitingen-Oberflacht

---

**BEBAUUNGSPLAN  
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

für den Bereich

**HASENÄCKER**

**A - Planungsrechtliche Festsetzungen**

**B - Örtliche Bauvorschriften**

**C - Hinweise, Empfehlungen**

Anlagen:

**Begründung** gemäß § 2a BauGB mit Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Prüfung, Dipl. Biol. Mathias Kramer, Tübingen

Entwurf    Stand: 25.07.2019

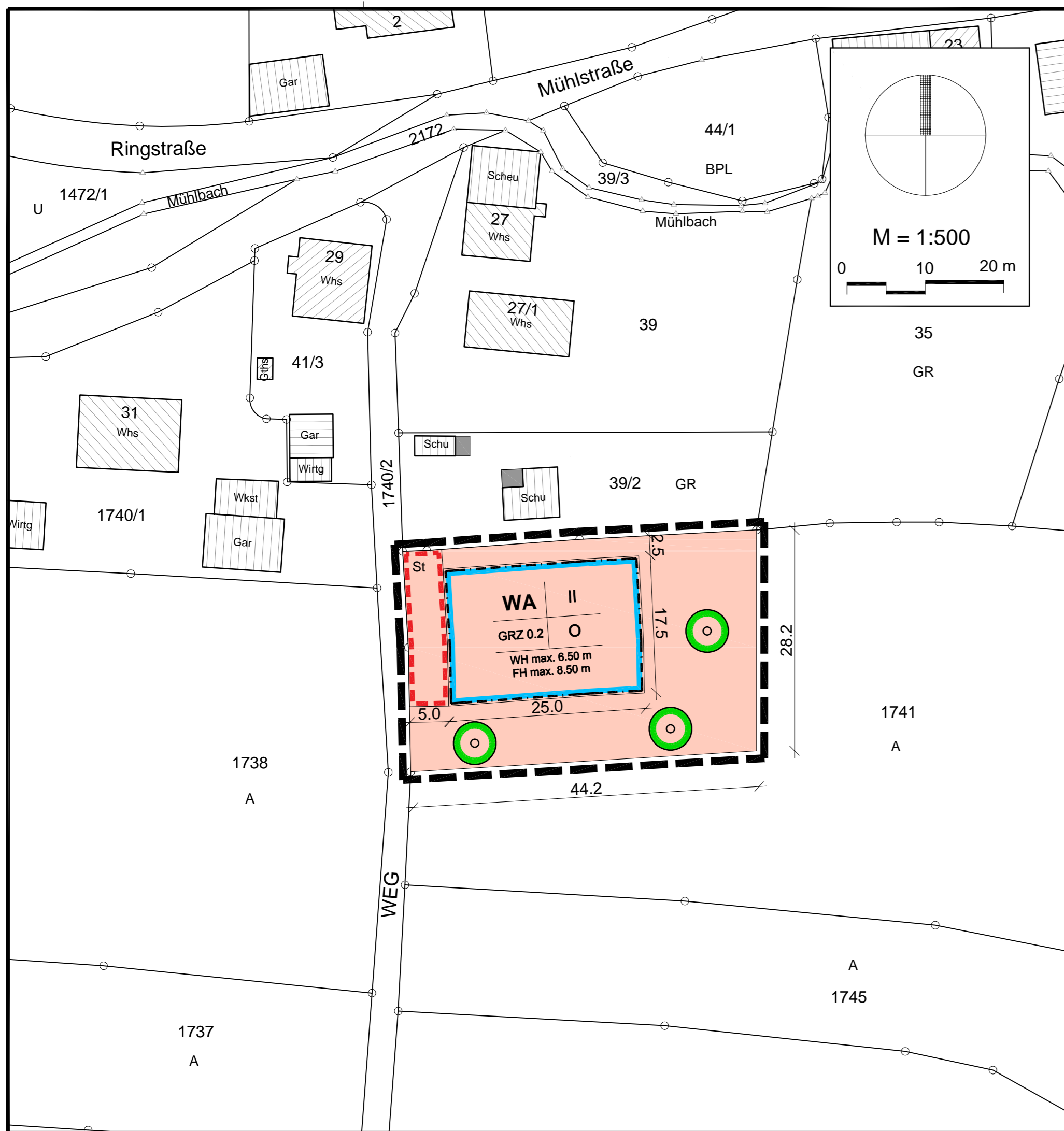
---

**kommunal PLAN**

stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen  
Tel.: 07461 / 73050  
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1918



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

— Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet - WA

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

GRZ 0,2 Grundflächenzahl (Höchstmaß)

|| Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (Bezugshöhe s. Textfestsetzungen):

WH<sub>max</sub> max. zulässige Wandhöhe

FH<sub>max</sub> max. zulässige Firsthöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

○ Offene Bauweise

— Baugrenzen

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**St** Flächen für Stellplätze

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

○ Pflanzgebot: Anpflanzen von 3 Obstbäumen (Standorte sind frei wählbar)

Nachrichtliche Darstellungen

Maßangaben in Meter

Bestehende Gebäude

Bestehende Grundstücksgrenzen

Erläuterung der Nutzungsschablone :

Art der baul.Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
----------------------	-----------------------------

Grundflächenzahl	offene Bauweise
------------------	-----------------

max. zulässige Wandhöhe-WH  
max. zulässige Firsthöhe-FH

### VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensschritte

Datum

- GR - Aufstellungsbeschluss sowie Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB), Bekanntmachung der Informationsmöglichkeit der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB), Bekanntmachung der Offenlage
- Informationsmöglichkeit der Öffentlichkeit
- Offenlage und Behördenbeteiligung
- GR - Schlussabwägung und Satzungsbeschluss
- Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung

Ausfertigungsvermerk

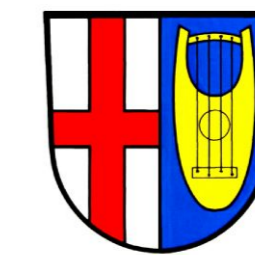
Dieser Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind unter Einhaltung der im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Landesbauordnung (LBO) vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderates zustande gekommen.

Seitingen-Oberflacht, den .....

Jürgen Buhl, Bürgermeister

Rechtskraftvermerk

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom ..... tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft.



**Gemeinde  
Seitingen-Oberflacht  
Ortsteil Oberflacht**

Bebauungsplan und örtliche  
Bauvorschriften

# "Hasenäcker"

-ENTWURF-

Maßstab 1:500 i.O.	Blattformat 84.1cm x 29.7cm	Stand 25.07.2019 Entwurf
Bearb. St / Pe	Projekt 1918	

**kommunal PLAN**  
stadtplaner + architekten

Stadt- und Umweltplanung  
78532 Tuttlingen Fuchsweg 3  
tel: 07461/73050  
e-mail: info@kommunalpla.de  
[www.kommunalplan.de](http://www.kommunalplan.de)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>3</b>
	1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	3
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>3</b>
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....	3
	2.2 Zahl der Vollgeschosse .....	4
	2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen .....	4
<b>3</b>	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....</b>	<b>4</b>
	3.1 Bauweise .....	4
	3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen .....	4
<b>4</b>	<b>Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind .....</b>	<b>5</b>
	6.1 Sichtfelder an Einmündungen .....	5
<b>7</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....</b>	<b>5</b>
	7.1 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken .....	5
	7.2 Grundstücks-Entwässerung .....	5
	7.3 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge .....	5
	7.4 Außenbeleuchtung .....	6
	7.5 Metalleindeckungen von Dächern .....	6
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....</b>	<b>7</b>
	1.1 Dachformen Dachneigung.....	7
	1.2 Dacheindeckung.....	7
<b>2</b>	<b>Gestaltung der unbebauten Flächen.....</b>	<b>7</b>
	2.1 Gestaltung von Nebenanlagen.....	7
<b>3</b>	<b>Notwendige Stellplätze / Stellplatznachweis.....</b>	<b>7</b>
<b>C</b>	<b>HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>8</b>
<b>1</b>	<b>Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial.....</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen .....</b>	<b>9</b>

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

## **1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-11 BauNVO)

### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO):

- Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## **2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 19 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

**2.2 Zahl der Vollgeschosse**

(§ 20 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal „II“ (zwei) Vollgeschosse zulässig.

**2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Wand- und Firsthöhe, bezogen auf den bestehenden Geländeverlauf festgesetzt:

WH = maximal zulässige Wandhöhe = 6,50 m

FH = maximal zulässige Firsthöhe = 8,50 m.

Unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen:

Als unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist der höchste Punkt des mit dem Hauptgebäude überbauten Geländes maßgebend.

*Hinweis: Der bestehende Geländeverlauf ist in den Bauantragsunterlagen darzustellen.*

Oberer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen:

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig.

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante.

**3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

**3.1 Bauweise**

(§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO.

**3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

**4 HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

**5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS**

(§ 9 Abs.1 Nr. 4, BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der Fläche für Stellplätze (gemäß Planeintrag) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**6 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREI ZU HALTEN SIND**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

**6.1 Sichtfelder an Einmündungen**

Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. 3 m tiefe Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) ab einer Höhe von 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

**7 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

**7.1 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes und um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen, sind die Freiflächen der Grundstücke mit heimischen, standortgerechten Obstbäumen zu begrünen. Es sind mindestens 3 Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die Standorte sind auf dem Grundstück unter Beachtung nachbarrechtlicher Bestimmungen (Grenzabstände zu Nachbargrundstücken und landwirtschaftlichen Flächen) frei wählbar.

*Die Pflanzungen sind in den Bauvorlagen zeichnerisch nachzuweisen und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach dem erfolgten Eingriff durchzuführen.*

**7.2 Grundstücks-Entwässerung**

Die Entwässerung hat entsprechend wasserrechtlichen Vorgaben im Trennsystem zu erfolgen.

Anfallendes häusliches **Schmutzwasser** ist in den öffentlichen Mischwasserkanal (Mühlstraße) einzuleiten.

Unbelastetes **Niederschlagswasser** ist auf dem Grundstück zu versickern oder alternativ in den Mühlbach einzuleiten.

**7.3 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge**

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotter- oder Kiesbeläge o.ä. herzustellen.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

### **7.4 Außenbeleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

### **7.5 Metalleindeckungen von Dächern**

Dacheindeckungen aus Zink, Kupfer, Blei und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schwermetalle in den Untergrund / die Anlage zur Oberflächenentwässerung gelangen können, sind nur dann zulässig, wenn durch entsprechende Beschichtung oder anderweitige Behandlung dauerhaft gewährleistet ist, dass keine Schadstoffe ausgewaschen werden können.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

### **1 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachformen Dachneigung**

Bei Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit 15-35° Dachneigung zulässig.

#### **1.2 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betonsteine oder Metalleindeckungen in grauer bzw. anthrazit bis schwarzer Tönung oder roter bis rotbrauner Farbe, sowie Dachbegrünungen zulässig.

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen und Carports bis 10° DN sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv mit einer Vegetationsschicht von min. 10 cm zu begrünen.

### **2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **2.1 Gestaltung von Nebenanlagen**

Müllbehälter bzw. -sammelplätze sind in Gebäuden unterzubringen, einzuhausen oder zu begrünen, sodass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

### **3 NOTWENDIGE STELLPLÄTZE / STELLPLATZNACHWEIS**

(§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohneinheit mindestens herzustellen:

- für Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> – 1 Stellplatz /WE
- für Wohnungen über 60 m<sup>2</sup> – 2 Stellplätze /WE.

Die Zufahrten zu Garagen oder Carports werden nicht als notwendige Stellplätze anerkannt.



## **C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1 BODENSCHUTZ – UMGANG MIT BODENMATERIAL**

In der Planungsphase sowie bei Durchführung der Bauarbeiten sind die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, zu berücksichtigen.

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, Ausschöpfen der max. GRZ, möglichst kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).

Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW – Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen).

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind entsprechend zu schützen.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 1,5 m) ist vor Vernässung (durch Profilierung und Glättung) zu schützen. Sie darf nicht befahren werden. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist diese geeignet zu bepflanzen.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Materials) anzustreben ist. Es wird empfohlen ein Bodenverwertungs-/ Entsorgungskonzept aufzustellen.

Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (Bauschuttanteile, wie Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel, usw.) sein.

Die Entsorgung von Erdmaterial hat auf der Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen.

Die Verwendung von (anfallendem) Bauschutt (z.B. für evtl. Auffüllvorhaben im Bereich des Baugeländes, zum Verfüllen von Baugruben, zum Anlegen von Wegen) wird ausdrücklich untersagt.

Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren oder verwendet, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und die Herkunft muss bekannt sein. Für die evtl.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes einzuholen.

Verweis auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das „Erdaushub-Merkblatt“ des Landratsamtes, das auf der Homepage des Landratsamtes unter Volltextsuche „Erdaushub“ einzusehen ist.

**2 BEGRÜNUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

Nach § 9 Abs. 1 Landesbauordnung BW sind unbebaute Flächen auf Baugrundstücken als Grünflächen anzulegen. Das Anlegen reiner Steinflächen oder Schottergärten ist daher unzulässig

---

Aufgestellt:

Tuttlingen, 25.07.2019

kommunalPLAN GmbH



GEMEINDE  
**SEITINGEN-OBERFLACHT**

Ortsteil Oberflacht

Gemeindeverwaltung  
Obere Hauptstraße 8  
78606 Seitingen-Oberflacht

---

**BEBAUUNGSPLAN  
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

für den Bereich

**HASENÄCKER**

**Begründung** gemäß § 2a BauGB

Anlagen:

- *Artenschutzrechtliche Prüfung, Dipl. Biol. Mathias Kramer, Tübingen*

Entwurf    Stand: 25.07.2019

---

**kommunalPLAN**  
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen  
Tel.: 07461 / 73050  
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1918

## BEGRÜNDUNG

---

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS.....</b>	<b>4</b>
2.1	Plangebiet – Lage und städtebauliche Einbindung.....	4
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>5</b>
3.1	Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB.....	5
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
<b>4</b>	<b>BEBAUUNGS- UND ERSCHLIEßUNGSKONZEPT.....</b>	<b>7</b>
4.1	Städtebauliches Konzept / Erschließung.....	7
<b>5</b>	<b>ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>8</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	9
5.4	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen.....	9
5.5	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze.....	9
5.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.. .....	10
5.7	Grundstücks-Entwässerung.....	10
5.8	Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge.....	10
5.9	Außenbeleuchtung.....	10
5.10	Metalleindeckungen von Dächern.....	10
<b>6</b>	<b>ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>10</b>
6.1	Dachgestaltung.....	10
6.2	Nebenanlagen.....	11
6.3	Stellplatznachweis.....	11
<b>7</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....</b>	<b>11</b>
7.1	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	12
<b>8</b>	<b>BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....</b>	<b>13</b>
8.1	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	13
8.2	Verfahrensdaten (geplant).....	13

#### **Anlagen:**

- Artenschutzrechtliche Prüfung, Dipl. Biol. Mathias Kramer, Tübingen vom Juli 2019.

## BEGRÜNDUNG

---

### **1 ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS**

In der Gemeinde Seitingen-Oberflacht stehen derzeit keine kommunalen Wohnbauflächen mehr zur Verfügung.

In Anbetracht der anhaltend sehr großen Nachfrage nach Baugrundstücken und um insbesondere jungen, einheimischen Familien eine Baumöglichkeit vor Ort bieten zu können, besteht dringender Handlungsbedarf, kurz- und mittelfristig Wohnbauflächen bereit zu stellen.

Das bereits seit Jahren rechtskräftige Bebauungsplangebiet „Schießmauer“ im Ortsteil Seitingen wurde bisher erst teilweise erschlossen und bietet grundsätzlich noch größere Entwicklungsmöglichkeiten. Eine zeitnahe Erschließung und Baureifmachung des Gebietes ist jedoch aufgrund noch offener Grunderwerbsverhandlungen sowie einer erforderlichen Änderung des Bebauungsplans nicht möglich.

Die Gemeinde ist seit jeher bestrebt, ihre beiden Ortsteile gleichermaßen baulich weiter zu entwickeln. Einer einseitigen Wohnbauentwicklung, konzentriert auf den Ortsteil Seitingen und das Wohngebiet „Schießmauer“ soll entgegengesteuert werden. Daher soll auch im Ortsteil Oberflacht eine maßvolle Entwicklung ermöglicht und planungsrechtlich vorbereitet werden. Hierzu hat der Gemeinderat bereits die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens „Lehrhalde“ am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Oberflacht gefasst. Auch in diesem Gebiet wird bis zu dessen Bebaubarkeit noch von einer längeren Vorlaufzeit für Planungs- und Erschließungsmaßnahmen ausgegangen.

Abgesehen von den beiden Entwicklungsflächen „Schießmauer“ und „Lehrhalde“ sollen daher im Gemeindegebiet auch Möglichkeiten geprüft und ggfs. genutzt werden, um kurzfristig neue Wohnbauflächen, etwa durch Abrundungen oder bauliche Ergänzungen zu schaffen.

Im Südwesten des Ortsteils Oberflacht besteht von Seiten eines Eigentümers der Wunsch nach einer rückwärtigen Bebauung südlich der traditionellen Randbebauung der Mühlstraße. Die Fläche schließt unmittelbar an den Bebauungszusammenhang an. Sowohl die verkehrliche als auch die technische Erschließung sind über den angrenzend bestehenden kommunalen Weg gewährleistet. Einer Ausweisung der Fläche als Bauland stehen keine naturschutzrechtlichen Konflikte entgegen.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat von Seitingen-Oberflacht eine Ausweisung der Fläche als Wohnbaugrundstück befürwortet.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll nach Vorabstimmungen mit dem Landratsamt durch die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen.

BEGRÜNDUNG

**2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS**

**2.1 Plangebiet – Lage und städtebauliche Einbindung**

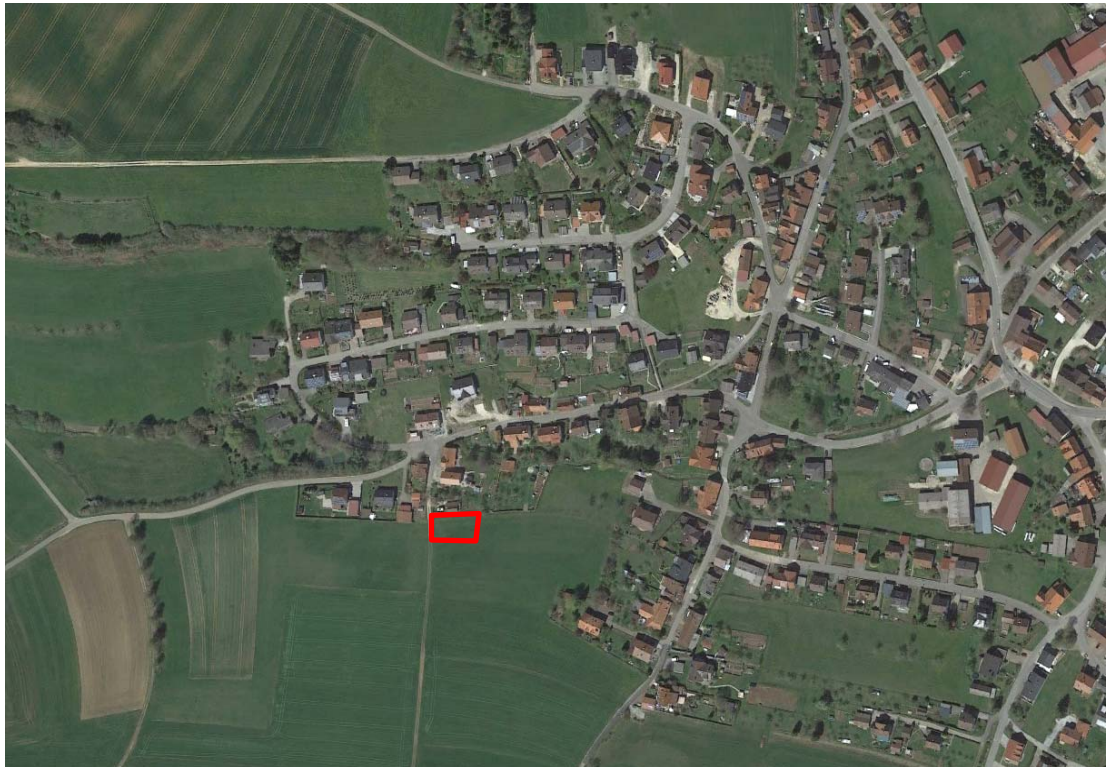


Abb.: Lage des Plangebiets im Südwesten des Ortsteils Oberflacht, südlich der Mühlenstraße (Kartengrundlage: LUBW).

Die am südwestlichen Siedlungsrand von Oberflacht geplante Wohnbaufläche schließt südlich an die Randbebauung der Mühlenstraße an. Westlich, östlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Grünland- und Ackerflächen an. Unmittelbar westlich wird die geplante Baufläche durch ein kommunales Wegegrundstück erschlossen. Topographisch ist das rd. 1.250 m<sup>2</sup> große Plangebiet durch eine leichte Nordhanglage geprägt.

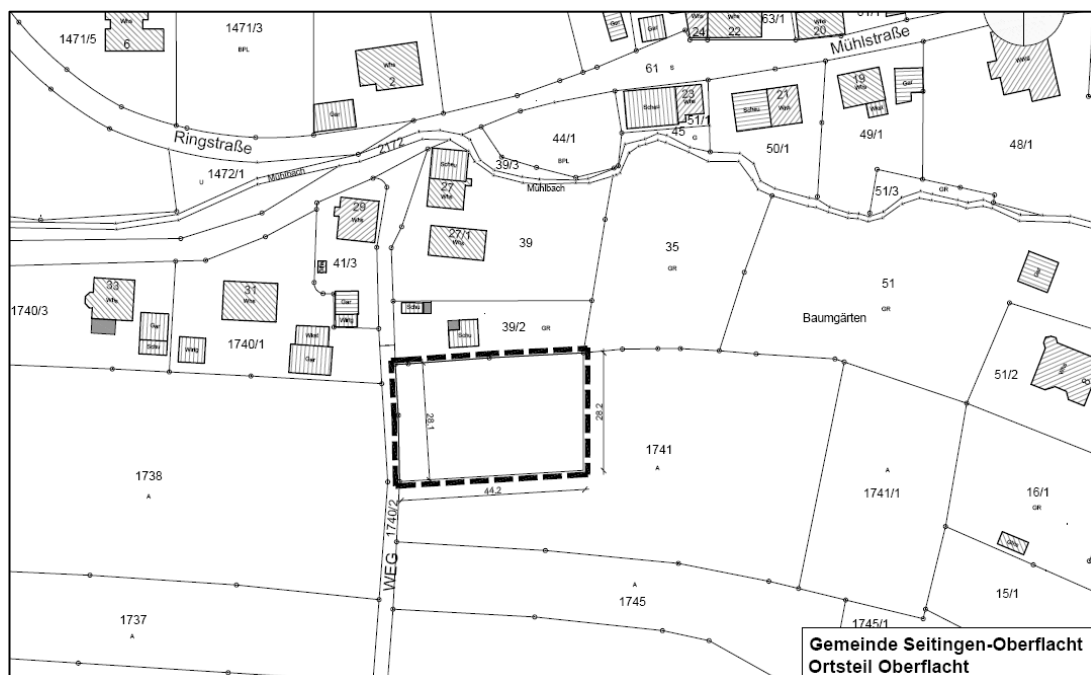


Abb.: räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (Katastrerausschnitt)

## BEGRÜNDUNG

---

Die nördlich an die Planfläche anschließende Ortslage ist durch überwiegende Wohnnutzung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt. Entlang der Mühlstraße, die in ihrem westlichen Verlauf in die Ortsverbindungsstraße zur Gemeinde Talheim übergeht, findet sich noch die traditionelle Bebauung ehemaliger Bauernhäuser, während das nähere Umfeld im Norden und Nordwesten durch meist 1,5-geschossige Wohngebäude neueren Baujahrs bestimmt wird.

### **3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **3.1 Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach Maßgabe des **§ 13b i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.**

Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an den Bebauungszusammenhang des Ortsteils Oberflacht unmittelbar anschließen.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup> für Bebauungspläne nach § 13b BauGB. Im Umfeld des Bebauungsplans sind keine weiteren Planvorhaben vorgesehen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen wären.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) unterliegen.

Gleichermaßen sind durch die Bebauungsplanänderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) zu erkennen oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Überdies ist im beschleunigten Verfahren ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, nicht erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage) berücksichtigt.

## BEGRÜNDUNG

### 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

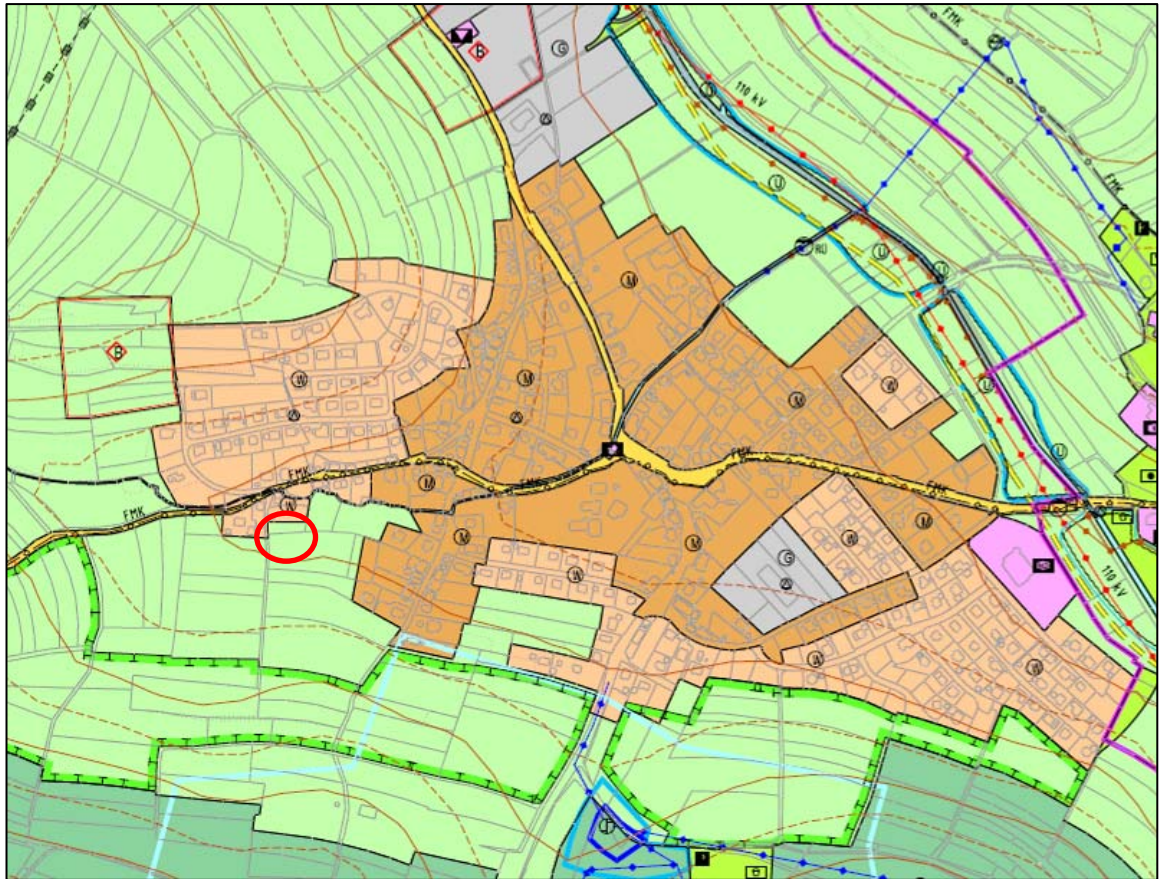


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Tuttlingen

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nachdem keine Anhaltspunkte bestehen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt wird, ist gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB bei Vorliegen der Rechtskraft des Bebauungsplans eine nachträgliche Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung möglich und bei nächster Gelegenheit vorgesehen.



BEGRÜNDUNG

4 BEBAUUNGS- UND ERSCHLIEßUNGSKONZEPT

4.1 Städtebauliches Konzept / Erschließung

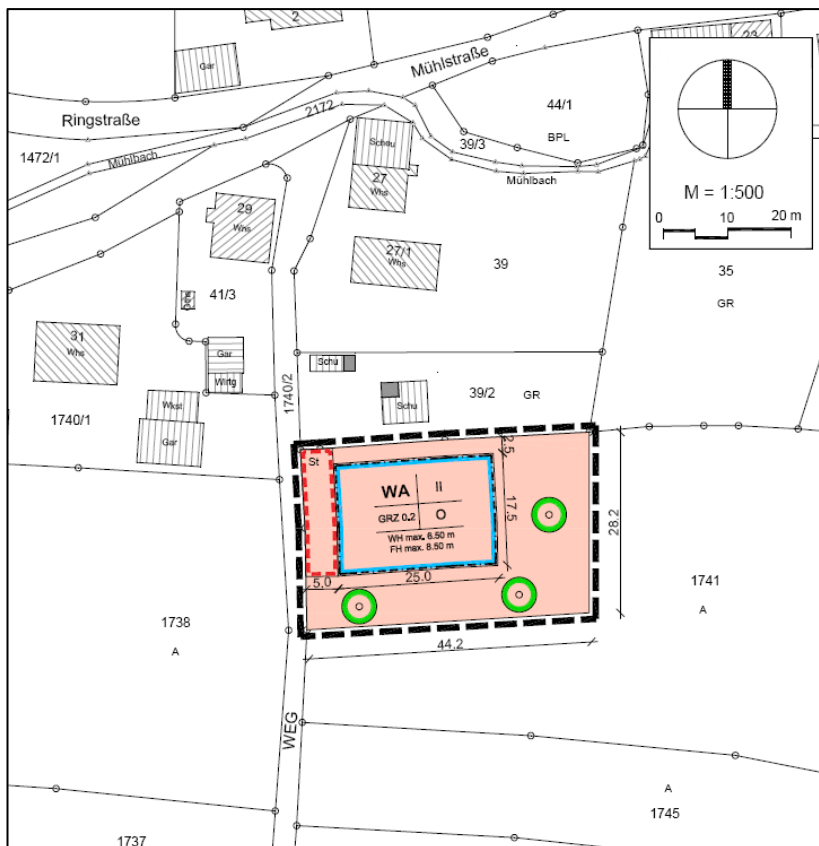


Abb.: zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (Entwurf)

Die Zufahrt der Wohnbaufläche ist über das kommunale Wegegrundstück (Flst. 1740/2) gewährleistet.

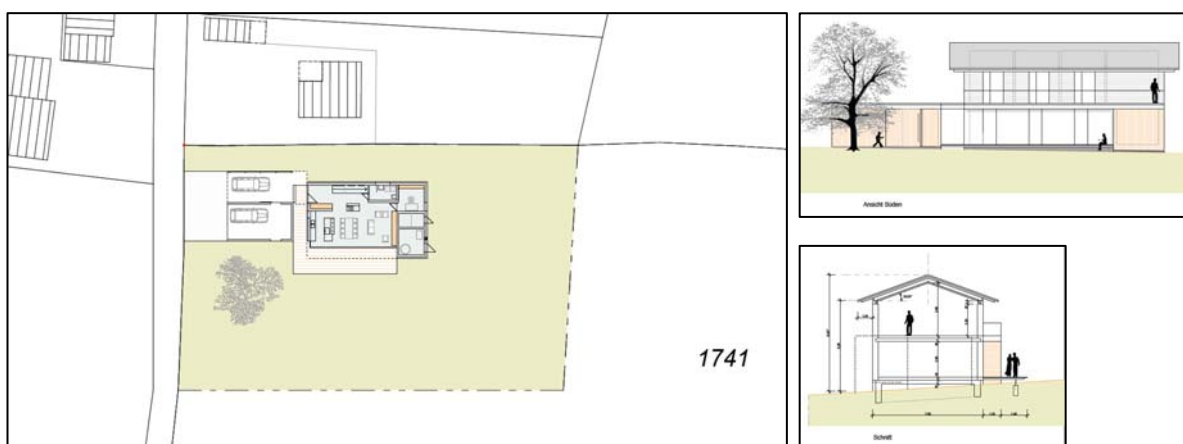


Abb.: Bebauungskonzept (Bittner Architekt)

Die geplante Bebauung wird analog zu den nördlich angrenzenden, bebauten Grundstücken dem erschließenden Weg im Westen der Baufläche zugeordnet. Die Stellplätze und Garagen werden dem Wohnhaus westlich vorgelagert. Garagen, Carports und Stellplätze werden ausserhalb des Baufensters ausgeschlossen, um eine kompakte Bebauung mit Zuordnung zum nordwestlichen Siedlungsbestand zu gewährleisten.

## BEGRÜNDUNG

---

Durch die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen wird eine zeitgemäße und energieoptimierte Bauweise nach modernen Maßstäben ermöglicht.

Um gleichzeitig die möglichen Gebäudehöhen angemessen zu begrenzen, wird im Bebauungsplan eine Wandhöhe von maximal 6,50 m (bezogen auf die vorhandene Geländeoberfläche) festgesetzt. Durch die Begrenzung der Firsthöhe auf maximal 8,50 m wird ein geneigter Dachaufbau ermöglicht, gleichzeitig soll aber der Bau eines weiteren, dritten Geschosses (als „Nicht-Vollgeschoß“) ausgeschlossen werden.

Mit dem geplanten, 20° geneigten Satteldach fügt sich das Gebäude angemessen in die umgebende Baustruktur ein. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans werden für Hauptgebäude 15-35° geneigte Dächer mit Farbgebungen im Bereich schwarz-anthrazit oder rot-rotbraun zugelassen um ein harmonisches Siedlungsbild zu unterstützen.

Die technische Erschließung der Baufläche ist über das kommunale Wegegrundstück und durch Anschluss an die Versorgungsleitungen in der Mühlstraße gewährleistet.

Die Entwässerung hat entsprechend wasserrechtlicher Vorgaben im Trennsystem zu erfolgen. Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Mühlstraße einzuleiten. Unbelastetes Niederschlagswasser ist entweder direkt auf dem Grundstück zu versickern oder alternativ verzögert in den Mühlbach einzuleiten.

Aufgrund der Ortsrandlage und zur landschaftsgerechten Einbindung des Siedlungsrandes, wird in die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Verpflichtung zur Pflanzung von mindestens drei hochstämmigen Obstbäumen aufgenommen.

## 5 ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Gebietes geschaffen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (**WA – Allgemeines Wohngebiet**) ergeben sich aus der beabsichtigten Nutzung als Wohngebiet und orientieren sich an der Bau- und Nutzungsstruktur des Umfeldes. Der Flächennutzungsplan weist den nördlich angrenzenden Siedlungsraum als Wohnbaufläche aus. Insofern fügt sich das Plangebiet in die Nutzungsstruktur seines Umfeldes ein.

Um das Plangebiet vorrangig der Wohnfunktion vorzubehalten und gleichzeitig Störungen der Wohnnutzung möglichst gering zu halten, werden folgende, im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO grundsätzlich zulassungsfähigen Nutzungen für das Bebauungsplangebiet ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO):

- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit deren Höhenlage. Durch die Festsetzungen wird, in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, eine dem Umfeld angemessene Dimensionierung der Baukörper unterstützt.

## BEGRÜNDUNG

---

### Grundflächenzahl (GRZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl mit Nebenanlagen und befestigten Freiflächen ist im Rahmen des § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO zulässig.

Unter Berücksichtigung des zugrunde liegenden Baugrundstückes mit einer Größe von rd. 1.250 m<sup>2</sup> ermöglicht die festgesetzte GRZ 0,2 das vorgesehene, dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bebauungskonzept.

### Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Geschosshöhe und den Gebäudehöhen dienen zur Realisierung der angestrebten städtebaulichen Nutzung und sichern die geplanten Proportionen der Baukörperentwicklung. Eine übermäßige Höhenentwicklung der Gebäude soll ausgeschlossen und eine harmonische Höheneinbindung in den Geländeverlauf und die Umgebung unterstützt werden. Die Regelungen begünstigen somit ein städtebaulich angemessenes Einfügen der Neubebauung in das Umfeld und erlauben gleichzeitig einen hinreichenden Nutzungsspielraum für die Gebäudeplanung.

Für das Baugrundstück soll eine zeitgemäße Bauweise mit zwei Vollgeschossen ermöglicht werden. Hierzu wird im Bebauungsplan eine maximale Geschosshöhe von zwei Vollgeschossen und eine Wandhöhe von maximal 6,50 m festgesetzt. Durch die Begrenzung der Firsthöhe auf maximal 8,50 m wird ein geneigter Dachaufbau ermöglicht, gleichzeitig soll aber der Bau eines weiteren, dritten Geschosses (als „Nicht-Vollgeschoss“) ausgeschlossen werden.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der Baustruktur des näheren Umfeldes, ist ein Einzelhaus in offener Bauweise vorgesehen.

Mit den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenstern sowie den Festsetzungen zur Bauweise soll eine harmonische städtebauliche und topographische Einbindung der Baukörper unterstützt werden. Durch einen angemessenen Spielraum innerhalb des Baufensters wird ein hinreichender individueller Gestaltungsrahmen ermöglicht und ökologischen Gesichtspunkten bei der Gebäudeausrichtung (Solarorientierung) Rechnung getragen.

### **5.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen**

Städtebauliches Ziel ist die Planung eines Einfamilienhaus-Wohngebietes. Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird daher auf maximal zwei Einheiten pro Gebäude begrenzt.

### **5.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der Fläche für Stellplätze (gemäß Planeintrag) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mit der Festsetzung soll die geplante Baukörper- und Freiflächenanordnung des Bebauungskonzeptes mit Zuordnung zum bestehenden Siedlungsrand und dem erschließenden Weg gesichert werden und eine Ausdehnung der baulichen Anlagen in Richtung des Ortsrandes eingedämmt werden.

## BEGRÜNDUNG

---

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

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes und um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen, sind die Freiflächen der Grundstücke mit heimischen, standortgerechten Obstbäumen zu begrünen. Es sind mindestens 3 Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die Standorte sind auf dem Grundstück unter Beachtung nachbarrechtlicher Bestimmungen (Grenzabstände zu Nachbargrundstücken und landwirtschaftlichen Flächen) frei wählbar.

### **5.7 Grundstücks-Entwässerung**

Die Entwässerung hat entsprechend wasserrechtlichen Vorgaben im Trennsystem zu erfolgen. Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal (Mühlstraße) einzuleiten. Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder alternativ in den Mühlbach einzuleiten.

### **5.8 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge**

Befestigte Freiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, um den Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich zu halten, zur Reduzierung des Regenwasserabflusses, zur Schonung des Wasserhaushaltes und Reduzierung der Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.

### **5.9 Außenbeleuchtung**

Mit Rücksicht auf die Belange des Artenschutzes sind für die Außenbeleuchtung insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Anbringung von Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

### **5.10 Metalleindeckungen von Dächern**

Für Bedachungen dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes keine unbeschichteten Metalle bzw. nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

## **6 ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

### **6.1 Dachgestaltung**

Die Festsetzungen der Dachformen wurden mit dem Ziel einer möglichst harmonischen Einbindung der Neubebauung in das städtebauliche Umfeld und das Landschaftsbild festgesetzt. Gleichzeitig soll ein hinreichender Gestaltungsspielraum in der Nutzungsqualität der Gebäude ermöglicht werden.

Über Vorgaben zur Dacheindeckung soll verhindert werden, dass ortsfremde und untypische Materialien und Farbgebungen für die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Dächer verwendet werden und einzelne Gebäude so zu Fremdkörpern im Gefüge des gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes werden. Die zulässigen Materialien und Farbgebungen orientieren sich folglich an den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen. Durch die Begrenzung des Farbspektrums auf grau bzw. anthrazit bis schwarz oder rot bis rotbraun kann über die Dächer ein harmonisches Einfügen der Neubauten unterstützt werden.

## BEGRÜNDUNG

### 6.2 Nebenanlagen

Durch Bestimmungen zu den Standorten und Anforderungen an die Gestaltung der Nebenanlagen soll eine geordnete und verträgliche Einbindung in das Wohngebiet auch hinsichtlich der Funktion des öffentlichen Raumes unterstützt werden.

### 6.3 Stellplatznachweis

Ein erhöhter Stellplatznachweis wird festgesetzt, um dem zu erwartenden Pkw Aufkommen durch ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken gerecht zu werden und so den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen.

Die Erfahrung zeigt, dass in Wohngebieten von Dörfern oder gleichermaßen von Stadtteilen, die nicht von der Innenstadt fußläufig erreichbar sind und zudem nur über eine geringe ÖPNV-Dichte verfügen, ein hoher Versorgungsgrad mit privaten Kraftfahrzeugen besteht. Die zusätzliche Errichtung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen ist unter Berücksichtigung der geplanten Grundstücksgröße als zumutbar zu betrachten.

## 7 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird von einem förmlichen Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dennoch sind die von der Planung betroffenen Umweltbelange, einschließlich der artenschutzrechtlichen Relevanz des Vorhabens entsprechend den planungsrechtlichen und naturschutzrechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen und in den Abwägungsprozess einzustellen.

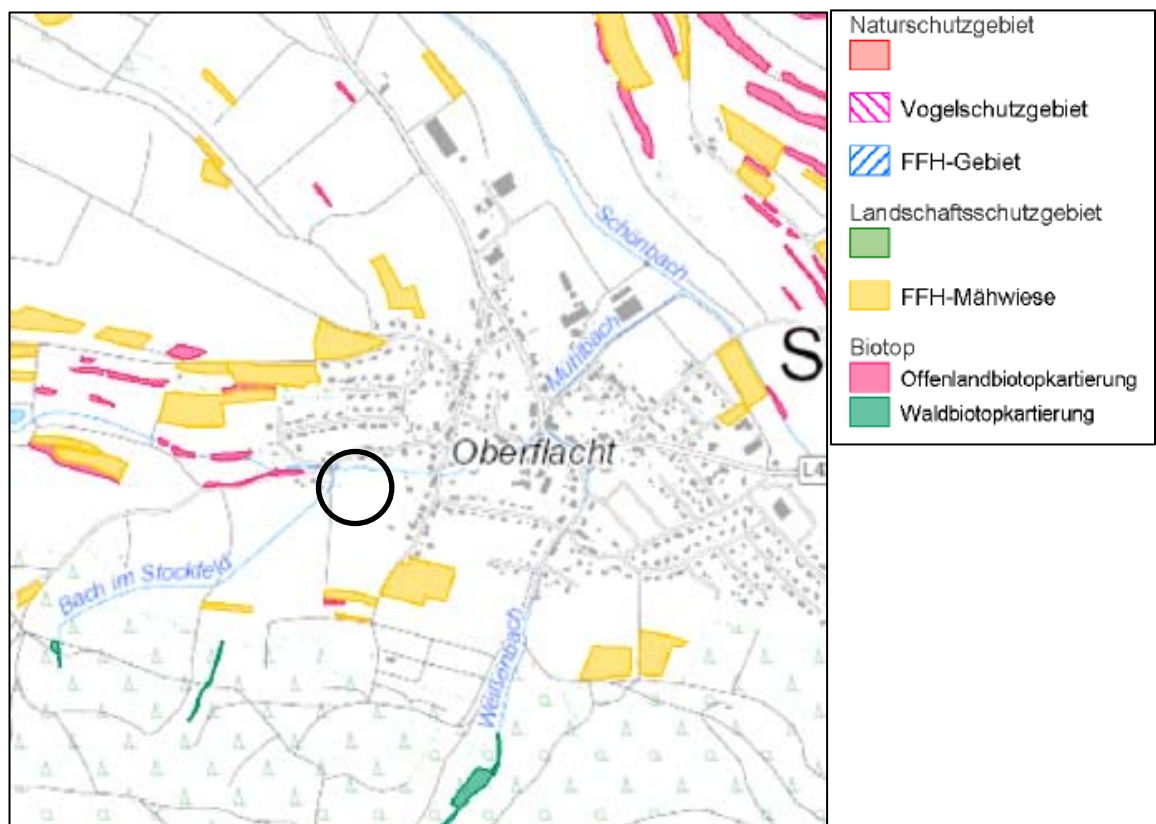


Abb.: Schutzgebiete im Umfeld des Planungsraums (Kartengrundlage: LUBW).

Im Planbereich und dem näheren Umfeld sind keine Biotope oder sonstige Schutzgebiete betroffen

## BEGRÜNDUNG

---

### 7.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

*(Dipl.-Biol. Mathias Kramer, Tübingen, Juli 2019 - Anlage)*

#### **Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung:**

##### Fang, Verletzung oder Tötung von besonders geschützten Arten gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG

*Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich keine Lebensstätten europarechtlich geschützter Arten. Es kann daher ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Umsetzung der Planung Zugriffsverbote gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 1 ausgelöst werden. Auflagen zur zeitlichen Befristung der Baufeldherstellung sind daher nicht erforderlich.*

##### Störungsverbot streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG

*Durch die geplante Bebauung des Flurstücks 1741 sind keine Störungen zu erwarten, die sich negativ auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten auswirken. In den an das Flurstück angrenzenden Grünland- und Ackerflächen wurden keine Vorkommen von Feldarten wie z.B. der Feldlerche nachgewiesen. Für die im Siedlungsbereich erfassten Vogelarten sind ebenfalls keine Störungen zu erwarten. Das Verbot der Störung streng geschützter Arten wird durch die geplante Bebauung somit nicht berührt.*

##### Betroffenheit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG

*Innerhalb des Flurstücks 1741 wurden keine Lebensstätten europarechtlich streng geschützter Arten nachgewiesen. Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten als Folge der geplanten Bebauung kann daher ausgeschlossen werden*

#### **Fazit**

*Im Zuge der geplanten Bebauung des Flurstücks 1741 am Ortsrand von Oberflacht werden nach den Ergebnissen der vorliegenden Kartierung keine artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt.*

BEGRÜNDUNG

---

**8 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN**

**8.1 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

- wird im Verfahrensverlauf ergänzt -

**8.2 Verfahrensdaten (geplant)**

GR – Aufstellungsbeschluss sowie Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss 25.07.2019

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB), einschl. Bekanntmachung der Informationsmöglichkeit der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB) 02.08.2019

Informationsmöglichkeit der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB) zu Zielen/Zwecken/Auswirkungen der Planung vom 02.08.2019 bis 09.08.2019

Offenlage und Behördenbeteiligung vom 12.08.2019 bis 13.09.2019

GR – Schlussabwägung und Satzungsbeschluss ...

Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung ...

---

Aufgestellt:

Tuttlingen, 25.07.2019

kommunalPLAN GmbH

**Geplante Bebauung Flurstück 1741, Gemeinde Seitingen-Oberflacht,  
Lkr. Tuttlingen**

**Artenschutzrechtliche Prüfung**

**Juli 2019**

---

***Auftraggeber***

kommunalPLAN GmbH  
Fuchsweg 3  
78532 Tuttlingen

---

***Auftragnehmer und Bearbeitung***

Dipl.-Biol. Mathias Kramer  
Lilli-Zapf-Straße 34  
72072 Tübingen



## **1 Einführung und Methode**

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung des Flurstücks 1741 am Ortsrand der Gemeinde Seitingen-Oberflacht, Ortsteil Oberflacht, ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden.

Das Grundstück befindet sich am Ortsrand von Oberflacht und hat eine Größe von ca. 1.250 qm. Es ist frei von Gehölzen und wird aktuell als Grünland genutzt, südlich daran angrenzend befinden sich Ackerflächen, die nach einer Luftbildauswertung potentiell als Lebensraum für die Feldlerche geeignet sein könnten. Es war daher zu prüfen, ob die Art dort vorkommt und ob durch eine Bebauung (kulissenbedingte) Beeinträchtigungen der Feldlerche zu erwarten sind. Darüber hinaus wurde geprüft, ob sich auf dem Grundstück und in daran angrenzenden Flächen Lebensstätten weiterer artenschutzrechtlich relevanter streng geschützter Arten befinden.

Entsprechend den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (Südbeck et al. 2005) wurden im Hinblick auf eine Erfassung der Feldlerche zwischen Ende April und Mitte Juni drei Begehungen durchgeführt (29.04., 16.05. 21.06.2019). Bei diesen Begehungen wurden die im Umfeld anwesenden Vogelarten notiert und ggf. Vorkommen weiterer relevanter Arten erfasst. Zur Erfassung der Feldlerche wurde eine Klagattrappe eingesetzt.

## **2 Ergebnisse**

Im Bereich des Flurstücks 1741 sowie in den daran angrenzenden Grünland- und Ackerflächen wurden keine Brutvorkommen europarechtlich geschützter Vogelarten nachgewiesen. Das Flurstück wird aktuell als Grünland genutzt und weist keine Strukturen wie z.B. Gehölze oder Säume auf, die von Offenlandarten der Vögel als Brutplatz genutzt werden könnten. Eine Besiedlung durch die Feldlerche innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes kann aufgrund der Ortsrandlage und der vergleichsweise intensiven Grünlandnutzung (bei der Begehung am 16.05. war die Fläche gemäht) ausgeschlossen werden. Nach Süden schließen sich Ackerflächen an, wobei das Gelände ansteigt und somit eine für die Feldlerche ungünstige Topographie aufweist. Dies erklärt, dass dort bei allen Begehungen keine Feldlerchen nachgewiesen wurden.

Die Grünlandflächen innerhalb des Geltungsbereichs sowie die daran angrenzenden Grünland- und Ackerflächen weisen auch für andere europarechtlich streng geschützte Arten aus anderen Artengruppen keine Lebensraumeignung auf. Aufgrund fehlender Gehölze können Quartiervorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden, eine essentielle Bedeutung des Grundstücks als Jagdgebiet für siedlungstypische Fledermausarten wie z.B. Zwerg- oder Bartfledermaus ist aufgrund fehlender Gehölzstrukturen bzw. der vergleichsweise intensiven Grünlandnutzung nicht gegeben. Eine Eignung als Lebensstätte streng geschützter Reptilien- oder Insektenarten (z.B. Vorkommen streng geschützter Tagfalterarten) kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Tabelle 1: Liste der nachgewiesenen Vogelarten

Art		Status	Rote Liste		BNatG	VSRL
			BW	D		
Elster	<i>Pica pica</i>	N	-	-	b	-
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	N	-	-	b	-
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Br	-	-	b	-
Amsel	<i>Turdus merula</i>	Br	-	-	b	-
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	Br	-	-	b	-
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Br	-	-	b	-
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	Br	V	V	b	-
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	Br	V	V	b	-
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Br	-	-	b	-
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Br	-	-	b	-

Erläuterungen: Status: Br: Brutvogel in benachbarten Siedlungsflächen; N: Nahrungsgast, Rote Liste: BW: BAUER et al. (2016), D: GRÜNEBERG et al. (2015); 2: stark gefährdet; 3: gefährdet V: Art der Vorwarnliste; BNatG: Bundesnaturschutzgesetz: b: besonders geschützt; s: streng geschützt; VSRL: EG-Vogelschutzrichtlinie: Anhang 1 der EG Vogelschutzrichtlinie.

In den benachbarten Siedlungsflächen wurden verschiedene Vogelarten nachgewiesen, die dort in Gärten, kleinen Obstwiesen oder an Gebäuden Brutplätze finden. Die dort festgestellten Arten sind in Tabelle 1 aufgeführt, mit Vorkommen weiterer Arten wie Blaumeise oder Bachstelze ist dort zu rechnen. Haus- und Feldsperling gehören zu den landes- und bundesweit im Bestand rückläufigen Arten der Vorwarnliste während die Übrigen Arten nicht gefährdet sind.

### 3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

#### 3.1 Gesetzliche Grundlagen

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es nach Absatz 1 verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs- Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Weiterhin gilt nach § 44, Absatz 5:

*Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen*

*1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben auch unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung unvermeidbar ist,*

*2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,*

*3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

*Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.*

## 3.2 Beurteilung

### **Fang, Verletzung oder Tötung von besonders geschützten Arten gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich keine Lebensstätten europarechtlich geschützter Arten. Es kann daher ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Umsetzung der Planung Zugriffsverbote gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 1 ausgelöst werden. Auflagen zur zeitlichen Befristung der Baufeldherstellung sind daher nicht erforderlich.

### **Störungsverbot streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG**

Durch die geplante Bebauung des Flurstücks 1741 sind keine Störungen zu erwarten, die sich negativ auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten auswirken. In den an das Flurstück angrenzenden Grünland- und Ackerflächen wurden keine Vorkommen von Feldarten wie z.B. der Feldlerche nachgewiesen. Für die im Siedlungsbereich erfassten Vogelarten sind ebenfalls keine Störungen zu erwarten. Das Verbot der Störung streng geschützter Arten wird durch die geplante Bebauung somit nicht berührt.

### **Betroffenheit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG**

Innerhalb des Flurstücks 1741 wurden keine Lebensstätten europarechtlich streng geschützter Arten nachgewiesen. Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten als Folge der geplanten Bebauung kann daher ausgeschlossen werden

### **Fazit**

Im Zuge der geplanten Bebauung des Flurstücks 1741 am Ortsrand von Oberflacht werden nach den Ergebnissen der vorliegenden Kartierung keine artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt.

#### **4 Literatur**

BAUER, H.-G., M. BOSCHERT, M. FÖRSCHLER, J. HÖLZINGER, M. KRAMER & U. MAHLER (2016 im Druck): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvögel Baden-Württembergs, 6. Fassung – Naturschutz-Praxis Artenschutz (2016, im Druck).

GRÜNEBERG, C., H.-G. BAUER, H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. November 2015. – Berichte zum Vogelschutz 52: S. 19-67.

SÜDBECK, P., H. ANDREZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.